



aktiv.

Gjetaren 31, 4324 SANDNES

**Enderekkehus med nydelig utsikt -
grenser mot friareal - garasje**



Patner/Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Eirik Johnsen

Mobil 954 45 904

E-post eirik.johnsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 350 000,-
Omkostn.: Kr 110 100,-
Total ink omk.: Kr 4 460 100,-
Eier: Marianne Berglind og Ørjan Frøyland

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 124/129 kvm
Tomtstr.: 285 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 49, bnr. 78
Oppdragsnr.: 1403230293

Enderekkehus med nydelig utsikt - grenser mot friareal - garasje

Familievennlig enderekkehus med flott utsikt. Bogafjell er en etablert bydel i Sandnes med flere skoler, ungdomsskole, barnehager, matbutikk, idrettshall og lett tilkomst til flotte turområder.

Deler av hage og uteområde er opparbeidet utover eiendommens tomtengrenser.

Inneholder:

U.etg: Gang, bi-inngang/gang, 2 soverom, vaskerom, bad og bod
1 etg.: Entre, gjestewc og stue m/åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse.

Loft (ikke godkjent): Gang, kontor og rom brukt som soverom.

2 stk. utv. boder (v/inngangsparti og under terrasse (ikke godkjent)).

Parkering i felles garasjeanlegg (1 p-plass).

Boligen er delvis oppusset etter byggeår hvor enkelte av oppgraderingene bærer preg av ufagmessig utførelse hvor det må påregnes arbeid med ferdigstillelse.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Energiattest	69
Nabolagsprofil	76

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 124 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 129 m²

TBA: 52 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 49 m² Gang, bi-inngang/gang, 2 soverom, vaskerom, bad og bod

BRA-e: 5 m² Utv. bod

1. etasje

BRA-i: 51 m² Entré, toalettrom og stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 24 m² Gang, soverom og kontor

TBA fordelt på etasje

Kjeller

37 m²

1. etasje

15 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 148 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

285.7 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt. Mot vest er tomten opparbeidet utover eiendomsgrense. Terrassen ut fra stue/kjøkken er for det meste oppført på eiendommen, mens all opparbeidelse av hage vest for nevnte terrasse herunder betongtrapp på siden av terrassen med adkomst til hage på nedsiden av boligen er oppført på kommunal grunn/regulert friområde. En konsekvens av dette kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold. Vedlagt i salgsoppgaven følger grunnkart med orotfoto som tydelig beskriver hvor eiendomsgrensene går.

Beliggenhet

Flott beliggenhet med enestående utsikt i enden av blindgate uten gjennomgangstrafikk.

Bogafjell er et ettertraktet boligområde, spesielt for småbarnsfamilier, med et mangfold av fasiliteter. Her finner du flere barnehager, barneskole, ungdomsskole, lekeplasser og et aktivt idrettslag. Bogafjell har Idrettshall, en kort spasertur unna og er utstyrt med kunstgressbane.

Boligen har nær tilgang til Bogafjellsenteret, som gir beboerne enkel tilgang til dagligvarehandel m.m. Det er også kort avstand til store friområder og turområder, inkludert Melsheia, som tilbyr flotte høydedrag og et utbredt nett av turveier, inkludert lysløype.

Den vedlagte nabolagsprofilen gir ytterligere innsikt i det varierte nærområdet.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Torbjørn Madland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner og nedløp i lakkert aluminium.

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

Takkonstruksjon i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malte takvinduer med 2-lags glass.

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

Terrassegulv og rekkverk i tre, med underliggende bod.

Sammendrag selgers egenerklæring

Egenerklæring er ikke utarbeidet da dette er et tvangssalg.

Innhold

Underetasje: Gang, bi-inngang/gang, 2 soverom, vaskerom, bad og bod

1 etg.: Entre, gjestetoalett og stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse.

Loft (ikke godkjent): Gang, kontor og rom brukt som soverom.

2 stk. utv. boder (v/inngangsparti og under terrasse (ikke godkjent)).

Parkering i felles garasjeanlegg (1 p-plass).

Standard

Utdrag fra tilstandsrapport:

Rekkehus oppført i 2002 som i hovedsak er som fra byggeåret, men tilsynelatende oppgradert i enkelte overflater i senere tid.

Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsanmerkninger som har grunnlag i alder, bruksslitasje og konstruksjon/utførelse.

Enkelte oppgraderinger som er utført har preg av ufagmessig karakter, og det må påregnes noe videre arbeider for ferdigstilling av arbeider.

Innvendige overflater med parkett, fliser og laminat på gulv.

Malte overflater på vegger og i tak.

Stedstøpt gulv mot grunn og etasjeskiller i tre.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Rom under terreng med laminat på gulv og malte overflater vegger.

Boligen har vindeltrapp i stål og tre.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte slette dører.

Vaskerom fra byggeåret med malt strie på vegger og himlingsplater i tak. Vinylbelegg på gulv. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

Bad fra byggeår. Flislagte vegger og himlingsplater i tak. Flislagt gulv. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.

Balansert ventilasjon.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon. Det er ikke montert kjøkkenventilator/avtrekk over koketopp. Kjøkken er flyttet fra opprinnelig plassering fra byggeår.

Toalettrom i 1 etasje med fliser på gulv og malte overflater på vegger. Vegghengt toalett og servant.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor ferdsel foregår vintertid.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Utvendig kledning har tegn til noe værslitasje på de mest utsatte steder.
- Det er påvist råte i nedre kant av hjørnebord.
- Det er ikke tilstrekkelig tett mot mus rundt utvendig hjørne.

Konsekvens/tiltak:

- Utvendig kledning bør jevnlig kontrolleres, vedlikeholdes og overflatebehandles.
- Råteskadet hjørnebord bør skiftes.
- Det bør tettes tilstrekkelig mot mus rundt utvendige hjørner.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skjøter av plast i yttertak som ikke er tilstrekkelig tette. Dette kan medføre luft/damplekkasje til konstruksjonen som øker faren for kondensdannelser.

Konsekvens/tiltak:

Skjøter av plast bør klemmes/teipes tilstrekkelig slik at disse er tette.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Vridere til vinduer i soverom underetasje er strie å betjene.
- Vindu i det ene soverommet gikk ikke å lukke på befaringsdagen
- Vindu i toalettrom gikk ikke opp på befaringdagen.
- Vindu til bod under terrasse er skjevt, og har fuktskader.

Konsekvens/tiltak:

- Vinduer må justeres.
- Vinduer som er strie å åpne/lukke må justeres og smøres opp. Det kan være behov for utskifting av beslag/deler, men dette kan først avdekkes ved ytterligere kontroll og justering.
- Vindu i soverom i underetasje må utbedres slik at dette kan lukkes og låses.
- Vindu i bod under terrasse bør skiftes.

Utvendig > TakVinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er registrert avvik/merker som følge av kondens i vinduskarmer og i foringer til takvinduer. Dette tyder på at det kondenserer på vinduene, trolig grunnet for liten utskifting av inneluften.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert håndrekke til utvendig trapp i betong.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør monteres håndrekke til trapp.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Det var på befaringsdagen pågående arbeider med "ombygging/oppgradering" i bygningens underetasje. I sammenheng med dette mangler det overflatebehandling på vegg mellom gang og soverom, samt det mangler gulvlist og himlingslist enkelte steder.

Konsekvens/tiltak:

- Arbeider på vegg bør ferdigstilles samt manglende listverk bør monteres.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelig knirk i gulv i kjøkken.

Konsekvens/tiltak:

- Knirk i gulv bør utbedres.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Rekkverk på topp av trapp er ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak:

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

- Rekkverk på loft må festes tilstrekkelig.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Sprekker i flisfuge på hjørne av kasse for ventilasjon. Dette kan tyde på bevegelse i kasse under fliser.

Konsekvens/tiltak:

- Forholdet bør undersøkes ytterligere. Plate på kasse/fliser på festes tilstrekkelig og fuge utføres på ny.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

- Det er registrert "bom"/manglende limdekning i/under enkelte fliser på gulv ved toalett og dusjnise.

- Ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i indre del av dusjnise.

- Terskel til dusjnise er høyere enn dørterskel. Ved eventuell lekkasje utenfor dusjnise vil lekkasjevann kunne trekke ut til omliggende rom før det når sluk.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det gjøres oppmerksom på at fliser med "bom" er mer utsatt for sprekkdannelser om de belastes feil, og må påregnes skiftet om sprekkdannelser oppstår. Utbedring av fallforhold anbefales satt i sammenheng med eventuell fremtidig oppgradering av våtrommet.
- Det anbefales etablering av drenering gjennom terskel til dusjnisje slik at eventuelt lekkasjevann når frem til sluk i dusjnisje.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er ikke påvist avtrekk fra ventil i himling i toalettrom.
- Det er ikke tilrettelagt med spalte for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sisterner, og det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier bruk av alternativ løsning.

Konsekvens/tiltak:

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Avtrekk bør etterses av fagmann.

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.
- Avløpsrør under utslagsvask er provisorisk tettet med teip. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør monteres dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.
- Avløp under vask bør etterses og utbedres av rørlegger.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

- Det er ifølge oppsummering fra boligmappa.no vist til arbeider utført i senere tid. Her skal samsvarserklæring foreligge, men denne er ikke fremvist. Det foreligger ikke samsvarserklæring fra hovedinnstallasjon utført i 2002.

Med grunnlag i manglende samsvarserklæring og informasjon anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget ifm. eierskifte. Det er registrert koplingsboks uten lokk i soverom underetasje, her må det monteres deksel. Se forøvrig eget punkt om elektrisk anlegg i tilstandsrapport.

Tomteforhold > Drenering

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige fuktsvellinger og indikasjoner på fukt i nedre del av inngangsdør i 1.etasje.
- Dør til bod under terrasse er trang i karm, og vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak:

- Inngangsdør bør påregnes skiftet.
- Dør til bod under terrasse må justeres, eventuelt skiftes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er påvist utettheter fra terrasse til underliggende bod. Boden har store fuktskader i himling og det er påvist betydelige forekomster av muggsopp i treverk.

Konsekvens/tiltak:

- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Terrasse må demonteres i sin helhet. Fuktskadede materialer må skifte, ny tekking monteres og terrassegulv remonteres.

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det mangler ildfast plate på gulv under ovn i stue.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Brennbare materialer nærmere enn 300mm fra feieluke må beskyttes med brannhemmende materialer, eventuelt bør det monteres sotlukestein i feieluken.
- Det må monteres ildfast plate på gulv under ovn i stue.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak:

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Kostnadsestimat er lagt til grunn med service fra tekniker. Ved eventuell behov for tiltak utover dette vil det kunne påløpe ekstra kostnader.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Avtrekk fungerer ikke fra våtrom

Konsekvens/tiltak:

- Anlegget bør etterses av fagmann.
- Kostnadsestimat (kr. 10 000) er lagt til grunn med service fra tekniker. Ved eventuell behov for tiltak utover dette vil det kunne påløpe ekstra kostnader.

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Avtrekk fungerer ikke fra våtrom

Konsekvens/tiltak:

- Anlegget bør etterses av fagmann.
- Kostnadsestimat (kr. 10 000) er lagt til grunn med service fra tekniker. Ved eventuell

behov for tiltak utover dette vil det kunne påløpe ekstra kostnader.

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke etablert avtrekk over kokeplate.

Konsekvens/tiltak:

- Det må monteres avtrekk over platetopp.

Det er etter at takstmann har utarbeidet tilstandsrapport oppdaget utett avløpsrør fra utslagsvask på kjøkken. Avløp under vask bør etterses og utbedres av rørlegger.

Innbo og løsøre

Boligen er fraflyttet og overtas slik den fremstår på visning uten videre ren- og ryddiggjøring.

Hvitevarer

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

Parkering

P-plass i felles garasjeanlegg.

Radonmåling

Det er ikke kjent at det er utført radonmåling på eiendommen.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue, ellers elektrisk.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 350 000

Kommunale avgifter

Kr 15 267

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Inkluderer vann, avløp, feie og renovasjon

Formuesverdi primær

Kr 1 004 407

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 017 626

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold, abonnement til tv og internett og velforeningskontingent.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 49, bruksnummer 78 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/49/78:

23.04.2002 - Dokumentnr: 3956 - Rettigheter iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening m.v.

23.04.2002 - Dokumentnr: 3956 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

28.09.2001 - Dokumentnr: 9914 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:49 Bnr:49

01.01.2020 - Dokumentnr: 357825 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:49 Bnr:78

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 25.01.2006 gjeldende for u. etg. og 1 etg. (ikke loft).

Etter utstedelse av ferdigattest er det gjort diverse endringer i romfordelingen. Rom i u.etg. som er innredet og brukt som biinngang/gang er på godkjente tegninger kun godkjent som bod. Innredet vaskerom er på tegninger kun godkjent som bod. Disse bruksendringene til boligformål er ikke omsøkt og godkjent. I 1 etg. er plassering av kjøkken endret i forhold til godkjente tegninger og medført at terrassedør med utgang til gårdsrom fra tidligere stue er blokkert med tilhørende fasadeendring. Omplussingen av kjøkken og fasadeendring er ikke omsøkt og godkjent. Tegninger foreligger ikke på overbygg på terrasse og oppført bod under terrasse og er således ikke godkjent.

Loft er innredet i senere tid (etter byggeår), men hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger for denne etasjen og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av denne etasjen er ikke tilstede. En konsekvens av en slik lovlighetsmangel kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til samtlige forannevnte forhold, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.01.2006.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål innenfor reguleringsplan

"Detaljplan for Bogafjell delplan 3, Tun A1, A2 og A3", plan ID 97309-03.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiendom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- (b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

Overtakelse

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Medhjelper deltar ikke ved overleveringen, og medhjelper besitter normalt heller ikke nøkler til eiendommen. Kjøper må derfor i direkte samarbeid med saksøkte stå for den faktiske overleveringen. Dersom saksøkte og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

108 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

110 100 (Omkostninger totalt)

4 460 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 110 100

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsgjeld. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsgjeld. Oppgjørsgjeld er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsgjeld, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsgjeld. Skal eiendommen overtas før oppgjørsgjeld må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsgjeld inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsgjeld eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan

kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Kjøper kan ikke tegne boligkjøperforsikring ved tvangssalg.

Meglers vederlag

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 3.

Ansvarlig megler

Eirik Johnsen
Partner / Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
eirik.johnsen@aktiv.no
Tlf: 954 45 904

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

04.08.2025































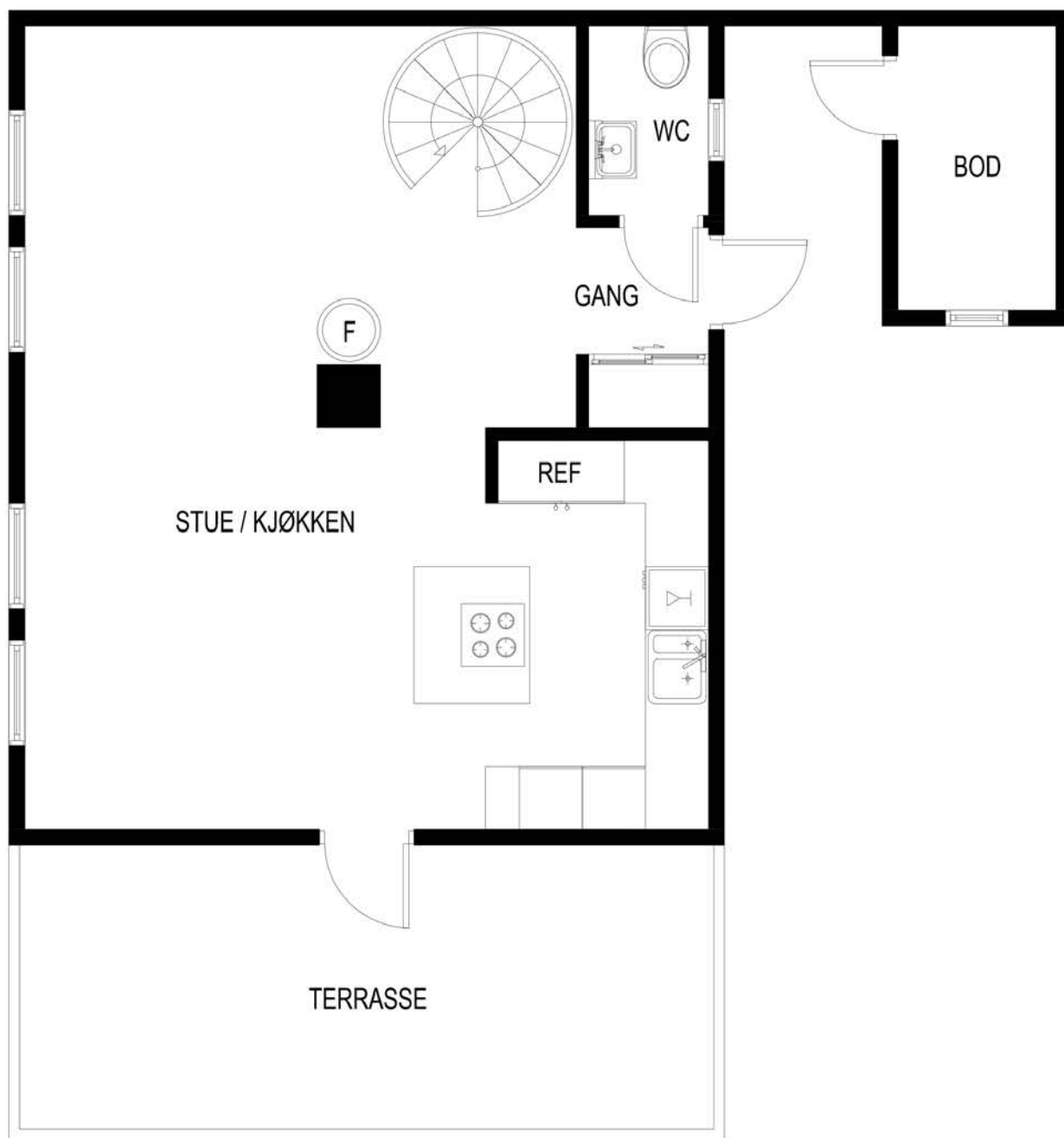


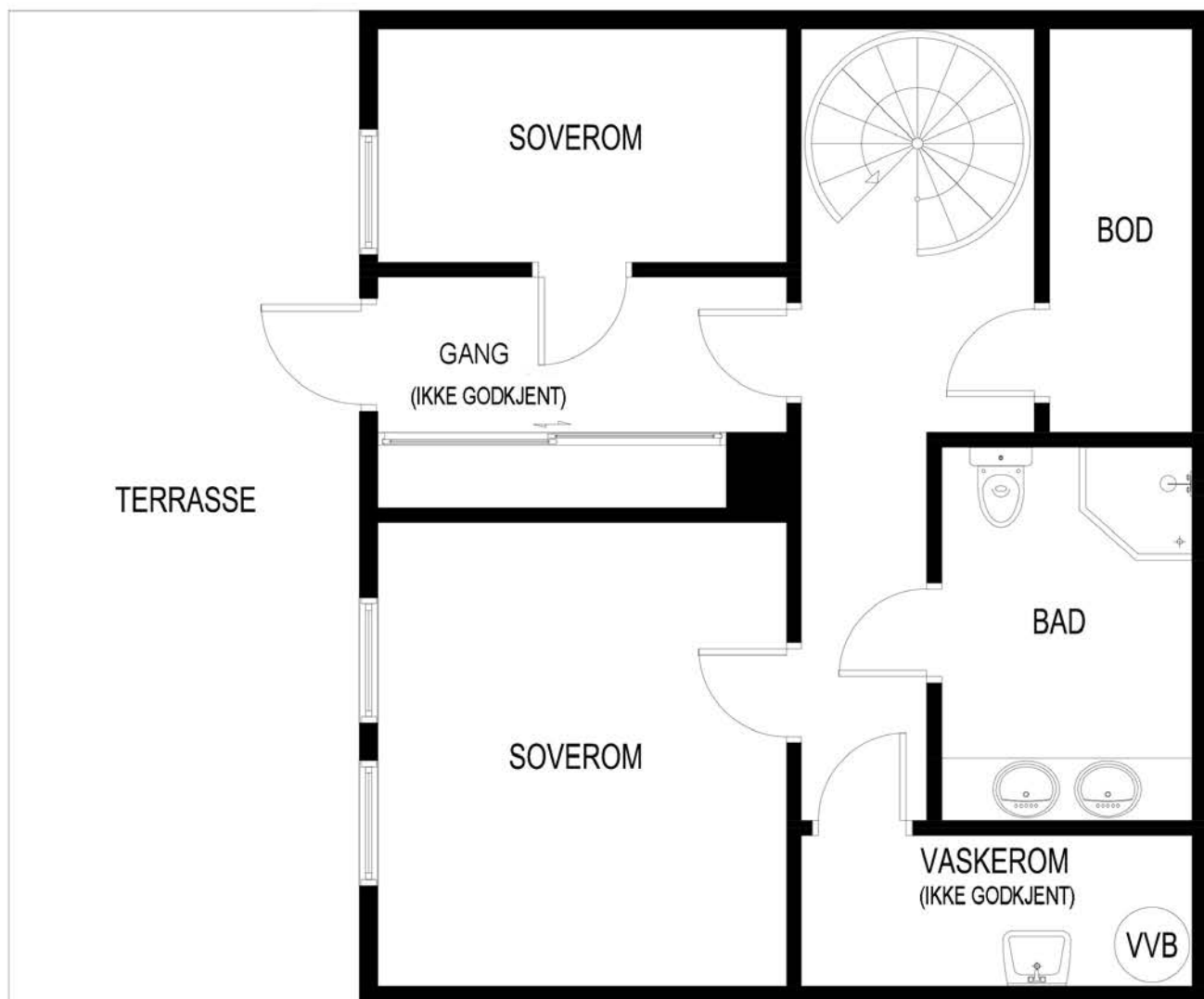


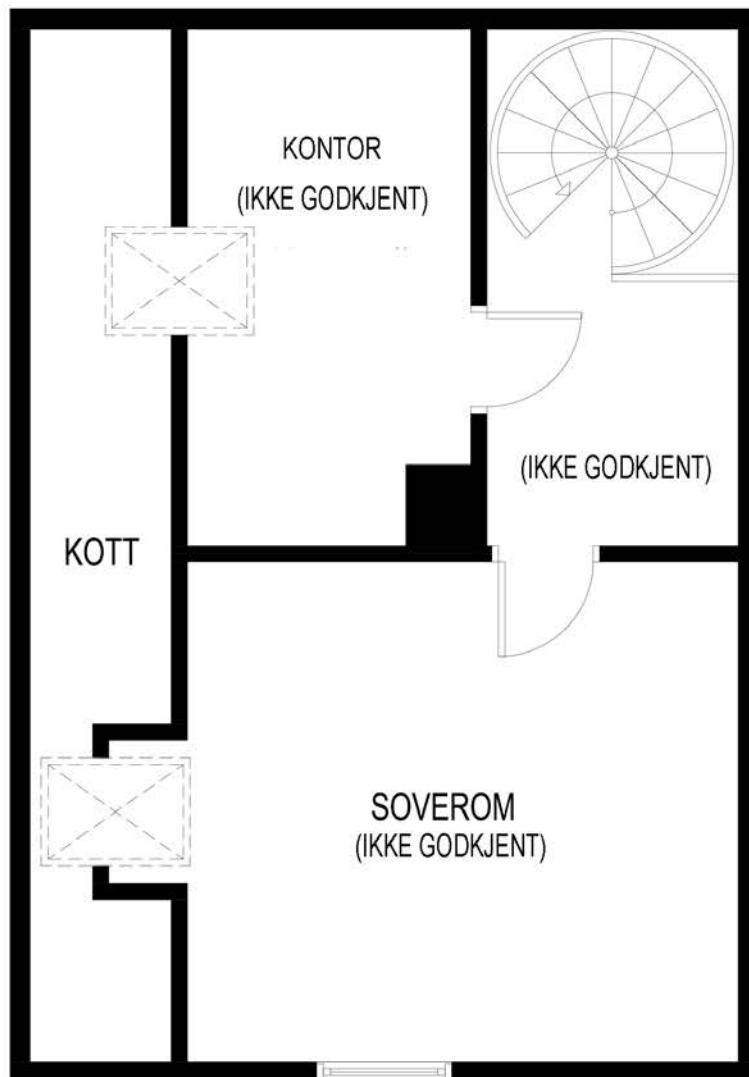












Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Gjetaren 31, 4324 SANDNES

📖 SANDNES kommune

gnr. 49, bnr. 78

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 23.05.2025

Rapportdato: 23.05.2025

Oppdragsnr.: 11348-1686

Referansenummer: MO2162

Autorisert foretak: A-TAX AS

Sertifisert Takstingeniør: Torbjørn Madland

Vår ref: 20242306



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Torbjørn Madland

Uavhengig Takstingeniør

tm@a-tax.no

414 50 862



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus oppført i 2002 som i hovedsak er som fra byggeåret, men tilsynelatende oppgradert i enkelte overflater i senere tid. Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsanmerkninger som har grunnlag i alder, bruksslitasje og konstruksjon/utførelse. Enkelte oppgraderinger som er utført har preg av ufagmessig karakter, og det må påregnes noe videre arbeider for ferdigstilling av arbeider. Det er gjort endringer på innvendige rom, som ikke er søkt bruksendret iht. oversendte kommunale dokumenter.

Rekkehus - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner og nedløp i lakkert aluminium.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Takkonstruksjon i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte takvinduer med 2-lags glass.
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.
Terrassegulv og rekkverk i tre, med underliggende bod.
Utvendig betongtrapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med parkett, fliser og laminat på gulv.
Malte overflater på vegger og i tak.
Stedstøpt gulv mot grunn og etasjeskiller i tre.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Rom under terreng med laminat på gulv og malte overflater vegger.
Boligen har vindeltrapp i stål og tre.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Malt strie på vegger og himlingsplater i tak.
Vinylbelegg på gulv.
Plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon.

Bad

Bad fra byggeåret, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Flislagte vegger og himlingsplater i tak.
Flislagt gulv.
Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.
Det er ikke montert kjøkkenventilator/avtrekk over koketopp.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv og malte overflater på vegger.
Veggghengt toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i plast (rør i rør).
Avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Elektrisk anlegg av varierende alder.
Boligen har røykvarslere og håndholdt slukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.
Drenering fra byggeåret.
Grunnmur i stedstøpt betong.
Eiendommen er etablert i skrått terreng, opparbeidet med steinlagt adkomst på boligens oppside samt hage og terrasse på boligens nedside.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Sandnes Kommune.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Underetasje:

Vaskerom i underetasje er omtalt som bod på tegninger, og det foreligger ikke godkjent bruksendring til vaskerom.
Rominndeling avviker fra godkjente tegninger. Vegg mellom gang og bi-inngang er ikke inntegnet på tegninger samt bi-inngang er omtalt som bod på tegninger.

1.etasje:

Kjøkken er ikke plassert hvor det er inntegnet på godkjente tegninger. Kjøkken er inntegnet i motsatt ende, og det er inntegnet vegg mellom kjøkken og stue som ikke er tilstede i dag. Det er inntegnet vegg mellom entre/gang og stue, som heller ikke er oppført i dag.

Loft:

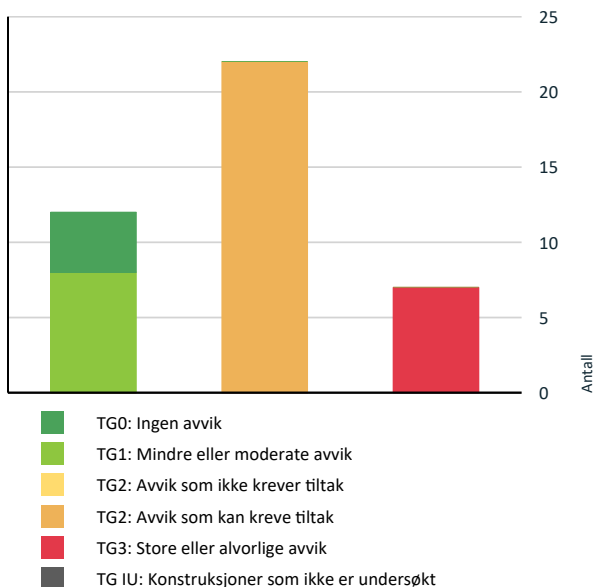
Rominndeling på loft avviker fra tegninger.

Bod

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

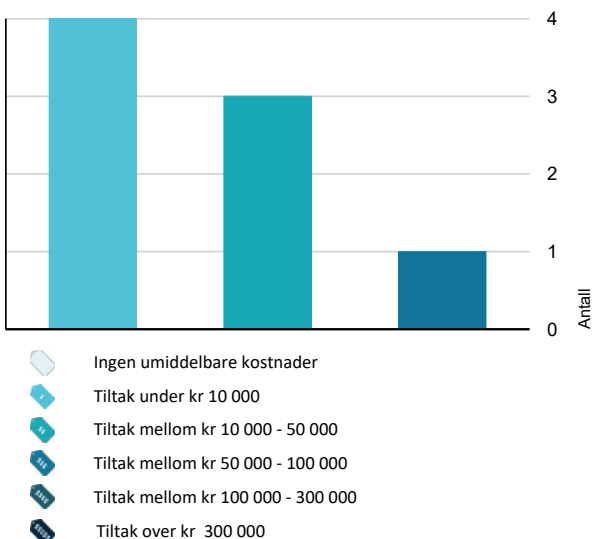
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > TakVinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- | | | |
|---|--|-----------------------------|
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Drenering | Gå til side |
| ! | Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! | Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! | Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! | Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! | Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | Gå til side |
| ! | Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2002

Kommentar
Iht. Ambita Infoland - Norges
eiendommer på nett.

Anvendelse
Helårsbolig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein, besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor ferdsl foregår vintertid.



Det er ikke montert snøfangere på tak over inngangsparti.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning har tegn til noe værslitasje på de mest utsatte steder. Det er påvist råte i nedre kant av hjørnebord. Det er ikke tilstrekkelig tettet mot mus rundt utvendig hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig kledning bør jevnlig kontrolleres, vedlikeholdes og overflatebehandles. Råteskadet hjørnebord bør skiftes. Det bør tettes tilstrekkelig mot mus rundt utvendige hjørner.



Råte i nedre kant av hjørnebord ved taknedløp.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre, delvis besiktiget fra kott bak knevegg på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist skjøter av plast i yttertak som ikke er tilstrekkelig tette. Dette kan medføre luft/damplekkasje til konstruksjonen som øker faren for kondensdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjøter av plast bør klemmes/teipes tilstrekkelig slik at disse er tette.



Det er påvist skjøter av dampspærre/plast som ikke er tilstrekkelig tettet.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Vridere til vinduer i soverom underetasje er strie å betjene.
Vindu i det ene soverommet gikk ikke å lukke på befaringsdagen.
Vindu i toalettrom gikk ikke opp på befaringdagen.
Vindu til bod under terrasse er skjevt, og har fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Vinduer som er strie å åpne/lukke må justeres og smøres opp. Det kan være behov for utskifting av beslag/deler, men dette kan først avdekkes ved ytterligere kontroll og justering.

Vindu i soverom i underetasje må utbedres slik at dette kan lukkes og låses.

Vindu i bod under terrasse bør skiftes.



Vrider til vindu i soverom er stri og vindu kan ikke lukkes.



vindu i bod under terrasse er skjevt og har fuktskader.

TG 2 TakVinduer

Bygningen har malte takvinduer med 2-lags glass.

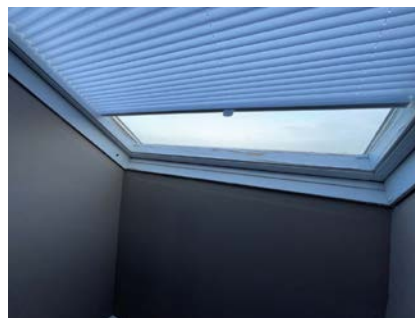
Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

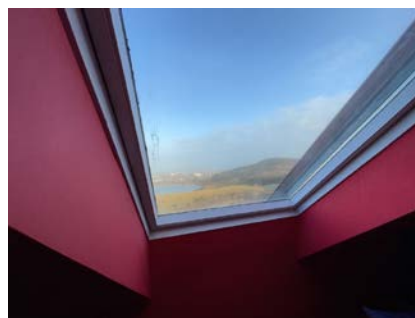
Det er registrert avvik/merker som følge av kondens i vinduskarmer og i foringer til takvinduer. Dette tyder på at det kondenserer på vinduene, trolig grunnet for liten utskifting av inneluften.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.



Merker etter kondens i karm til takvindu i soverom.



Merker etter kondens i karm til takvindu i kontor/tv-rom.

TG 3 Dører

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist betydelige fuktsvellinger og indikasjoner på fukt i nedre del av inngangsdør i 1. etasje.

Dør til bod under terrasse er trang i karm, og vanskelig å lukke.

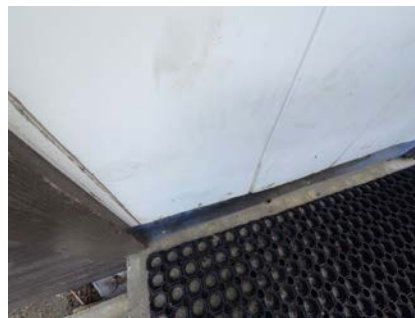
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Inngangsdør bør påregnes skiftet.

Dør til bod under terrasse må justeres, eventuelt skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktsvellinger i nedre del av dørblad.

Tilstandsrapport



Indikasjoner på fukt i nedre del av dørbord.



Tydelig fuktsvelling i hjørne av inngangsdør.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassegulv og rekkverk i tre, med underliggende bod.

Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

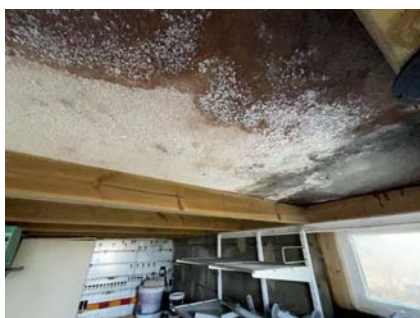
Det er påvist utettheter fra terrasse til underliggende bod. Boden har store fuktskader i himling og det er påvist betydelige forekomster av muggsopp i treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Terrasse må demonteres i sin helhet. Fuktskadede materialer må skifte, ny tekking monteres og terrassegulv remonteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktskade og muggsopp i himling i bod under terrasse.



Fuktskade og muggsopp i himling i bod under terrasse.

! TG 2 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert håndrekke til utvendig trapp i betong.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres håndrekke til trapp.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendige overflater med parkett, fliser og laminat på gulv. Malte overflater på vegger og i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

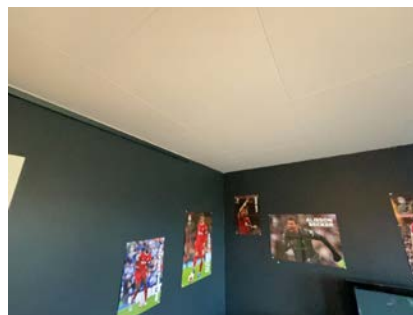
Det var på befaringsdagen pågående arbeider med "ombygging/oppgradering" i bygningens underetasje. I sammenheng med dette mangler det overflatebehandling på vegg mellom gang og soverom, samt det mangler gulvlister og himlingslister enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Arbeider på vegg bør ferdigstilles samt manglende listverk bør monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det mangler himlingslister i deler av soverom.

Tilstandsrapport



Vegg mangler overflatebehandling/maling.



Soverom mangler himlingslister.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Stedstøpt gulv mot grunn og etasjeskiller i tre.

Vurdering av avvik:

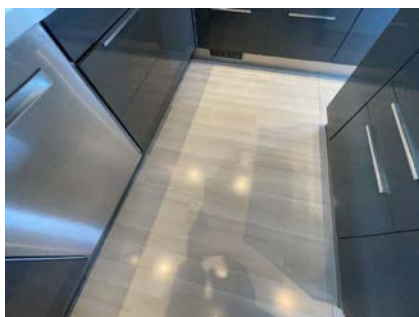
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist betydelig knirk i gulv i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Knirk i gulv bør utbedres.



Det er påvist knirk i gulv i kjøkken.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
 - Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det mangler ildfast plate på gulv under ovn i stue.

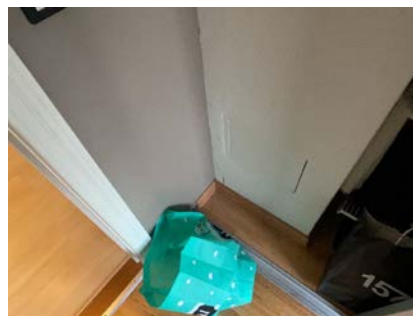
Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Brennbare materialer nærmere enn 300mm fra feieluke må beskyttes med brannhemmende materialer, eventuelt bør det monteres sotlukestein i feieluken.

Det må monteres ildfast plate på gulv under ovn i stue.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mindre enn 300mm fra feieluke til brennbare materialer.



Det er ikke montert ildfast underlag på gulv under ovn i stue.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng med laminat på gulv og malte overflater vegger. Hulltaking er ikke foretatt i påføret vegg i bod mot grunnmur, hvor det ikke er avdekket unormale forhold i vegg.

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt i påføret vegg mot grunnmur i bod i underetasje.

1 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har vindeltrapp i stål og tre.

Vurdering av avvik:

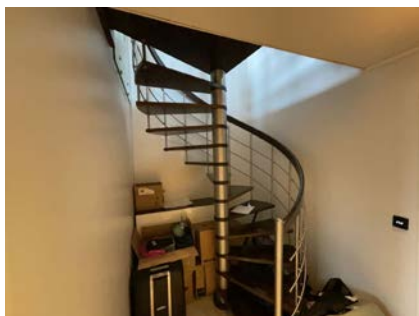
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Rekkverk på topp av trapp er ikke tilstrekkelig festet.

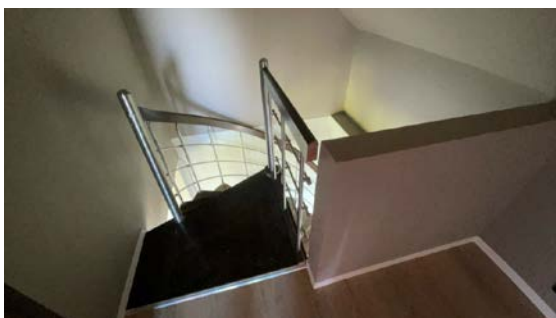
Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Rekkverk på loft må festes tilstrekkelig.



Vindeltrapp i stål og tre.



Rekkverk på loft er ikke tilstrekkelig festet.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte slette dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Malt strie på vegger og himlingsplater i tak.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

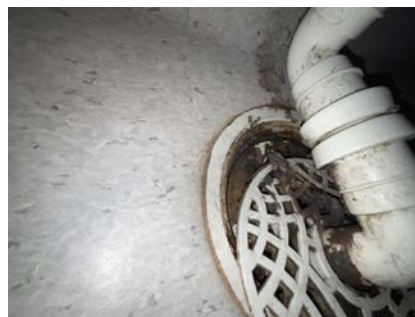
Plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Plastsluk i gulv med synlig vinylbelegg som tettesjikt.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Avtrekk fungerer ikke fra våtrom

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør etterses av fagmann.

Kostnadsestimat er lagt til grunn med service fra tekniker. Ved eventuell behov for tiltak utover dette vil det kunne påløpe ekstra kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke registrert avtrekk fra ventil i vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg mellom vaskerom og bad, uten å påvise unormale forhold i vegg.



Hulltaking er foretatt i vegg mellom vaskerom og bad.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeåret, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprekker i flisfuge på hjørne av kasse for ventilasjon. Dette kan tyde på bevegelse i kasse under fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet bør undersøkes ytterligere. Plate på kasse/fliser på festes tilstrekkelig og fuge utføres på ny.



Sprekk i fuge på hjørne av kasse i tak.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert "bom"/manglende limdekning i/under enkelte fliser på gulv ved toalett og dusjnisje.

Ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i indre del av dusjnisje.

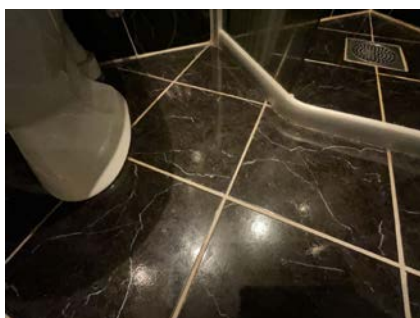
Terskel til dusjnisje er høyere enn dørterskel. Ved eventuell lekkasje utenfor dusjnisje vil lekkasjevann kunne trekke ut til omliggende rom før det når sluk.

Konsekvens/tiltak

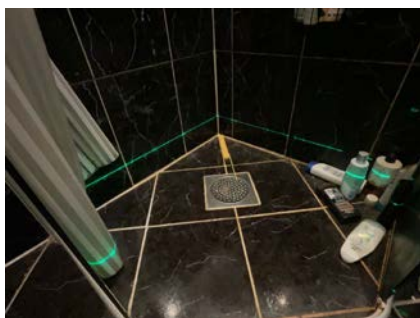
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det gjøres oppmerksom på at fliser med "bom" er mer utsatt for sprekkdannelse om de belastes feil, og må påregnes skiftet om sprekkdannelse oppstår. Utbedring av fallforhold anbefales satt i sammenheng med eventuell fremtidig oppgradering av våtrommet. Det anbefales etablering av drenering gjennom terskel til dusjnisje slik at eventuelt lekkasjevann når frem til sluk i dusjnisje.

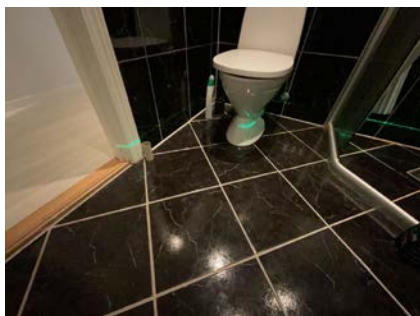
Tilstandsrapport



Det er registrert "bom" under enkelte fliser på gulv i område ved toalett og dusjnische.



Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i indre del av dusjnische.



Terskel på dusjnische er høyere enn dørterskel.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 3 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Avtrekk fungerer ikke fra våtrom

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør etterses av fagmann.

Kostnadsestimat er lagt til grunn med service fra tekniker. Ved eventuell behov for tiltak utover dette vil det kunne påløpe ekstra kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke påvist avtrekk fra ventil i bad.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende vaskerom, uten å påvise unormale forhold i vegg.

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende vaskerom.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.

Avløpsrør under utslagsvask er provisorisk tettet med teip. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.

Avløp under vask bør etterses og utbedres av rørlegger.



Avløp under utslagsvask er provisorisk festet med teip. Ukjent årsak.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ikke montert kjøkkenventilator/avtrekk over koketopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert avtrekk over kokeplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres avtrekk over platetopp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke montert kjøkkenventilator over platetopp.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og malte overflater på vegger. Vegghengt toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist avtrekk fra ventil i himling i toalettrom.

Det er ikke tilrettelagt med spalte for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sistene, og det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier bruk av alternativ løsning.

Konsekvens/tiltak

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

Avtrekk bør etterses av fagmann.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i plast (rør i rør), besiktiget i fordelerskap for vannrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TO 3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat er lagt til grunn med service fra tekniker. Ved eventuell behov for tiltak utover dette vil det kunne påløpe ekstra kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg av varierende alder.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2002
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ifølge oppsummering fra boligmappa.no vist til arbeider utført i senere tid. Her skal samsvarserklæring foreligge, men denne er ikke fremvist. Det foreligger ikke samsvarserklæring fra hovedinnstallasjon utført i 2002.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

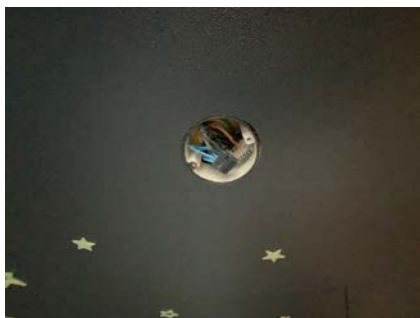
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Med grunnlag i manglende samsvarserklæring og informasjon anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget ifm. eierskifte. Det er registrert koplingsboks uten lokk i soverom underetasje, her må det monteres deksel.

Tilstandsrapport



Koplingsboks i himling i soverom., uten deksel.



Sikringsskap. Delvis utilgjengelig grunnet redusert tilkomst på befaringsdagen.

TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og håndholdt slukkingsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.

TO 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i stedstøpt betong.

TO 0 Terrengforhold

Eiendommen er etablert i skrått terreng, opparbeidet med steinlagt adkomst på boligens oppside samt hage og terrasse på boligens nedside.

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Sandnes Kommune.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Oppbevaring.

Byggeår

2002

Kommentar

Likt byggeåret på huset.

Standard

Normal enkel standard som fra byggeåret.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold iht. alder.

Beskrivelse

Utvendig bod oppført med ringmur i betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Pulttak i tre, tekket med betong takstein.

Boden er ikke besiktiget innvendig da det var mye oppbevart i boden på befaringsdagen.
Skade i skråbord/vindskie ved tak.
Klemskade i takrenne på bakside av bod.
Fukt og råteskader i dør til bod.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

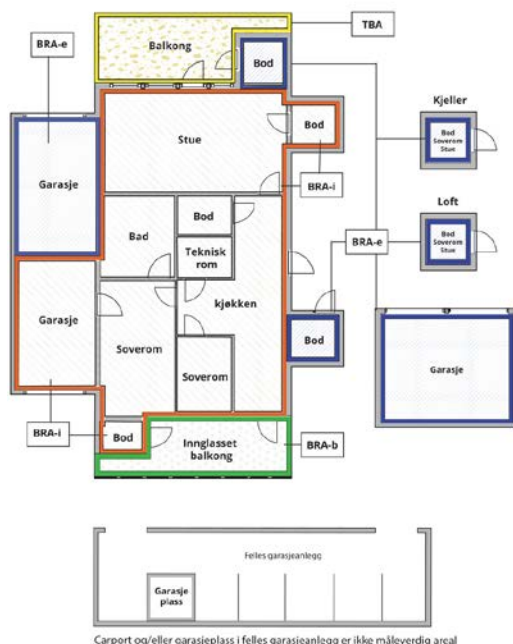
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	49	5		54	37		54
1. etasje	51			51	15		51
Loft	24			24		19	43
SUM	124	5			52	19	148
SUM BRA	129						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, Bi-inngang/gang, 2 soverom, Vaskerom, Bad, Bod	Utvendig bod	
1. etasje	Entré, Toalettrom, Stue/kjøkken		
Loft	Gang, Soverom, Kontor		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Underetasje:

Vaskerom i underetasje er omtalt som bod på tegninger, og det foreligger ikke godkjent bruksendring til vaskerom.

Rominndeling avviker fra godkjente tegninger. Vegg mellom gang og bi-inngang er ikke inntegnet på tegninger samt bi-inngang er omtalt som bod på tegninger.

1.etasje:

Kjøkken er ikke plassert hvor det er inntegnet på godkjente tegninger. Kjøkken er inntegnet i motsatt ende, og det er inntegnet vegg mellom kjøkken og stue som ikke er tilstede i dag. Det er inntegnet vegg mellom entre/gang og stue, som heller ikke er oppført i dag.

Loft:

Rominndeling på loft avviker fra tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		4		4	
SUM		4			

SUM BRA	4
---------	---

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.
Arealene er oppmålt fra utside grunnet manglende tilkomst i bod på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	121	3
Bod	0	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2025	Torbjørn Madland	Takstingeniør
28.2.2024	Torbjørn Madland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	49	78		0	285.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gjetaren 31

Hjemmelshaver

Berglind Marianne, Frøyland Ørjan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde på Bogafjell i Sandnes Kommune.

Tinglyste/andre forhold

Det er oppført en betongtrapp i terreng på side av terrasse. Denne betongtrappen er ikke montert på eiendommen, men på offentlig naboeiendom. Hage tilhørende boligen har også blitt utvidet ut over tomtegrensen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

4 075 000

År

2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er ikke utarbeidet.	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.02.2024	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	28.02.2024	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Meglers opplysninger	16.02.2024	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	16.02.2024	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.02.2024	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsannonse	29.02.2024	Hentet fra eiendomsverdi på nett.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.02.2024	
2	23.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

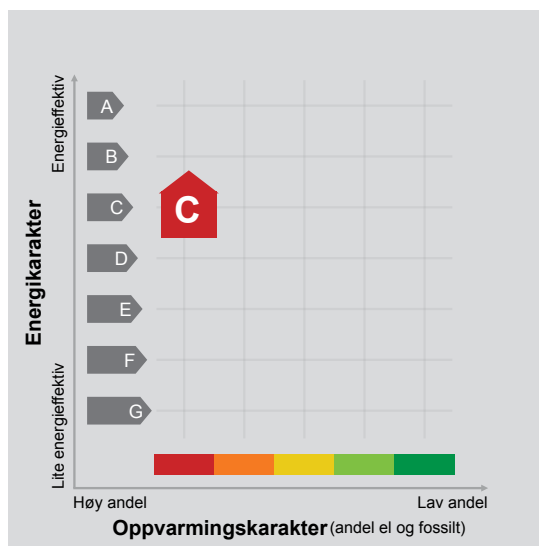
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MO2162>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Gjetaren 31
Postnummer	4324
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	78
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22592483
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	8245da5d-985b-4dd1-b571-f5a1901b46b7
Dato	29.02.2024
Innmeldt av	TORBJØRN MADLAND



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Vask med fulle maskiner

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2002
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	124
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gjetaren 31
Postnummer: 4324
Sted: SANDNES
Kommune: Sandnes
Bolignummer: H0101
Dato: 29.02.2024 14:01:32
Energi merkenummer: 8245da5d-985b-4dd1-b571-f5a1901b46b7

Kommunennummer: 1108
Gårdsnummer: 49
Bruksnummer: 78
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 22592483

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Gjetaren 31

Nabolaget Buggeland/Bogafjellskogen - vurdert av 115 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bogafjellskogen Linje 27	3 min 0.3 km
Skeiane stasjon Linje L5	8 min 5.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min 19.9 km
Stavanger Sola	19 min

Skoler

Bogafjell skole (1-7 kl.) 464 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Buggeland skole (1-7 kl.) 478 elever, 38 klasser	15 min 1.2 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 370 elever, 14 klasser	14 min 1.1 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	9 min 5.1 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	9 min 5.7 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

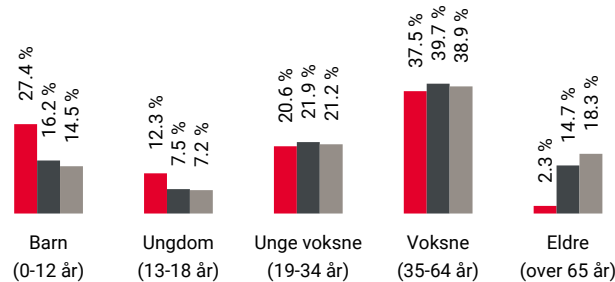
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Utsikten Vest Fus barnehage (0-5 år) 72 barn	3 min 0.3 km
Bogafjellbakken naturbarnehage (0-5 år) 76 barn	9 min 0.7 km
Kreativ barnehage Bogafjell (0-5 år) 80 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Helgø Meny Bogafjell PostNord	14 min 1.1 km
Rema 1000 Håbafjell	22 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jæren Bryne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 99/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



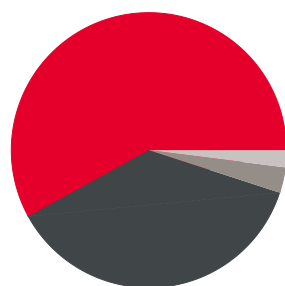
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

Sport

⚽	Bogafjell skole	11 min	🚶
	Ballspill	0.9 km	
⚽	Bogafjellhallen og fotballbane	14 min	🚶
	Aktivitetshall, dansesal, klatrehall, ba...	1.1 km	
🏊	Everybody Gym & Fitness	14 min	🚶
🏊	Ganddal Terapi & Trening	5 min	🚗

Boligmasse



- 58% enebolig
- 37% rekkehus
- 3% blokk
- 2% annet

«Ganske nylig etablert boligfelt med fine velholdte boliger.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Brulandsenteret

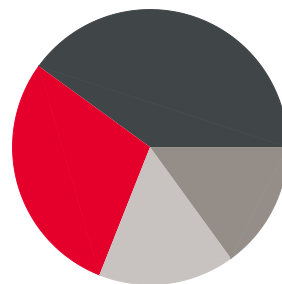
7 min 🚗



Vitusapotek Bogafjell

14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

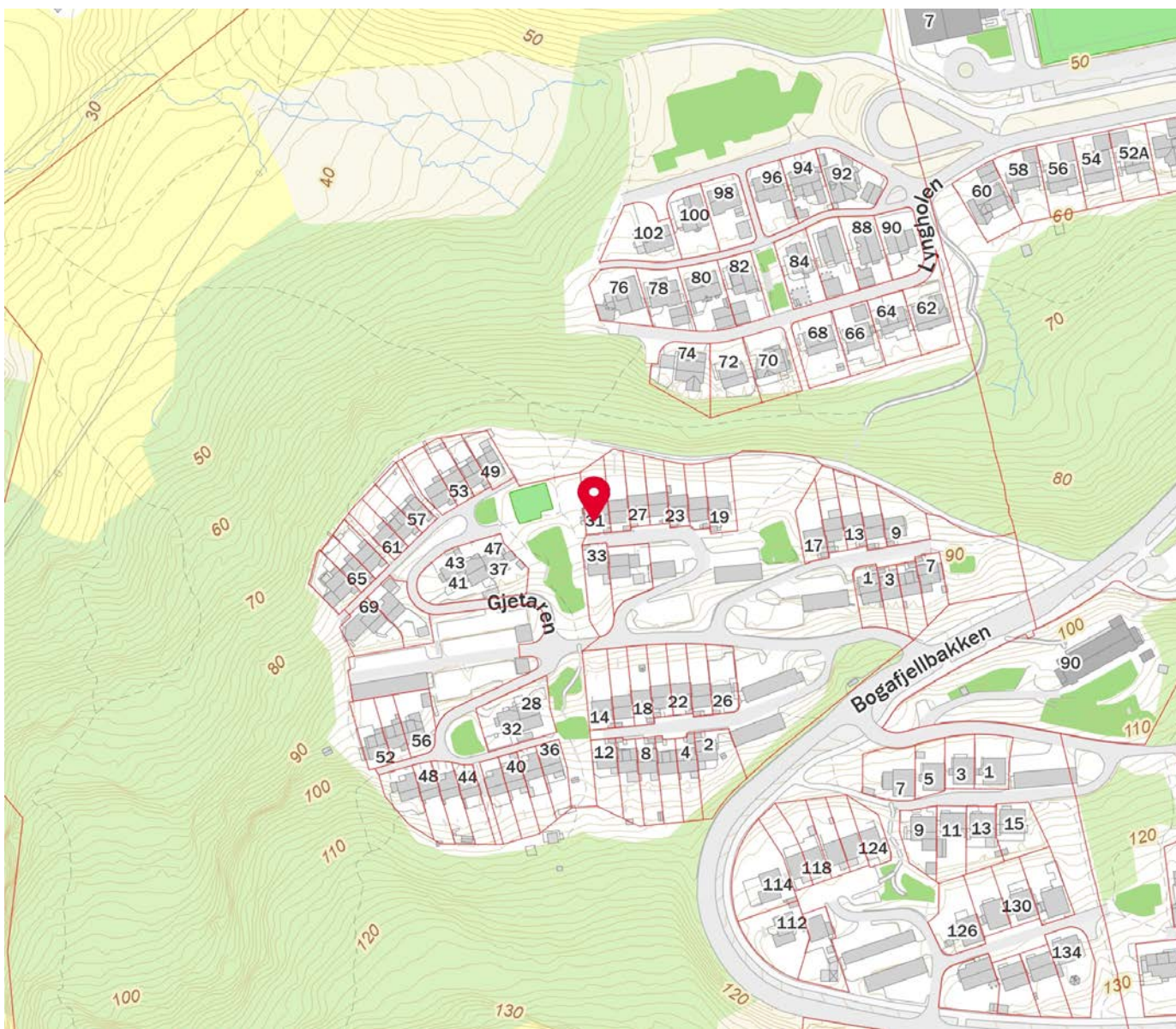
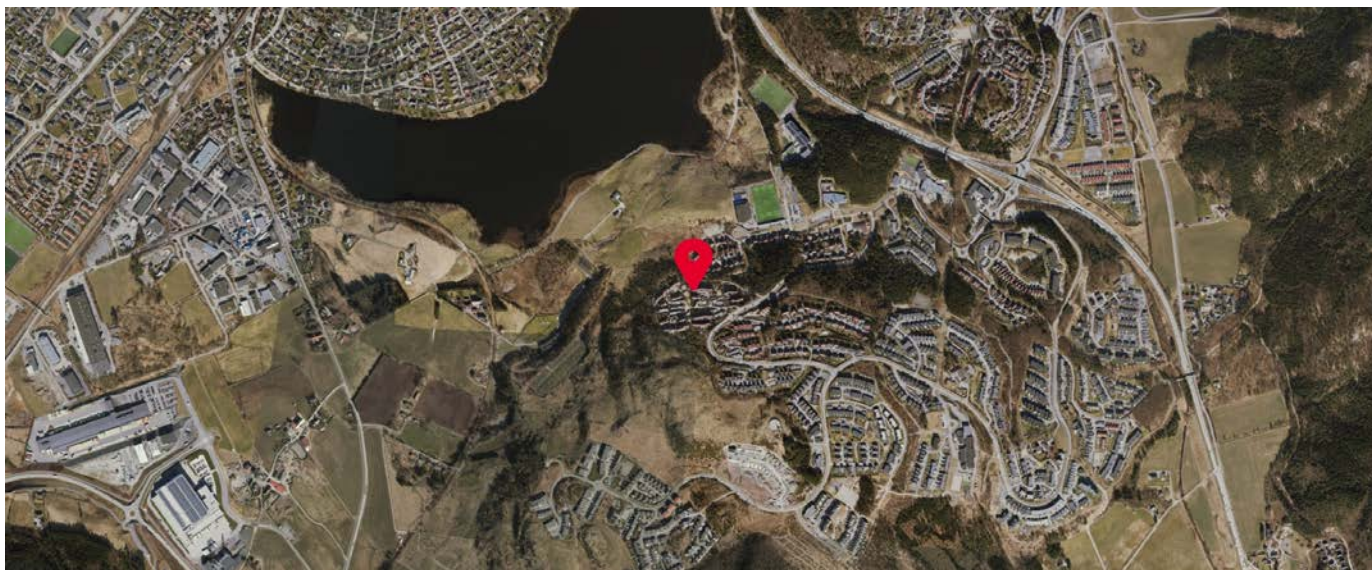
55%

- Buggeland/Bogafjellskogen
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jæren Bryne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jæren Bryne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 49, Bruksnr 78	Kommune:	1108 Sandnes
Adresse:		Grunnkrets:	616 Stokkelandsfjellet
Veiadresse:	Gjetaren 31, gatenr 10115	Valgkrets:	8 Bogafjell
	4324 Sandnes	Kirkesogn:	6080701 Bogafjell
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4522 Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	27.09.2001	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	285,7 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/49/78	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	27.09.2001	Avgiver	1108/49/49	-285,7
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/49/78	285,7

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gjetaren 31	Bolig	126,0	Kjøkken	3	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	15.03.2001
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	126,0	Igangset.till.:	15.06.2001
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	126,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.05.2002
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	22592483			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			49,0		49,0				
H01	1		52,0		52,0				
L01			25,0		25,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	15.03.2001
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	15.06.2001
Energikilde:		BRA annet:	3,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	3,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.05.2002
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	22592491			Antall etasjer:	1

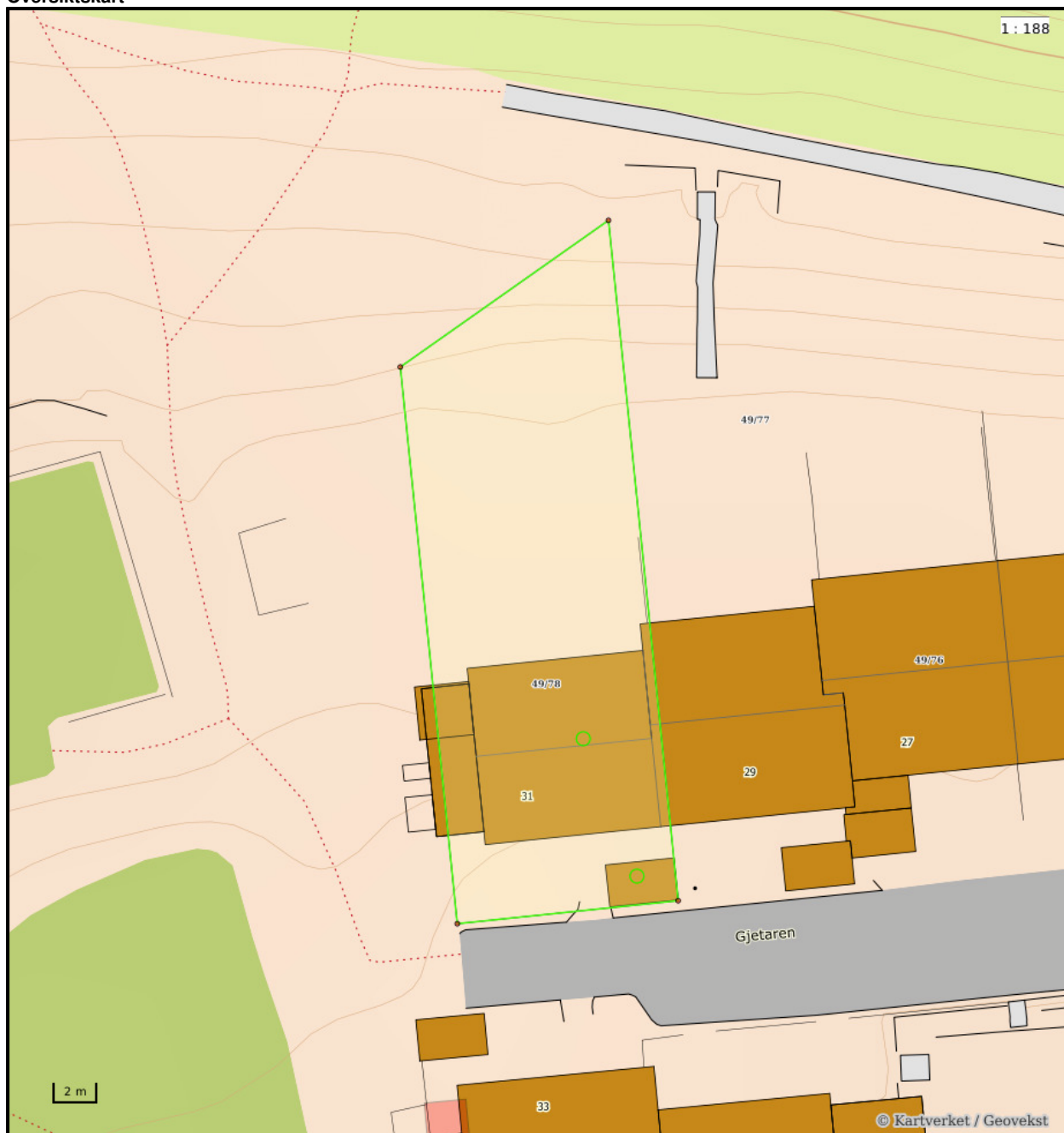
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				3,0	3,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

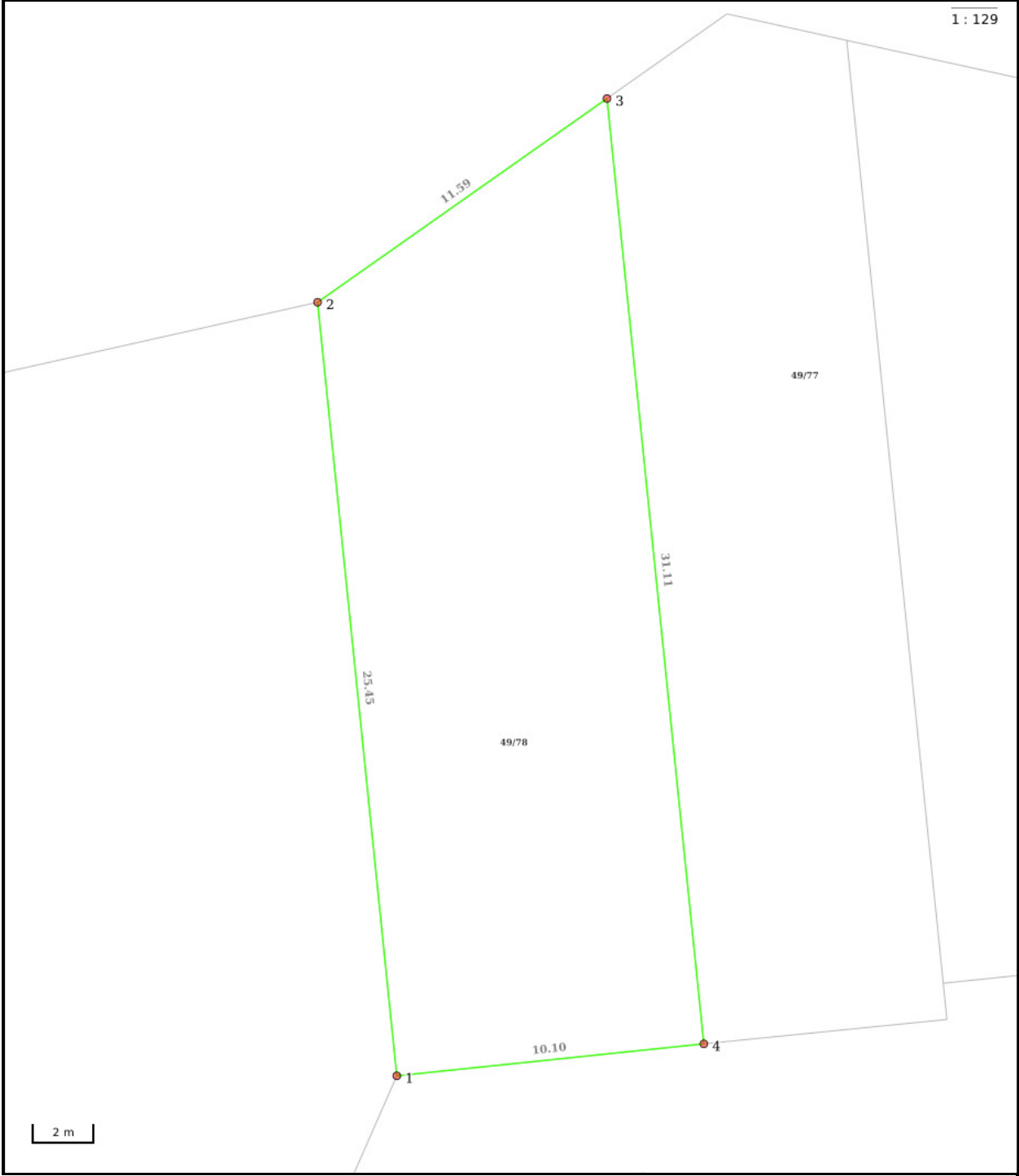
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

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

Areal og koordinater**Areal:** 285,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 524 340,11	311 778,05	25,45m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 524 365,09	311 773,19	11,59m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 524 372,59	311 782,03	31,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 524 342,05	311 787,96	10,10m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

⁽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.

Vann- og avløpskart

Adresse: Gjetaren 31, 4324 SANDNES

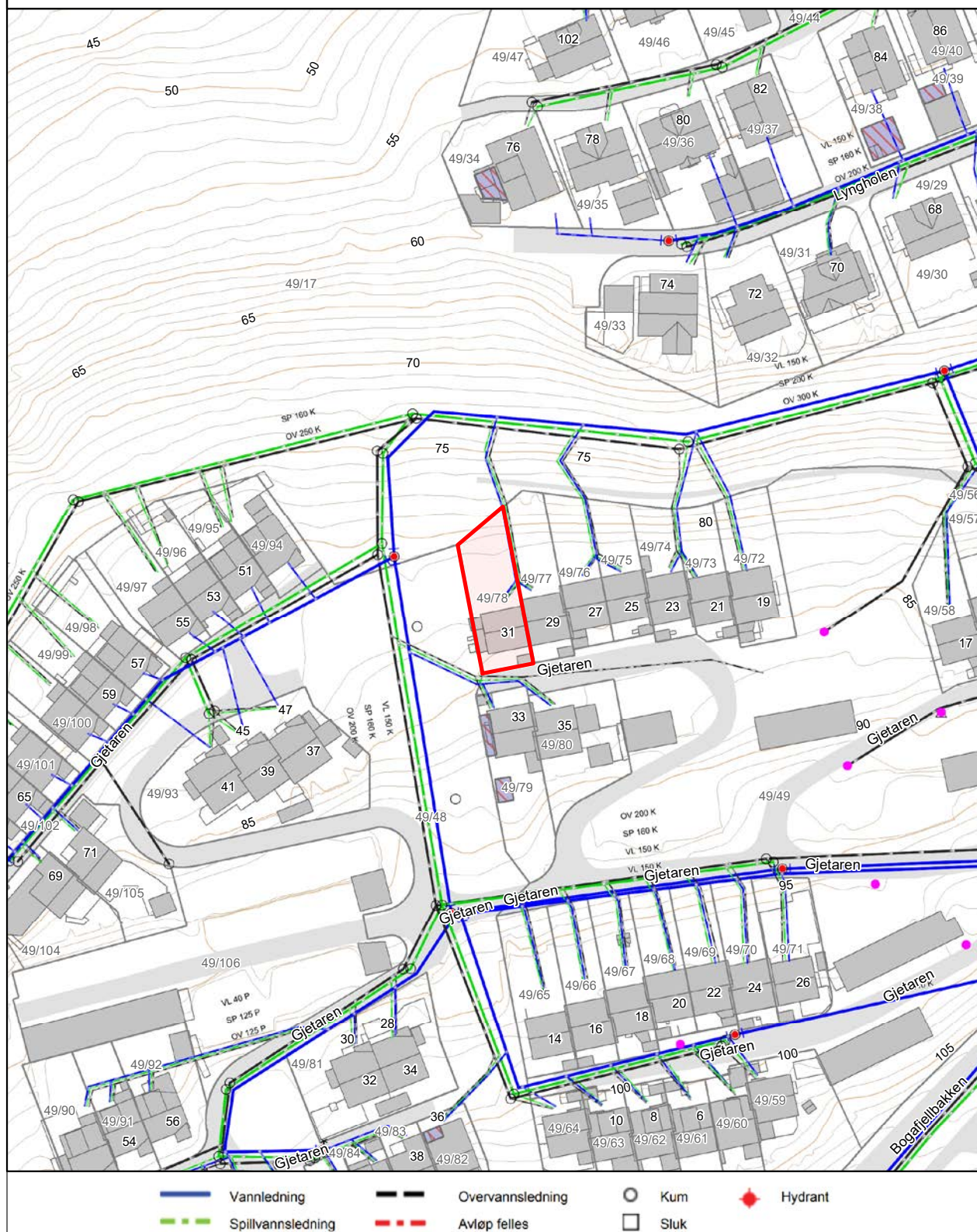
Gnr/Bnr: 49/78/0/0

Dato: 2025-06-18

Målestokk: 1:1,000



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



Kommuneplan

Adresse: Gjetaren 31, 4324 SANDNES

Gnr/Bnr: 49/78/0/0

Dato: 2025-06-18

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

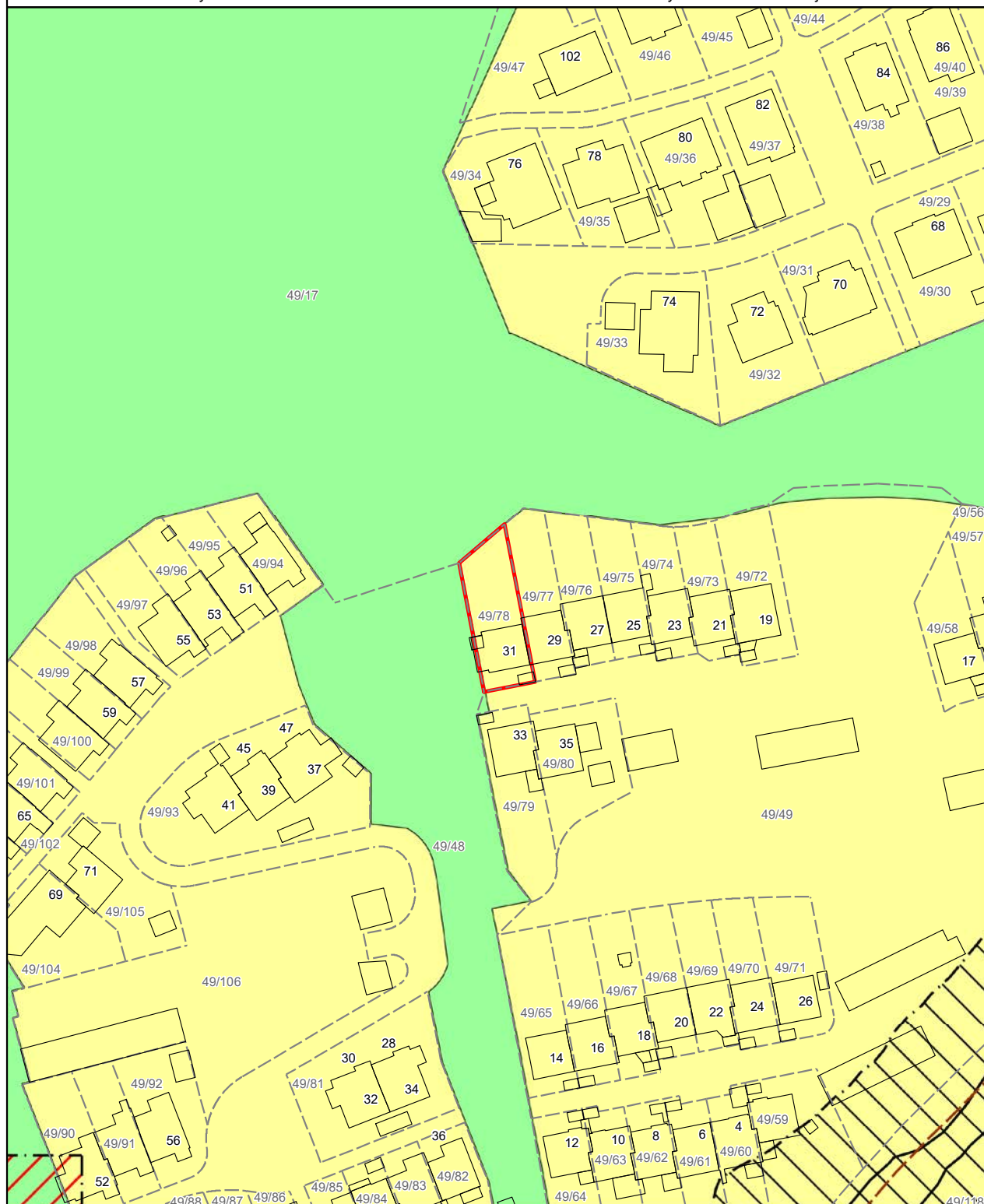
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



SANDNES
KOMMUNE



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



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

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

3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

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

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

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

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Gjetaren 31, 4324 SANDNES

Gnr/Bnr: 49/78/0/0

Dato: 2025-06-18

Målestokk: 1:1,000

Planident: 97309-03

Ikrafttredelsesdato: 14.12.2000



SANDNES
KOMMUNE



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



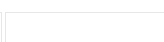
Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende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

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

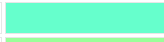
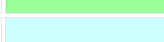
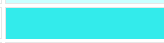
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

3. Grønnstruktur

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

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

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

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

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

Hensynssoner

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



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

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

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



BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

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

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

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

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

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

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

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

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

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

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrek

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

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

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

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



KOMBINERTE FORMÅL

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

Begrensninger grense

Reguleringsplan fargegrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

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



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	49	Bruksnr	78	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner i vannsøylen

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under bakken

Bebyggelsesplaner over bakken

Kommunedelplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	285.71 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringssone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	283.25 kvm
Omravn	
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse
Areal	2.46 kvm
Omravn	
Kparealformal	3040 - Friområde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	97309-02	
Navn	Detaljplan for Bogafjell, delplan 3, tun A4 og A5	
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	12/05/2000 00:00:00	
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_97309-02.pdf , Gjeldende bestemmelser_97109.pdf	
Delarealer		
	Areal	0.06 kvm
	Feltnavn	
	Regform	430 - Anlegg for lek
Id	97309-03	
Navn	Detaljplan for Bogafjell delplan 3, Tun A1, A2 og A3	
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	12/14/2000 00:00:00	
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_97309-03.pdf , Gjeldende bestemmelser_97109.pdf	
Delarealer		
	Areal	0 kvm
	Feltnavn	
	Regform	760 - Felles gårdsplass
	Areal	285.64 kvm
	Feltnavn	
	Regform	110 - Boliger

Detaljplan for Bogafjell delplan 3, Tun A1, A2 og A3

Reguleringsbestemmelser

PlanID 97309-03

Saksnummer 200006708

- § 1. Planområdet er vist med egen plangrense. Innenfor denne grensen skal arealbruk være som vist på planen.

FELLESBESTEMMELSER FOR BOLIGER, se også § 19

- § 2. Krav om supplerende planmateriale
For feltene A, B, C1, C2 og D kreves detaljplaner utarbeidet av fagkyndige i målestokk 1:500, godkjent av rådmannen før utbyggingsavtale kan inngås eller opparbeiding kan settes i gang. Planene skal tilfredsstillе kommunens «Krav til regulerings- og bebyggelsesplaner». Dersom bebyggelsen fraviker reguleringsplan med bestemmelser, skal bebyggelsesplan (pbl. § 28-2), erstatte detaljplan.

Prinsipp om vindavledning må ikke fravikes., se pkt. 7 i vedlegg til disse bestemmelsene.

- § 3. Antall boenheter
Hver tomt kan bare bygges med 1 boenhet, ekstralilighet tillates ikke.

- § 4. Overflatevann
Takkvann kan infiltreres i tomtegrunnen forutsatt at det ikke skaper ulempe for naboer. Hus med torvtak trenger ikke spesielle tiltak i grunnen for infiltrering.

- § 5. Husutforming.

a **Takform.** Det tillates saltak og/eller pulttak. Bygningene skal gruppevis ha ens takform.

b **Takvinkel.** Maksimal tillatt takvinkel er 40 grader. Bygningene skal gruppevis ha ens takvinkel.

c **Høyder**

Ved saltak: Hus med 1 underetasje:
Mønehøyde maks. 9,4 meter over golv nederste plan.
Gesimshøyde maks. 6,4 meter over golv nederste plan.

Hus med 2 underetasjer:
Mønehøyde maks 10,6 meter over golv nederste plan.
Gesimshøyde mot sør (inn mot terreng) maks. 8,5 meter over golv nederste plan.
Gesimshøyde mot nord maks. 6,4 meter over golv nederste plan.

- Ved pulttak: Hus med 1 underetasje:
Mønehøyde maks. 9,4 meter over golv nederste plan.
Gesimshøyder fastlegges i detaljplan.
- Hus med 2 underetasjer:
Mønehøyde maks. 10,6 meter over golv nederste plan.
Gesimshøyder fastlegges i detaljplan.

Rådmannen fastlegger endelig grunnmurshøyde.

- d **Møneretning** skal, ved saltak, være parallell med lengderetning på husets hovedform, slik det fremgår av illustrasjonsplanen. Ved pulttak skal møneretning fastsettes i detaljplan. Tak kan utformes med vindu og/eller takløft/ark på inntil 1/3 av taklengden.
- e **Taktekking.** Torvtak er tillatt. Bygningene skal tunvis ha ens taktekking (farge og materiale). Bygningene i felt C1 og C2 bør ha torvtteking.
- f **Vindu** i vegg nærmere tomtgrense enn 4 meter skal være høysittende. Brystningshøyden skal være minst 1,5 meter over ferdig golv.
- g **Frontfasade** på underetasjen skal ha samme fasadekledning som etasjen over.

§ 6. Byggesoner

Byggesonene er vist med byggegrenser på den enkelte tomt.
Inntil halve bredden av byggesonen på hagesiden tillates overskredet med inntil 2,5 meter.
Det forutsettes at dette skjer etter samlet detaljplan og at sol-/utsiktsforholdene, terrengtilpassing samt tilstrekkelig hageareal blir ivaretatt for den enkelte bolig.
Byggegrensen mot tun tillates ikke overskredet.

§ 7. Tiltak mot Radon

Bolighus skal utføres med god tetthet og ventilasjon mot radon fra grunnen (jf. Byggdetaljblad A 520.706)

OFFENTLIG BYGGEOMRÅDE, se også § 19

- § 8. Området reserveres for bygging av barnehage og felles møtelokale for beboerne i tilgrensende områder. Utomhusplan i målestokk 1:200, utarbeidet av fagkyndige, skal godkjennes av rådmannen før det kan gis byggetillatelse. Planen skal også omfatte støyvoll. Maks. bebygd grunnflate 20 % av netto tomt.
Offentlig parkeringsplass nordvest for området skal dekke behovet for barnehage/grendahus

FELLESOMRÅDER, se også § 19

§ 9. Garasje/parkering

All parkering skal skje i felles parkeringsanlegg tilhørende tunet. Parkeringsdekningen skal være 2 bilplasser pr. bolig.
1 plass pr. bolig skal være overdekket. Garasjene skal ha netto parkeringsareal på min. 3 m x 6 m pr. bilplass. Alle anlegg skal ha 2 plasser med bredde 3,80 m, tilpasset

rullestolbruk. Felt C2 kan ha 1 plass. Disse plassene skal disponeres av rullestolsbrukere, når rullestolsbrukere bor i det feltet som plassene hører til.
Byggehøyder og takform skal tilpasses terreng og omkringliggende boliger. Anleggene skal utformes med beplantning/balkongkasser/torvtekkning.

§ 10. Lekeplasser

Lekeklassene nummerert 1-8 skal være felles for følgende tomter:

Lekeklass 1 : Tomtene i tun A1

Lekeklass 2 : Tomtene i tun A3

Lekeklass 3 : Tomtene i tun A2 og A4

Lekeklass 4 : Tomtene i tun B1, B2 og B3

Lekeklass 5 : Tomtene i tun C1

Lekeklass 6 : Tomtene i tun D2 og D4

Lekeklass 7 : Tomtene i tun D3

Lekeklass 8 : Tomtene i tun D1

TRAFIKKOMRÅDER (offentlige og felles), se også § 19

§ 11. Kjøreveger og tilhørende arealer

Rundkjøring i enden av gate 2021 er midlertidig. Den skal bygges samtidig med gate 2021 og kan fjernes når gate 2026 er fullført og tatt i bruk. Skjæringer og fyllinger skal gis en landskapsmessig bearbeiding slik at virkningen av inngrepet reduseres.

§ 12. Parkeringsplass

Parkeringsplassen skal opparbeides parkmessig etter plan godkjent av rådmannen, se § 9. Miljøstasjon (kildesorteringsanlegg) for boligområdet kan plasseres her.

FRIOMRÅDER (offentlige og felles), se også § 17b, 18 og 19

§ 13. Kvartalslekeplasser

Det skal i hver av kvartalslekeklassene A, B/D og C innarbeides 1 sandlekeplass.

§ 14. Kommunaltekniske bygg, trafo mv.

Det kan settes opp bygg tilknyttet kommunaltekniske anlegg mv. i friområdene under forutsetning av at utforming, materialbruk og plassering blir tilpasset det omkringliggende grøntmiljøet. Tak- og veggkledning skal være enten tre, tegl, stein, torv eller profilert betong. Der det er nødvendig med flere bygg til forskjellige formål, skal byggene samordnes med omsyn til utseende, eventuelt bygges sammen til ett bygg. Byggene skal ikke gå på arealmessig bekostning av lekeplasser i friområdene.

SPESIALOMRÅDER

§ 15. Frisiktsoner

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

§ 16. Klimavernsone

I områdene merket klimavernsone på kartet, skal eksisterende vegetasjon bevares eller ny leplanting anlegges hovedsakelig med stedlige arter. Felt for nyplanting skal inngå i detaljplan for friområdene og opparbeides samtidig med disse, se § 17b. Eksisterende vegetasjon skal så langt det er mulig bevares i friområdene.

OPPARBEIDING / REKKEFØLGE

§ 17. Følgende skal opparbeides samtidig:

- a Kommunaltekniske anlegg, inkludert offentlig og felles parkeringsplasser, i henhold til teknisk plan godkjent av rådmannen.
- b Offentlige lekeplasser og friområder i henhold til detaljplan godkjent av rådmannen. Planen skal vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, leplantning, utstyr og materialbruk, og skal utarbeides av fagkyndige i M=1:200. For turstier og klimavernsoner kan annen målestokk avtales med rådmannen. Det skal innpasses lekeplass, stier og sittegrupper. Eksisterende vegetasjon skal så langt det er mulig beholdes, men skjøtsel og uttynning foretas der det er nødvendig med hensyn til ferdsel, lek eller solforhold. Trær kan bare fjernes etter avtale med rådmannen.
- c Tun skal grovopparbeides med ett lag asfalt samtidig med at tomtene blir gjort byggeklare. Tun kan ferdigopparbeides etter at boligene er bygd, men senest før innflytting av siste bolig i tunet.
- d Nye turstitraser gjennom grøntområdene som erstatning for stier som blir ødelagt som følge av utbyggingen.
- e Holdeplasser for buss skal opparbeides med leskur og belysning.

§ 18. Fellesområder

Fellesområder med lekeplasser, stier, friområder og garasje- /parkeringsplasser, skal opparbeides i henhold til detaljplan godkjent av rådmannen, før boligene kan bli tatt i bruk. Plan skal vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, utstyr og materialbruk, og skal utarbeides av fagkyndige i M=1:200.

FELLESBESTEMMELSER

§ 19. Terrengebearbeiding

Forstøtningsmurer og synlige fjellskjæringer skal utformes slik at de ikke virker skjemmende. Avtrapping på 0,5 m kan kreves dersom høyde på skjæring/fylling blir over 1,5 meter. Murer skal utføres i naturstein. Forstøtningsmurer og fjellskjæringer over 0,5 m skal bygges med.

Skjæring / fylling skal ikke gå ut over egne eiendomsgrenser.

§ 20. Fasadetiltak mot støy

På tomtene 129, 130, 131 og 132 og tomt for offentlig formål / barnehage, må det, avhengig av fasade- og planløsning, dokumenteres ved byggemelding om det er behov for fasadetiltak i 2. etg. (lydventil og vindu med trafikkstøyreduksjonstall 30-32 dbA) samt tette terrasse-rekkverk med høyde 1 meter.

§ 21. Steingard

Steingard som går nord - sør midt gjennom planområdet skal bestå som steingard. Den kan gjennomhulles der det er behov for veg- og stikryssing.

§ 22. Innenfor rammen av Plan- og bygningsloven og kommunens vedtekter kan teknisk styre gjøre unntak fra disse bestemmelsene dersom særlige forhold som tilsier det. Unntak må ikke være av et slikt omfang at de undergraver planens økologiske hovedintensjoner (se vedlegg).

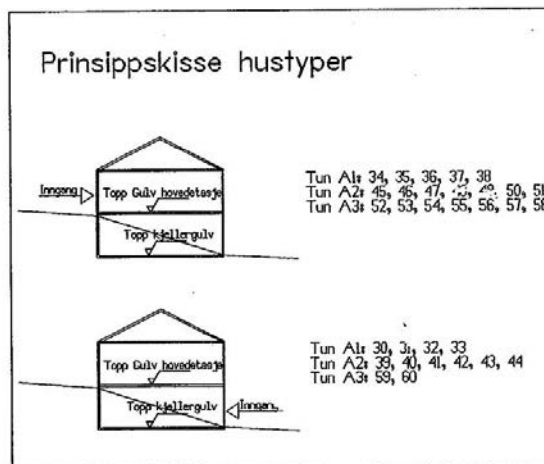
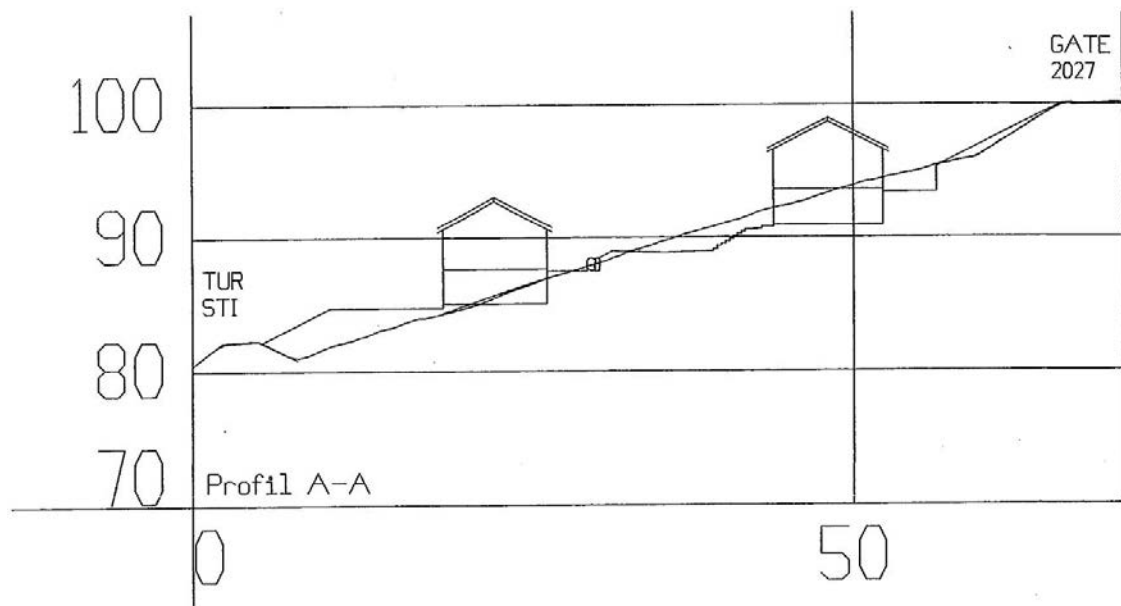
§ 23. Private servitutter som er i strid med disse bestemmelsene kan ikke gjøres rettsgyldige

VEDLEGG TIL:

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BOGAFJELL, DELPLAN 3, FELT S1, S2 OG S5. PLAN 97109:

Følgende er forklaring for enkelte av paragrafene i bestemmelsene, men ikke juridisk bindene ut over det som står i bestemmelsene.

1. Mindre egnede byggeområder (med spesielt dårlige solforhold, bratt stigning, vindutsatt eller i konflikt med viktige terrengformer) er i hovedsak holdt frie for bebyggelse.
2. Vesentlige landskapselementer er bevart (landskapsilhuett, steingard og plantebelte gjennom feltet), eller på annen måte ivaretatt gjennom planløsningen (f.eks. bestemmelser om bruk av stein og stedlig vegetasjon i opparbeiding av veganlegg og utomhusarealer)
3. Inngrep samles og minimaliseres ved at bygg legges i tun, og felles parkeringsanlegg samles i en 'grå sone' langs de offentlige vegene.
4. Reduserte bygningshøyder for å ivareta rimelige solforhold, god varmeøkonomi og hensyn til terrenget bak (beholde horisonten uforstyrret bak felt C1).
5. Torvtekte tak i felt C1 og C2. pga. visuell eksponering høyt i landskapet.
6. Parkeringsplassene forvaltes av beboer- / velforening
7. Gode og vindskjermede uteoppholdsområder på tilnærmet bilfrie tun mellom boligene oppnås med leplanting, møneretning mest mulig vinkelrett på fremherskende vindretninger (N-NV og S-SØ), og krumming av husrekker som på planen eller på tilsvarende måte.
8. Lekearealer i tilknytning til tun og gjennomgående grønne korridorer gjennom området (bilfrie soner).
9. Ferdsel til fots og med sykkel oppmuntres gjennom tilbud av mange bevegelsesmuligheter (gjennom tun, turstier i grønne arealer, gang- og sykkelveger og på fortau).
10. Området innbyr til sosialt fellesskap gjennom ansvar for felles utearealer og mulighet for etablering av forsamlingshus til beboernes disposisjon (i fellesskap med barnehage).
11. 2/3 av boligene ligger tett (i rekke), og gir dermed redusert areal- og energiforbruk.
12. Takvann kan infiltreres i tomtegrunnen forutsatt at det ikke skaper ulempe for naboer. Det anbefales bruk av torvtak som fordrøyningsmedium (også pga. visuell fjernvirkning av bebyggelsen).



Grunnkart

Adresse: Gjetaren 31, 4324 SANDNES

Gnr/Bnr: 49/78/0/0

Dato: 2025-06-18

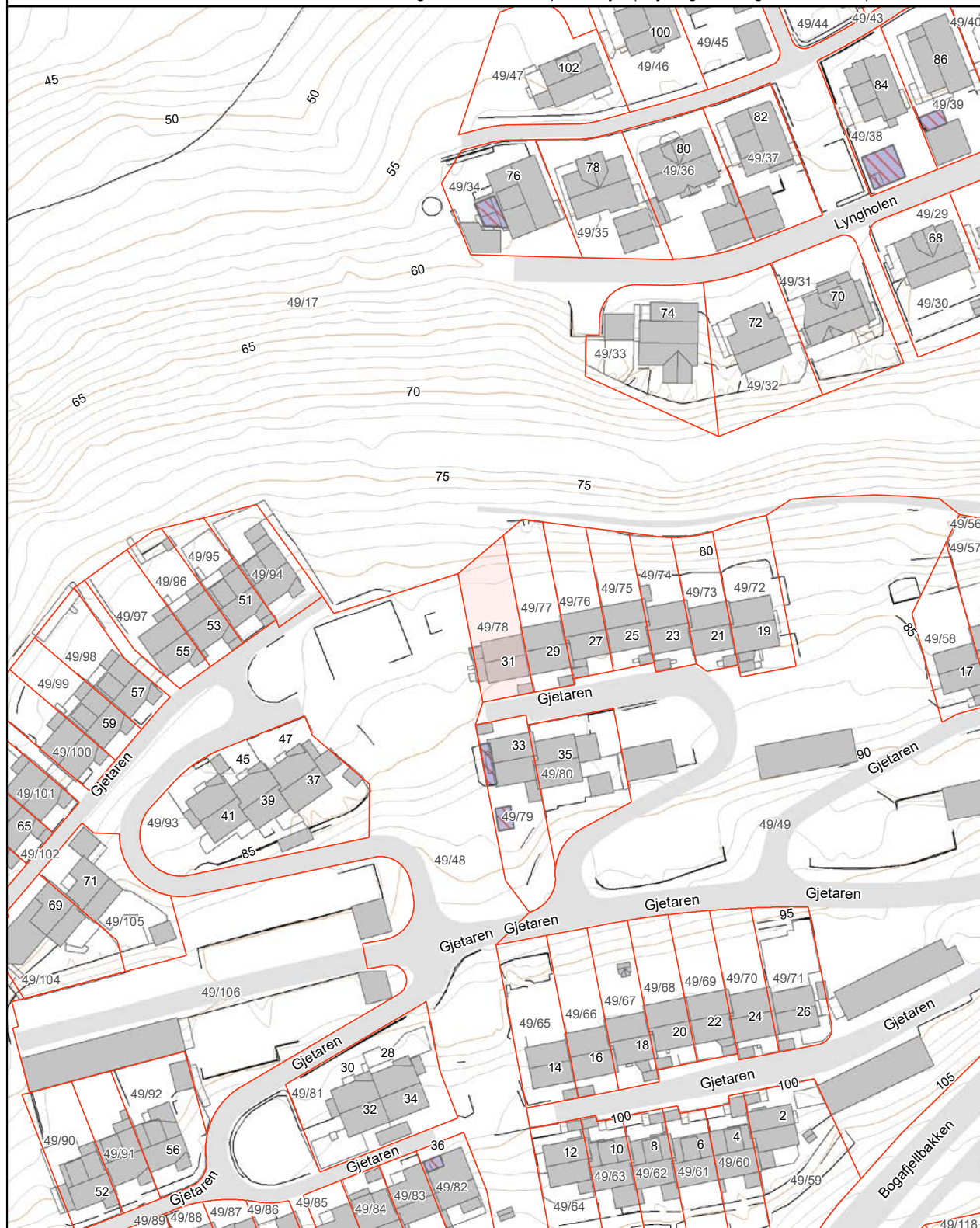
Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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





Skatteetaten

Dato
20.06.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 49 Bnr 78 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Gjetaren 31, 4324 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 004 407
Som sekundærbolig:	kr 4 017 626

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr: 49		Bnr: 78		Fnr:		Snr:	
Adresse:		Gjetaren 31, 4324 SANDNES					

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja ☒ Nei ☐

Privat avløpsledning er separert:

Ja ☒ Nei ☐

Opplysninger om avløp er separert mangler: ☐

Pålegg om separering må påberegnes: ☐

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:

Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:

Ja ☒ Nei ☐

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

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:

Ja ☐ Nei ☐

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:

Ja ☐ Nei ☐

Mangler informasjon om det er felles 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

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.



SANDNES KOMMUNE

DATO:

18.06.2025

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 49.78.0.0

Adresse: Gjetaren 31

Eierkontakt: Frøyland Ørjan

Kommunale avgifter for år 2025: kr 15 266,80 *

* Dette inkluderer vann, avløp, feie og renovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 18.06.2025

*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: 18.06.2025



SANDNES KOMMUNE

Byplan

Roar Gramstad
Wergelandsveien 39
4319 Sandnes

Sandnes, 15.03.01

Vår ref.: 200103290/2
Saksbehandler: Kristin Stømer Frajford

Arkivkode: 49-49 tomt 58
Deres ref.:

D sak 283/2001

Gnr.: 49 Bnr.: 49 t58 Byggeadresse: Delfelt S1 øst

Tiltakets art: Nybygg
Eventuell beskrivelse: Rekkehus
Byggets/anleggets art: Bolig
Tiltaksklasse: 1
Skolekrets: Bo1
Ansvarlig søker m/adr: Gjesdal Bygg A/S, Industriveien 10, 4330 Ålgård
Tiltakshaver: Roar Gramstad

Søknad om enkelt tiltak mottatt 27.10.00 og 23.02.00.

BRUKSAREALER:

BRA, u.etasje:	49 m ²	
1.etasje:	52 m ²	
2.etasje:	25 m ²	
BRA, totalt:	126 m ²	Frittliggende bod: BRA: 3 m ²

Fakta:

Det søkes om godkjenning av 3 "tun" bestående av rekkehus med varierende antall boenheter, fra 2 til 7 stk. Omsøkt bolig ligger lengst mot vest i nordlig rekke i tun A3.

Hver boenhet har en frittstående bod. Disse står nærmere hverandre - to og to - enn 2 m som primært er kravet i TEK § 7-26 når det gjelder avstand mellom frittliggende garasje/bod og bygninger i annen bruksenhet.

Tunene skal være bilfrie. Garasjer bygges i fellesanlegg hvor man også ivaretar tilstrekkelig antall biloppstillingsplasser i h. h. t. reguleringsbestemmelsene. I felt A2 skal det være parkeringsplasser oppå garasjene.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 56 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes

Hjemmelsgrunnlag:

97 309-03

Nabovarsel:

Nabovarsel anses unødvendig.

Bygningssjefens vurdering:

Frittliggende boder har en avstand mindre enn 2 m til bygning i annen bruksenhet. Det må vises hvordan dette løses m. h. p. brannsikkerhet. Det er tilstrekkelig å få inn felles tegninger pr. tun.

Bygningssjefen har blitt forevist fargeprøver på kledning og belistning. I flg. Gjesdal Bygg er dette en grunning som alle boliger blir levert med. Velforening for feltet må siden ta stilling til endelig fargevalg. Bygningssjefen mener at de foreløpige fargene er for lyse og vil skape for stor kontrast mot landskapet og andre bygninger i området. Vi vil derfor kreve at et samlet endelig fargevalg må forelegges bygningssjefen for godkjenning når dette blir aktuelt, senest innen 1.mai 2002.

Boligene anses for øvrig i tråd med gjeldende planer og bestemmelser.

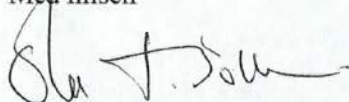
VEDTAK:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

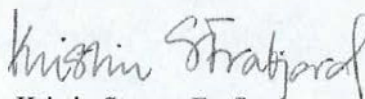
1. Generelle betingelser datert 24.11.1998 må nøye etterkommes.
2. Rørlegger må ved ferdigstilling levere til Sandnes kommune bunnledningsplan og målsatt skisse for drenerings- og stakelum samt utvendig stoppekran.
3. Det må innleveres planer som viser hvordan man sikrer mot brannspredning mellom byggverk når det gjelder de frittliggende bodene.

4. Loftene er ikke innredet. Det må leveres egen plan til bygningsmyndighetene når dette blir aktuelt.

Med hilsen



Ola T. Solheim
bygningssjef



Kristin Stømer Frafjord
avd.ing

Kopi: ansvarlig søker

Vedlegg, sendes kun til ansvarlig søker:
Søknadsskjema m/stemplede tegninger

Dersom arbeidet ikke blir igangsatt innen 3 måneder, bør bygningskontoret varsles om dette. I motsatt fall vil tiltakshaver bli fakturert for eventuelle kommunale avgifter fordi det da antas at prosjektet er påbegynt.

Det opplyses at byggetillatelsens varighet er 3 år (jf. plan- og bygningslovens §96).

Når byggearbeidet er ferdig skal ansvarlig samordner kontakte bygningskontrollen for utstedelse av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kvittering for utført kontroll skal innleveres før brukstillatelse/ferdigattest utstedes.

arkiv 30/5 ✓



SANDNES KOMMUNE
Byplan

Roar Gramstad
Wergelandsveien 39
4319 SANDNES

Sandnes, 30052002

Deres ref.:
Saksbehandler: Berit Solheim

Vår ref : bsol/tsl 200103290-7
Arkivkode : O : 49-78

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Arbeidssted (adr.):	Gjetaren	Gnr./bnr.:	49-78
Arbeidets art:	Nybygg	Bygningens art:	Bolig
Dato for søknad:	27.10.00	Dato for vedtak:	15.03.01
		Sak nr.:	283/2001
Tiltakshaver m/adr	Roar Gramstad		
Ansvarlig søker m/adr	Gjesdal Bygg AS, Industriveien 10, 4330 Ålgård		

Bygningssjefen har ikke foretatt befaring. På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 30.04.02 gis herved i medhold av plan og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:
Unntatt loftet.

Følgende arbeider gjenstår:

Bygningssjefen har blitt forevist fargeprøver på kledning og belistning. Iflg. Gjesdal Bygg AS er dette en grunning som alle boliger blir levert med. Velforeningen for feltet må siden ta stilling til endelig fargevalg. Bygningssjefen mener at de foreløpige fargene er for lyse og vil skape for stor kontrast mot landskapet og andre bygninger i området. Vi vil derfor kreve at et samlet endelig fargevalg må forelegges bygningssjefen for godkjenning før rekkehusene/boenhetene males på nytt
Jfr. D – sak 283/2001.

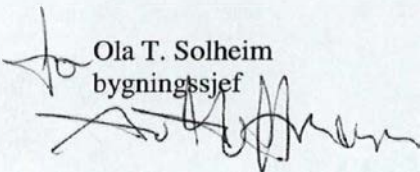
Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 56 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes

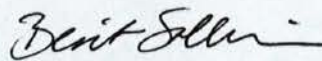
Bankkonto for skatt 7855 05 11028. Bankgiro 3260 07 01400. Organisasjonsnr. 964 965 137

☒ Komplette ferdigmelding fra rørlegger mangler.

Frist for utbedring av påpekte feil/mangler : 1.sept. 2002.

Ifølge plan og bygningslovens § 99 skal det utstedes ferdigattest for tiltaket. Når fristen for utbedring av manglene er utgått, skal den kontrollansvarlige gi tilbakemelding til bygningskontoret slik at ferdigattest kan skrives.


Ola T. Solheim
bygningssjef


Berit Solheim
saksbehandler

Sendes til

☒ tiltakshaver	☒ ansv.søker	☐ ansv. utførende	☐ ansv. kontr.
☒ samordner	☐ brannsjef/feier - v/ montert ildsted	☒ Rørleggerkontr.	☐

Gjesdal Bygg AS
Industriveien 10
4330 ÅLGÅRD



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 25.01.2006

Deres ref.:
Saksbehandler: Rolf Skjæveland

Vår ref: 200103290-10 ✓
Arkivkode : O: 49-78

FERDIGATTEST

Gnr./Bnr: 49/78/0/0 Byggeadresse: GJETAREN 31

Tiltakets art: Nybygg
Byggets/anleggets art: Tomannsbolig/rekkehus
Ansvarlig søker m/adr: Gjesdal Bygg AS, Industriveien 10, 4330 ÅLGÅRD
Tiltakshaver: Gjesdal Bygg AS

Søknad datert: 23.02.2005 D-sak nr: 283/2001

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 20.10.2005 gis i medhold av plan og bygningslovens § 99 ferdigattest for tiltaket.

Ola T Solheim
Bygningssjef

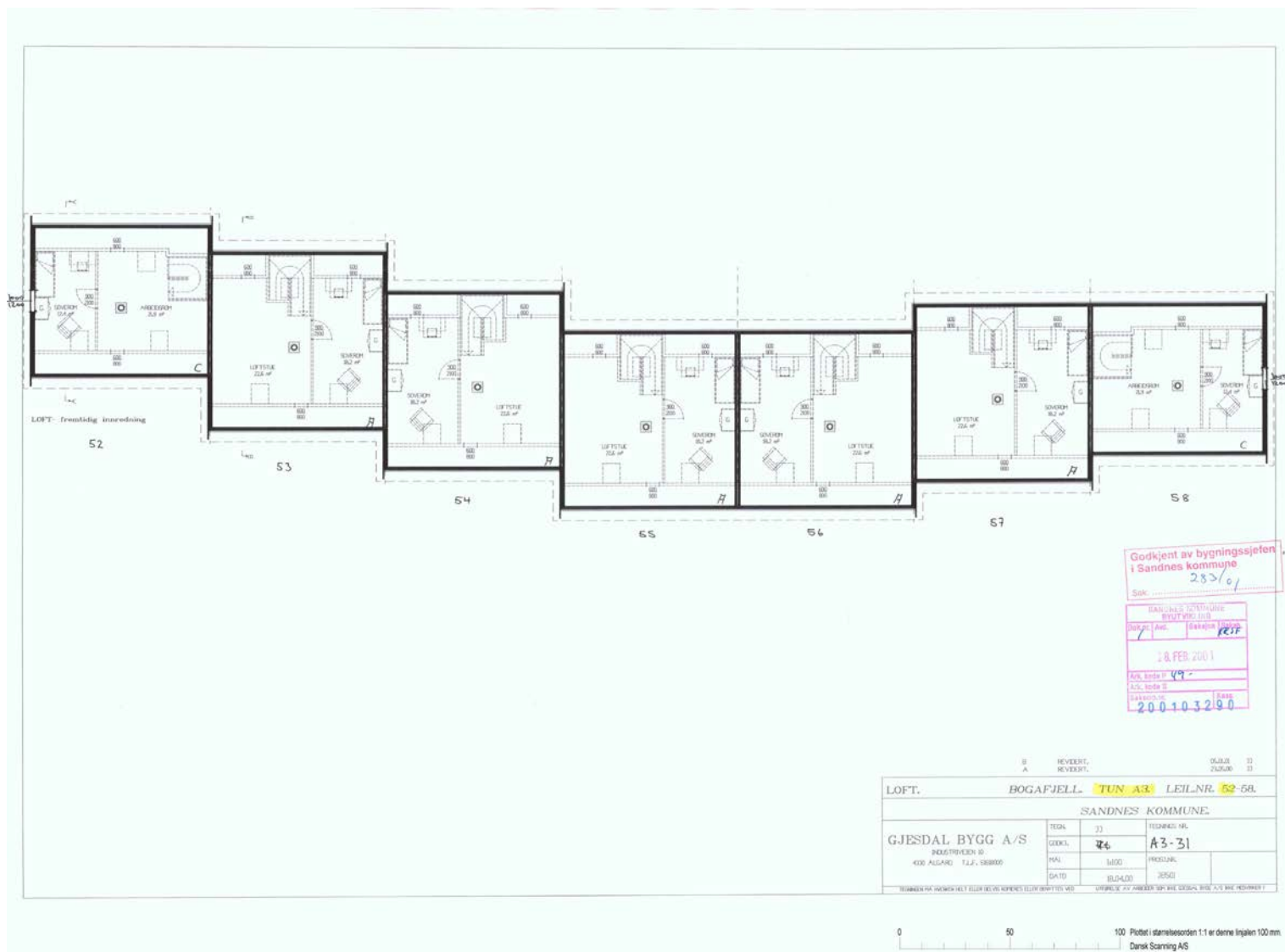
Rolf Skjæveland
Saksbehandler

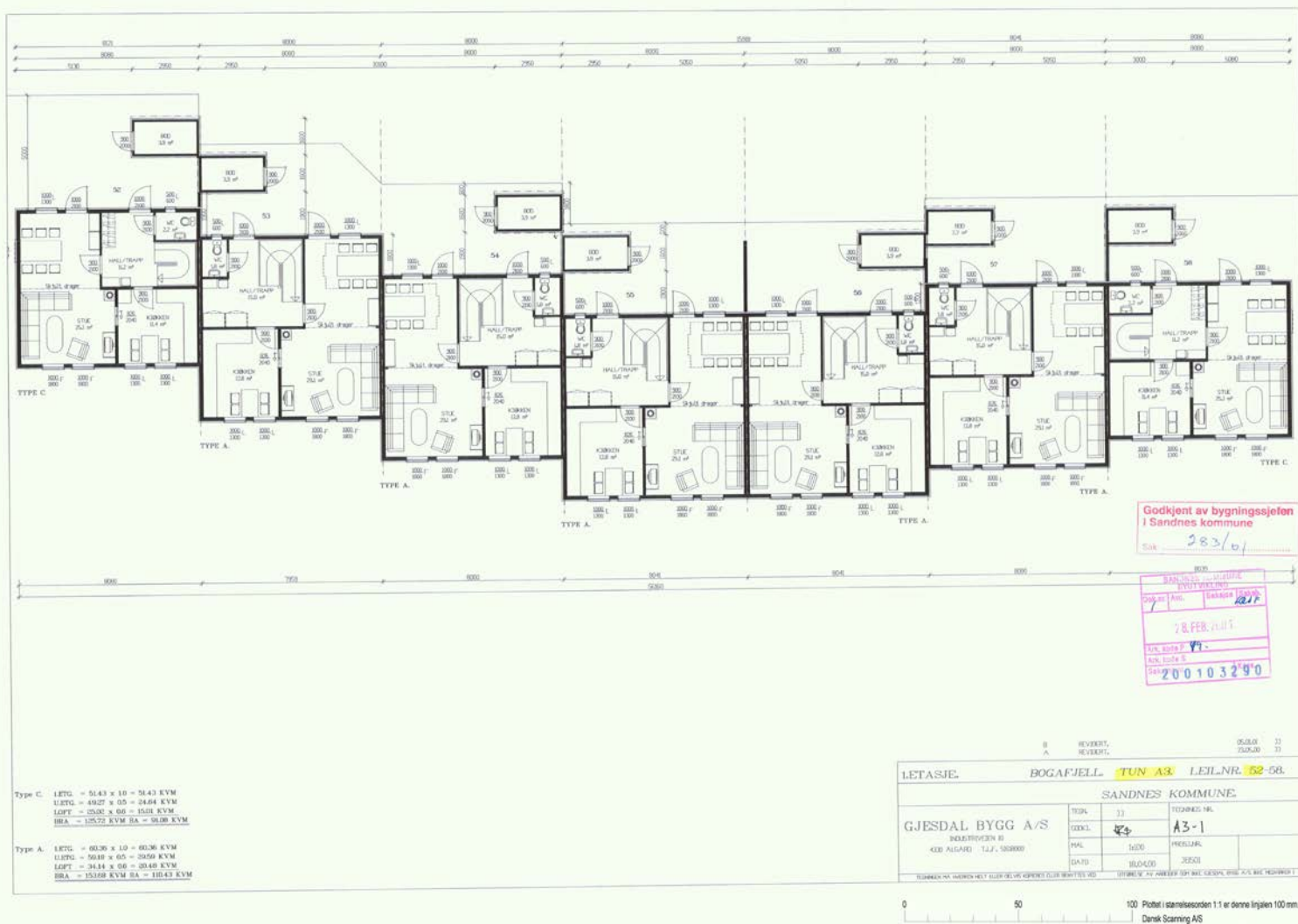
Sendes til

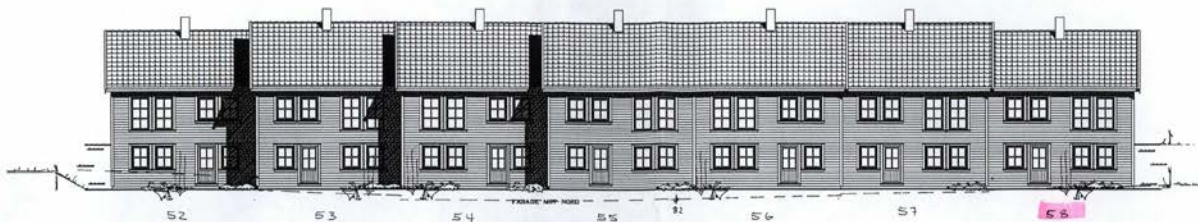
☐ tiltakshaver	☒ ansv.søker	☐ ansv. utførende	☐ ansv. kontr.
☐ samordner	☐ brannsjef/feier - v/ montert ildsted	☐ rørleggerkontr.	

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 56 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byplan@sandnes.kommune.no

Bankkonto for skatt 7855 05 11028. Bankgiro 3260 07 01400. Organisasjonsnr. 964 965 137

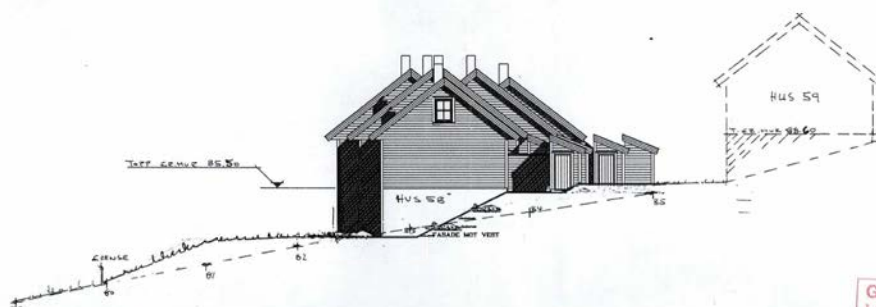






Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

Sak:



SANDNES KOMMUNE	
BYUTVIKLING	
Saksf. / Ans.	Saksjefen (Saksf.)
1	KR/SF
28. FEB. 2001	
Ark. kode P	49-
Ark. kode B	
Saksnummer	200103290

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

Sak: 283/01

A REVIDERT.

14.02.01 42
23.05.00 11

FASADER. BOGAFJELL. TUN A3. LEIL.NR. 52-58.

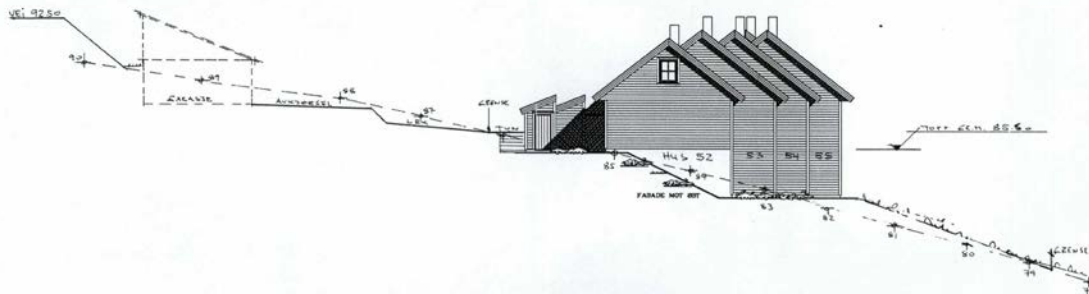
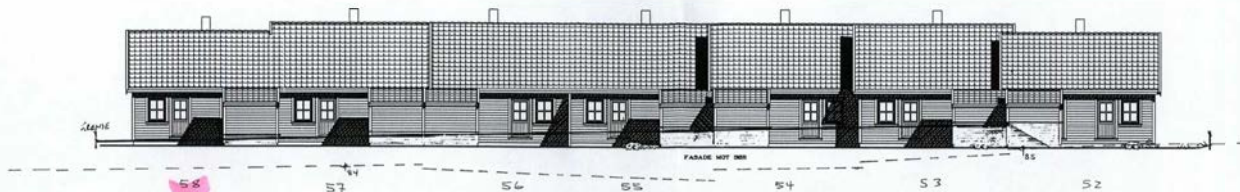
SANDNES KOMMUNE.

GJESDAL BYGG A/S

INDUSTRIVEIEN 10
4330 ALGARD T.A.F. 51618000

TEGN.	33	TEGNINGS NR.
GOOGL.		A34
MAK.	1:200	PROSJAR.
DATO	18.04.00	18501

TEGNINGEN PÅ HVEREN HET ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SØTT IKKE GJESDAL BYGG A/S IKKE MEDVIRKER I



SANDNES KOMMUNE	
BYUTVIKLING	
Dokument / Ans.	Saksbehandler
1	AKF
20. FEB. 2001	
Art. kode P	49-
Art. kode S	
Saksnummer	Kode
200103290	

Godkjent av bygningsjefen
i Sandnes kommune
283/01
Sak:

FASADER.		BOGAFJELL, TUN A3, LEIL.NR. 52-58.	
SANDNES KOMMUNE.			
GJESDAL BYGG A/S INDUSTRIVEIEN 10 4330 ALGARD T.L.F. 51618000	TEGN.	33	TEGNINGS NR.
	GODKJ.		A3-3
	MAL.	1:200	PROSJEKT NR.
	DATO	18.04.00	JESOI
TEGNINGEN PÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTTYPERELSE AV ANBUDER SOM IKKE GJESDAL BYGG A/S IKKE MEDVIRKER I			

BOGAFJELL Felt S1 delfelt øst. Gjesdal Bygg AS

SANDNES KOMMUNE - BYPLANSJEFEN Vedlegg C-1
Sandnes 2. februar 2001

Gar. 49	Bnr. Paa 49	Nytt bar. Tomt nr. 54-58	Areal	Tomtear. 52-60	Offisiell adresse TUN A3
Representasjonspunkt x = y =			Reg.plan nr. 97109	Kartplate AL-019-1-2	NGO-akse 1
Avkjørsel:			Min. kjellergrøvt kote + i henhold til		Saksbeh. byplan. : A.L. Saksbeh. bying. : Saksbeh. oppmål:

Kopi av situasjonskartet skal sendes inn sammen med byggemeldingen.

PÅ SITUASJONSKARTET SKAL INNTREGNES:

1. Målsatt bygning.
2. Målsatt avstand til grenser og vei.
3. Adkomst til eiendommen.
4. Plass til garasje og parkering på egen eiendom.
5. Planlagt bygning skal inntegnes på grunnlag for situasjonskart eller på målestav i m=1:500. I tillegg skal planlagt bygning tegnes inn på situasjonskartet.

SPESIELLE OPPLYSNINGER:

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER.

- Behandlings- og kontrollgebyr og tilkynningsavgift 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 inntegnet bygning) og byggesøknad.
- Grunneier må sikre alle grensemerker rundt eiendommen.
- Det må innhentes opplysninger om El. og Televerkets kabler, ledninger, stolper og skap fra vedkommende etat.

EVENTUELL FLYTTING BEKOSTES AV UTBYGGER.

DISSE NABOER/GJENBOERE SKAL VARSLES:

Gar.	Bnr.	Eiere	Adresse
			97 109 97 809-03 275-477-20



MOTTATT 22 FEB 2024



AKTIV EIENDOMSMEGLING JÆREN AS
V/EIRIK JOHNSEN
JERNBANEGATA 5
4340 BRYNE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1403230293
Vår referanse: 3402122/23322939
Bestilling: C3 2024-02-19 50

Dato
19.02.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3956	43	23.4.2002	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RETTIGHETER IFLG. SKJØTE URÅDIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1108 SANDNES	49	78	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

RETURADRESSE:

Gjesdal bygg
Industriveien 10
4330 ÅLGÅRD

TINGLYST

23 APR. 2002

SANDNES TINGRETT

DAGBOKNR. 3956/02

SKJØTE

1. EIENDOMMEN(E)

KOMMUNENR.	KOMMUNENAVN	GNR.	BNR.	FESTENR.	SEKSJONSNR.	IDEELL ANDEL
1102	Sandnes	49	78			
OVERDRAGELSEN GJELDER BYGG PÅ FESTET GRUNN:		☒ NEI ☐ JA		OVERDRAGELSEN OMFATTER TRANSPORT AV FESTERETTEN: ☐ NEI ☐ JA		
GODKJENNING FRA BORTFESTEREN ER IKKE NØDVENDIG I HENHOLD TIL TOMTEFESTE-LOVEN § 32 FØRSTE LEDD NR. 5 ELLER AVTALE:		☐ NEI ☐ JA		BORTFESTER HAR GODKJENT OVERDRAGELSEN OG UNDERSKREVET I FELT FOR UNDERSKRIFTER OG BEKREFTELSER: ☐ NEI ☐ JA		
BESKAFFENHET: ☐ 1. BEBYGD ☒ 2. UBEBYGD						
BRUK AV GRUNN:	BOLIGEIENDOM	FRITIDSEIENDOM	FORRETNING/KONTOR	INDUSTRI	LANDBRUK	OFFENTLIG VEI
	☒ B	☐ F	☐ V	☐ I	☐ L	☐ K
TYPE	FRITTLIGGENDE ENEBOLIG	TOMANNSBOLIG	REKKEHUS/KJEDE	BLOKKLEILIGHET	ANNET	
BOLIG:	☒ FB	☐ TB	☐ RK	☐ BL	☐ AN	

2. KJØPESUM

KR.	270.000,-	UTLYST TIL SALG PÅ DET FRIE MARKED: ☐ JA ☐ NEI
OMSETNINGS-TYPE:	FRITT SALG	GAVE (HELT ELLER DELVIS)
	☒ 1	☐ 2
	☐ 3	☐ 4
	☐ 5	☐ 6

3. SALGSVERDI /AVGIFTSGRUNNLAG

KR.	270.000,-
-----	-----------

4. OVERDRAS FRA

FØDSELS/ORGANISASJONSNR.	NAVN	IDEELL ANDEL
964965137	Sandnes kommune	

5. TIL

FØDSELS/ORGANISASJONSNR.	NAVN	FAST BOSATT I NORGE	IDEELL ANDEL
1009774	Carine Alfheim	☒ JA ☐ NEI	
271074	Rhoar Gramstad	☒ JA ☐ NEI	
		☐ JA ☐ NEI	
		☐ JA ☐ NEI	

6. SÆRSKILTE AVTALER (BESTEMMELSER SOM SKAL TINGLYSES)

Se særskilte vilkår side 3.


Doknr: 3956 Tinglyst: 23.04.2002 Emb. 043
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



(BESTEMMELSER SOM IKKE SKAL TINGLYSES)

**Konsesjonsfritt ihht konsesjonslovens § 5 første ledd nr. 1.
Kjøper har rett og vedlikeholdsplikt til garasje i
fellesanlegg**

7. KJØPERS/ERVERVERS ERKLÆRING VED OVERDRAGELSE AV BOLIGSEKSJON

KJØPER / ERVERVER ERKLÆRER MED DETTE AT ERVERVET IKKE ER I STRID MED §22 TREDJE LEDD I EIERSEKSJONSLOVEN. I BESTEMMELSEN ER DET BESTEMT AT INGEN KAN ERVERVE MER ENN TO SEKSJONER I SAMEIET (DETTE GJELDER IKKE VISSE OFFENTLIGE ETATER / ARBEIDSGIVERE).

DATO, STED

KJØPERS/ERVERVERS UNDERSKRIFT

GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAV

8. ERKLÆRING OM UTSTEDERS CIVILSTAND M.V.

1. ER UTSTEDEREN/UTSTEDERNE GIFT ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E)?	☐ JA ☐ NEI	HVIS JA MÅ OGSÅ SPØRSMÅL 2 BESVARES.
2. ER UTSTEDEREN/UTSTEDERNE GIFT ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) MED HVERANDRE OG BEGGE UNDERSKRIVER SOM UTSTEDER?	☐ JA ☐ NEI	HVIS NEI MÅ OGSÅ SPØRSMÅL 3 BESVARES.
3. GJELDER OVERDRAGELSEN BOLIG SOM UTSTEDER(NE) OG DENNES (DERES) EKTEFELLE(R) ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) BRUKER SOM FELLES BOLIG?	☐ JA ☐ NEI	HVIS JA MÅ EKTEFELLEN(E) /REGISTRERT(E) PARTNER(E) SAMTYKKE I OVERDRAGELSEN.

UNDERSKRIFTER OG BEKREFTELSE

DATO, STED

14.11.01 Sandnes

UTSTEDERS UNDERSKRIFT

GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAV

Sandnes kommune

SANDNES KOMMUNE
Rådmannen

JEG / VI BEKREFTER AT UTSTEDER(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 BLOKKBOKSTAV

ADRESSE

2. VITNEUNDERSKRIFT

GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAV

ADRESSE

SOM UTSTEDERS EKTEFELLE ELLER REGISTRERTE PARTNER SAMTYKKER JEG I OVERDRAGELSEN

EKTEFELLEN / REGISTRERT PARTNERS UNDERSKRIFT

GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAV

JEG / VI BEKREFTER AT EKTEFELLEN(E) ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) 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 BLOKKBOKSTAV

ADRESSE

2. VITNEUNDERSKRIFT

GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAV

ADRESSE

SOM BORTFESTER SAMTYKKER JEG I TRANSPORT AV FESTERETTEN

DATO, STED	
BORTFESTERS UNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER

1. Byggearbeidene på boligen skal være påbegynt senest innen 2 år etter tinglysning av skjøte.
I motsatt fall har Sandnes tomteselskap KF tilbakekjøpsrett til samme pris som er betalt med fratrekk av håndpenger og dokumentavgifter.
2. Salg av bolig før 2 år etter at brukstillatelse er gitt er avhengig av samtykke fra Sandnes tomteselskap KF.
3. Alle ledninger med mindre dim. enn: Ø110 for vann, Ø 160 mm for spillvann og Ø 200 mm for overvann er private og vedlikeholdes av eierne.
Har flere eiendommer felles private ledninger er eierne felles ansvarlig for disse, med de forpliktelser dette medfører.
4. Eier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer (friarealer, parkeringshus/ parkeringsplass, lekeplasser ol.) som er vist i regulerings- eller bebyggelsesplanen
Eiendommen har gjerdeplikt mot alle offentlige arealer.
5. Eier er forpliktet til medlemskap i velforening.
6. Sandnes kommune, Lyse energi og Televerket kan vederlagsfritt vedlikeholde ledninger for vann og avløp, kabler og kabelskap som er anlagt på tomta.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

For eiendommen:

Adresse:
Gjetaren 31, 4324 Sandnes
gnr. 49, bnr. 78 (Ideell andel 1/1) i Sandnes kommune

Oppdragsnummer:
1403230293

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS
Saksbehandler: Eirik Johnsen

Telefon: 954 45 904
E-post: eirik.johnsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med følgende

- Budet er bindende når budet har kommet til medhjelpers kunnskap
- Dersom medhjelper, innen utløpet av den ovennevnte fristen, gir melding om at budet er blant de budene medhjelper vil anbefale overfor saksøker, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.
- Eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdelsesloven av 26.02.1992. Lov om avhending av fast eiendom er ikke gjeldende
- Det vil ikke bli utarbeidet og signert kjøpekontrakt. Dette bud, sammen med prospektet, vil danne grunnlag for partenes rettigheter og forpliktelser
- Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes. Ankefristen er en måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse. En anke medfører ikke at forpliktelserne etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.
- De særskilte forholdene ved tvangssalg beskrevet nedenfor.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 04.08.2025

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____
Lånt kapital: _____ Kr: _____
Egenkapital: _____ Kr: _____
Totalt: _____ Kr: _____

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

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

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Det bes om at kopi av legitimasjon vedlegges bud.

Eiendommen selges i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse av 26.06.1992. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangs selges innebærer at det er Namsretten, og ikke hjemmelshaver som tar beslutningene i salgsprosessen.

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangs selges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgraden. Medhjelper innhenter de opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper ikke har klart å fremskaffe de lovpålagte opplysninger om eiendommen i henhold til Lov om eiendomsmedling § 6-7 skal det opplyses om årsaken til dette.

MANGLER

Vær nøye når du besikter eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få utarbeidet en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg i. Bestemmelsene avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at mulighetene for å reklamere er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med få, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

BUDGIVNING

Budgivning ved tvangssalg følger bestemte regler og budgivere bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil det foreligger et bud som er tilnærmet markedspris
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen.
- Bud med finanseringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsøsning. Kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøker (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangs selges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelsen skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten for kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiver selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiver fri.

KJØPEKONTRAKT, OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Det er viktig å merke seg at det ikke utarbeides og signeres en vanlig kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet sammen med prospektet som danner grunnlaget for partenes rettigheter og forpliktelser.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer for oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

SKJØTE

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og vil i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøper til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet/hjemmelsovergang tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsloven, særlig kapittel 11 og 12.

Fremstillingen her er ikke uttømmende.

aktiv.
Tar deg videre