



aktiv.

Gjetaren 50, 4324 SANDNES

**Attraktiv og oppgradert
familiebolig innerst i blindvei -
fantastisk utsikt - usjenert og
solrikt - grenser til friareal**



Eiendomsmegler MNEF

Trond Kristoffersen

Mobil 450 07 761
E-post trond.kristoffersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 125 990,-
Total ink omk.: Kr 5 115 990,-
Selger: Malena Nissen
Simon Lunde

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 153/159 kvm
Tomtstr.: 312.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 49, bnr. 89
Gnr. 49, bnr. 106
Oppdragsnr.: 1412240021

Attraktiv og oppgradert
familiebolig innerst i
blindvei - fantastisk utsikt
- usjenert og solrikt -

Gjetaren 50 er en gjennomført og flott familiebolig beliggende i et attraktivt og barnevennlig område på Bogafjell. Her ligger du høyt og fritt, luften er frisk og solen kan nytes fra morgen til den går ned i havet. Store vinduer slipper lyset inn, og den luftige og åpne atmosfæren gir deg følelsen av å komme hjem.

Oppsummert:
God planløsning
Nydelig utsikt
Usjenert og solrikt uteområde
Beliggenhet i ende av blindvei
Grenser mot friareal
Vannbåren varme i hele u.etg og 1.etg, samt bad i 2.etg.
Sentralstøvsuger
Balansert ventilasjon
Lyse flater og moderne kvaliteter
Arbeidsvennlig kjøkken
Tiltalende stue med mye naturlig lys
Moderne bad
Sentralt, stille og meget attraktivt boområde
Garasje
Barnevennlig

Velkommen!



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen4
Tilstandsrapport48
Egenerklæring84
Nabolagsprofil..... 124
Forbrukerinformasjon 130
Budskjema 131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 153 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 159 m²
TBA: 112 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 52 m² Entre/gang, 2 soverom (1 ikke godkjent), bad/vaskerom og bod.
BRA-e: 6 m² Utvendig bod.
1. etasje
BRA-i: 53 m² Stue/spisestue/kjøkken.
2. etasje
BRA-i: 48 m² Stue/gang, 2 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

Kjeller
30 m² Terrasse.

1. etasje
7 m² Balkong.

2. etasje
75 m² Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming(variernede tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen. Utvendig bod. - 6 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)
Merknader:

Lav takvinkel, utilstrekkelig tetting i yttertak, registrert fukt og soppdannelser i undertak.
-Vanninntrenging og saltutslag i yttervegg, dette skyldes manglende fuktsikring utvendig. Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

312.5 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet og beplantet eiertomt som grenser mot friareal.

Beliggenhet

Boligen i Gjetaren 50 gir deg en idyllisk tilværelse i enden av en bilfri blindvei, omgitt av vakkert landskap og fantastisk utsikt. Beliggenheten tilbyr en fredelig atmosfære i grense mot friareal.

Bogafjell er et ettertraktet boligområde, spesielt for småbarnsfamilier, med et mangfold av fasiliteter. Her finner du flere barnehager, to barneskoler, ungdomsskole, lekeplasser og aktive idrettslag. Bogafjell Idrettshall, en kort spasertur unna, er utstyrt med kunstgressbane, og Bogafjell kirke fungerer både som et samlingspunkt og et bydelshus.

Boligen har nær tilgang til Bogafjellsenteret, som gir beboerne enkel tilgang til dagligvarehandel, frisør, apotek og treningssenter. Det er også kort avstand til store friområder og turområder, inkludert Melsheia, som tilbyr flotte høydedrag og et utbredt nett av turveier, inkludert en 8 km lang lysløype.

Den vedlagte nabolagsprofilen gir ytterligere innsikt i det varierte nærområdet, som kombinerer naturglede med moderne bekvemmeligheter. Gjetaren 50 er ikke bare et hjem, det er en invitasjon til å leve i harmoni med naturen, samtidig som du nyter de praktiske fordelene ved bylivet.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Konf. Sandnes Kommune.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus som er oppført med ringmur/grunnmur/plate i stedstøpt betong. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende og stående trepaneler. Trebjelkelag mellom etasjer. Saltak i tre, som er tekket med betongtakstein. Takrenner/nedløp i aluminium. Vinduer og dører med isolerglass.

Standard

Gjetaren 50 er en gjennomført og flott familiebolig beliggende i et attraktivt og barnevennlig område på Bogafjell. Boligen, som ble bygget i 2002, holder en gjennomgående god standard og har 4 soverom (1

ikke godkjent), 2 stuer og 2 bad. Det er vannbåren varme i hele u.etg, 1.etg, samt på bad i 2.etg.

U.etg.:

En åpen og luftig entre møter deg, med lyse vegger og mørke fliser som harmonerer fint. Under flisene er det gulvvarme som sørger for en lun velkomst.

Fra inngangspartiet er det direkte adkomst til de 2 soverommene, som begge er av en fin størrelse. Her er det god plass til både garderobe, leksepult og ulike hylleløsninger.

Videre er boligens hovedbad som er fliselagt og har gulvvarme for den beste start på dagen. Badet er innredet med vask i skuffeseksjon med tilhørende speil og belysning, toalett, samt dusjnisse. Her er det også en smart løsning for vaskemaskin og tørketrommel.

Like ved badet er det en romslig bod for den beste oppbevaring.

1.etg.:

Går vi opp en etasje, så kommer vi opp i en tiltalende stue. Herfra er utgang til en solrik balkong. Stuen har flere møbleringsmuligheter og fremstår som lys og luftig. Vedovnen sentralt i rommet sørger for en knitrende stemning. Spiseavdelingen er helt optimal til å invitere familie og venner på en bedre middag. Både maten og den slående utsikten kan nytes utover de sene nattetimer.

Kjøkkenet, som ble modernisert i 2025, fremstår både praktisk og svært tiltalende. Lyse vegger i kombinasjon med mye naturlig lys gir en god opplevelse i rommet. Kjøkkenet har en praktisk barløsning som er helt perfekt for en kjapp frokost

før skole og jobb. Innredningen har lagt vekt på funksjonelle løsninger i kombinasjon med en flott utførelse. Det er integrert komfyr, koketopp og oppvaskmaskin som medfølger i handelen.

2.etg.:
Her kommer vi opp en kjekk loftstue som har utgang til en solrik og usjenert terrasse. Her kan man også oppføre et ekstra soverom og samtidig beholde loftstue (se vedlagt plantegning).

De 2 soverommen er også i denne etasjen av den romslige sorten.

Baderommet er stort og er innredet med vask i skuffeseksjon, toalett og dusjnische. Et bad for den beste velvære.

Like innfor badet er det en stor bod.

På utsiden kan solen nytes til kvelden, og den rolige beliggenheten gir deg en fredelig og avslappende stemning. Endetomten og friarealet som nærmeste nabo, samt frodige omgivelser sørger for at uteplassen oppleves som privat og skjermet. Her er det muligheter for flere soner og uteaktiviteter. Med det store arealet som skirer over til hagen og friarealet er man alltid beredt for både festlige lag og late sommerdager i solen. Her kan man også plukke blåbær fra sin egen terrasse.

Oppsummert:
Flott familiebolig med god planløsning.
Nydelig utsikt.
Usjenert og solrikt uteområde.
Beliggenhet i ende av blindvei.
Grenser mot friareal.
Vannbåren varme i hele u.etg og 1.etg, samt bad i

2.etg.
Sentralstøvsuger.
Balansert ventilasjon.
Lyse flater og moderne kvaliteter.
Arbeidsvennlig kjøkken.
Tiltalende stue med mye naturlig lys.
Moderne, flislagt bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Sentralt, stille og meget attraktivt boområde.
Garasje.
Barnevennlig.

Velkommen til en hyggelig visning!

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:
Drenering Oppsummering:
Drenering fra antatt byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Synlig grunnmurplast er avsluttet med klemlist. Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.
Anbefalte tiltak:
Kontroll/oppspyling av drenc anbefales. Avdekke resterende grunnmursplast, eventuelt montere klemlist.

Rom under terreng Oppsummering:
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Ukjent om dette skyldes fuksikring, og eller kondensering. Ventilasjon stilt inn på lav styrke på befaringsdagen, mulig årsak kan

da være kondensering. Ingen registrert skade i svill ved hulltaking.
Anbefalte tiltak:
Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging, samt opprette bedre ventilering i bolig.

Balkong, terrasse, platting Oppsummering:
Terrasse. Stedvis noe retningsavvik/motfall, tørkesprekker i overflater terrasse. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Deler av terrassebord er montert tett, noe vannansamling. Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling. Manglende rekkverk på nedre terrasser. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.
Balkong. Stedvis noe tørkesprekker i overflater terrasse, påregnelig normalt. Deler av terrassebord er montert tett, noe vannansamling og manglende fall, dette øker fuktbelastning på treverket. Rekkverkshøyden er målt til ca 90 cm, tilfredstillende på oppføringstidspunktet men lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.
Anbefalte tiltak:
Montere rekkverk hvor det mangler, samt heve rekkverk hvor det er for lavt ift. dagens krav på 100 cm. Jevnlig overflatebehandling på treverk må påregnes.

Vinduer og dører Oppsummering:
Vinduer og dører fra byggeåret, nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag.
Merknader:

-Det er registrert punktert glass i 3 vinduer på befaringsdagen. Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.
-Nedbryting i vinduskarm på soverom ved entre 1. etasje, ingen registrert følgeskader.
-Vinduer på mindre soverom i 3. etasje og 1.etasje tar i karm og behøver justering.
-Stedvis råteskader i vannbord, ingen registrerte følgeskade på befaringsdagen. Nærmere kommentert under utvendig overflater.
-Svelling/slitt brytning til terrassedør 3. etasje, svelling i nedre del av foring innvending, ingen utslag av fukt på befaringsdagen. Anbefaler jevnlig vedlikehold, utskifting på påregnes på kortere sikt.
-Svelling i nedre del av foring til balkongdør 2. etasje innvending, ingen utslag av fukt på befaringsdagen. Dør henger og tilslutter ikke karm/pakning tilstrekkelig, mulig årsak kan være kondensering, anbefales justert. Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.
Anbefalte tiltak:
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energikonomisk synspunkt. Jevnlig overflatebehandlinger av treverk og beslag/hengsler må påregnes. Enkelte ytterdører og vinduer behøver justering. Terrassedør 3. etasje og vindu ved entre 1. etasje må påregnes skiftet på kortere sikt.

Yttervegger Oppsummering:

Utvendig kledning hovedsakelig fra byggeåret.
Merknader:
-Det er registrert spredte råteskader i kledning, vindski, listverk og vannbord, anbefales utbedret for å hindre fremtid vanninntrengning. Omfang er ikke avdekket, anbefaler nærmere undersøkelser.
-Liten/manglende drens/luftespalte over vannbord, dette hindre ventilering og øker fuktbelastningen på treverket. Registrert råte i enkelte vannbord. Deler av kledningen er spikret med maskin, og enkelte spikerhode står noe langt inn i treverket, dette øker fuktbelastningen og vedlikeholdsbehovet av kledningen.
-Ved stikkprøvekontroller av musetetting ble det registrert noe mangelfull tetting i utvendig hjørne. Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Anbefalte tiltak:
Materialer med råteskader anbefales utbedret, videre bør det opprettes tilstrekkelig luftning omliggende vannbord. Omfang er ikke avdekket, anbefaler nærmere undersøkelser. Manglende musetetting anbefales utbedret med musekoster.

Takkonstruksjon Oppsummering:
Stedvis "klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.
Anbefalte tiltak:
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering.

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning:
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Stedvis noe bruksmerker i overflater. Fronter oppmalt, benkeplate foliert, ny håndtak,

samt ny bakplate over benk montert i 2025.
Merknad:
-Folier har stedvis løsnet.
-Svelling i sideplate ved oppvaskmaskin.
Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Elektrisk Oppsummering:
Elektriske anlegget fra antatt byggeåret.
Merknader:
-Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).
-Manglende fast tilkobling til bereder.
Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.
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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Anbefalte tiltak:
TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/

samsvarserklæring på anlegget. Anbefaler el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Vannbåren varme Oppsummering:
Vannbåren varme i gulv på våtrom og enkelte oppholdsrom i bolig. Ingen registrert eller opplyste mangler tilknyttet system. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år. Tilstand satt iht. alder.

Varmesentral Oppsummering:
Varmtvannsbereder (OSO Kombo EP 300, 2002). Berederen forsyner både tappevann og vannbåren varme til våtrom og enkelte gulv i boligen. Det er ikke observert avvik i funksjon. Risiko for slitasje, lekkasje og redusert energieffektivitet øker med alder. Videre bruk forutsetter jevnlig tilsyn. Berederen er ca. 23 år gammel og har med dette passert anbefalt levetid (normalt 15–20 år). Ingen umiddelbar behov for tiltak, men en utskifting bør påregnes på sikt.

Ventilasjon Oppsummering:
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert. Noe iring/korrodering i ventilasjons aggregat, dette skyldes trolig kondensering. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. Ventilasjons rens foretatt 2014.
Anbefalte tiltak:
Anbefaler jevnlig service av anlegget. Kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal

opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Våtrom: 3. etasje - Bad Oppsummering av overflater:
Flislagte overflater fra byggeåret.
Merknader:
-Det registreres fuktmerker rundt ventilasjonskanal. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.
-Soppdannelser, og noe fugeslipp i overgang gulv/vegg i dusjnisen.
-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende sluk ved spyling.
-Sokkel for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Ved en eventuell lekkasje utenfor dusjnise vil vann forårsake skade i tilstøtende konstruksjoner.
-Registrert riss/sprekk/avskalling i flis enkelte veggoverflate, dette skyldes utløste spenninger. Da skader er registrert utenfor våtsone vil det ikke være umiddelbare behov for utbedring.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Anbefalte tiltak overflater:
Nærmere kontroll/utbedring av diffusjon, og eller isolasjon på overliggende avtrekkskanal.
Re-sillikonere overgang gulv/vegg i dusjsnisjen.
Montere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Konstruksjon kan påføres skade ved eventuell lekkasje. Krav til lekkasje åpning/synliggjøring av lekkasjevann fra innbygget systerne var ikke gjeldende på oppføringstidspunktet. Engen

spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Tette omliggende vannuttak under servant. Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr: Lekkasje i overgang slang/blandebatteri/dusjhode. Dusjdør mangler trinse. Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene. Sistene synlig fra kott, anbefaler montering av waterguard som sikkerhet for eventuell lekkasje. Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Skifte oring i overgang slang/blandebatteri/ dusjhode. Montere trinse til dusjdør. Det anbefales montering av waterguard i tilknytting til sistene.

Våtrom: 1. etasje -Bad/vaskerom. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt gulv og sluk, og derav økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering av sanitærutstyr: Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Sanitærutstyr forøvrig fremstår i normal stand iht. alder. Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt montere waterguard i tilknyttet sistene.

Øvrig: Skorstein over tak Oppsummering: Skorstein mangler behandling over tak, registrert mosedannelser på puss, og renning i skorstein på loft, dette er tegn på at pipeløp trekker fukt. Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år). Anbefalte tiltak: Det anbefales ompussing/beslag for å unngå utettheter.

Forhold som har fått TG3: Utstyr på tak Oppsummering: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Anbefalte tiltak: Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom. Oppsummering av overflater: Overflater generelt er i normal stand iht. alder. Merknader: -Registrert "bom", hulrom under 2 fliser ved dørterskel. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Dette kan utbedret med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbart behov for tiltak. -Våtromsplater i dusj er ikke montert i skinne iht. leverings beskrivelse. Det ble på befaringsdagen registrert mindre skadet i nedre del av vegg plate, svelling i skjøt, og generell høye fuktverdier. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig å forta hulltaking fra tilstøtende vegg mot dusjsonen. Det ble ikke registrert fukt ved fuktmåling i svill i sideliggende fordeler skap for vann. Anbefaler at dusjplater skiftes i dusj.

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Anbefalte tiltak overflater: Det anbefales montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Øvrig: Terrengforhold Oppsummering: Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom. Anbefalte tiltak: Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Innbo og løsøre Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

TV/Internett/Bredbånd Lyse bredbånd.

Parkering Parkering i garasje, samt p-plass i eget gårdsrom.

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 Vannbåren varme i hele u.etg, 1.etg og bad i 2.etg. Vedovn i stuen.

Energikarakter Ikke angitt

Energifarge Ikke angitt

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 990 000

Kommunale avgifter

Kr 16 327

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 1 172 542

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 690 169

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 og abonnement til tv og internett.

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 89 i Sandnes kommune.Gårdsnummer 49, bruksnummer 106 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:

1108/49/89:

28.06.2002 - Dokumentnr: 6504 - Rettigheter iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

28.06.2002 - Dokumentnr: 6504 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

03.12.2001 - Dokumentnr: 12360 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:49 Bnr:48

01.01.2020 - Dokumentnr: 1371126 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:49 Bnr:89

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 30.07.2003.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ene soverommet i underetasjen er angitt som "hobby" på de godkjente tegningene og bruksendringen er ikke søkt om/godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.07.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger er separert.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, jmf følgende reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for Bogafjell, delplan 3, felt S1, S2 og S5 med PlanID 97109. Vedtatt dato: 25.05.1999.

Dato for siste endring: 08.03.1999.

- Detljplan for Bogafjell, delplan 3, tun A4 og A5 med PlanID 97309-02. Vedtatt dato: 05.12.2000. Dato for siste endring: 08.03.1999.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
124 750 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

125 990 (Omkostninger totalt)
136 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
139 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 115 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 126 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 129 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 125 990

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og

disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 43.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19.900,- oppgjørshonorar kr. 5.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Trond Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF
trond.kristoffersen@aktiv.no
Tlf: 450 07 761

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

26.09.2025





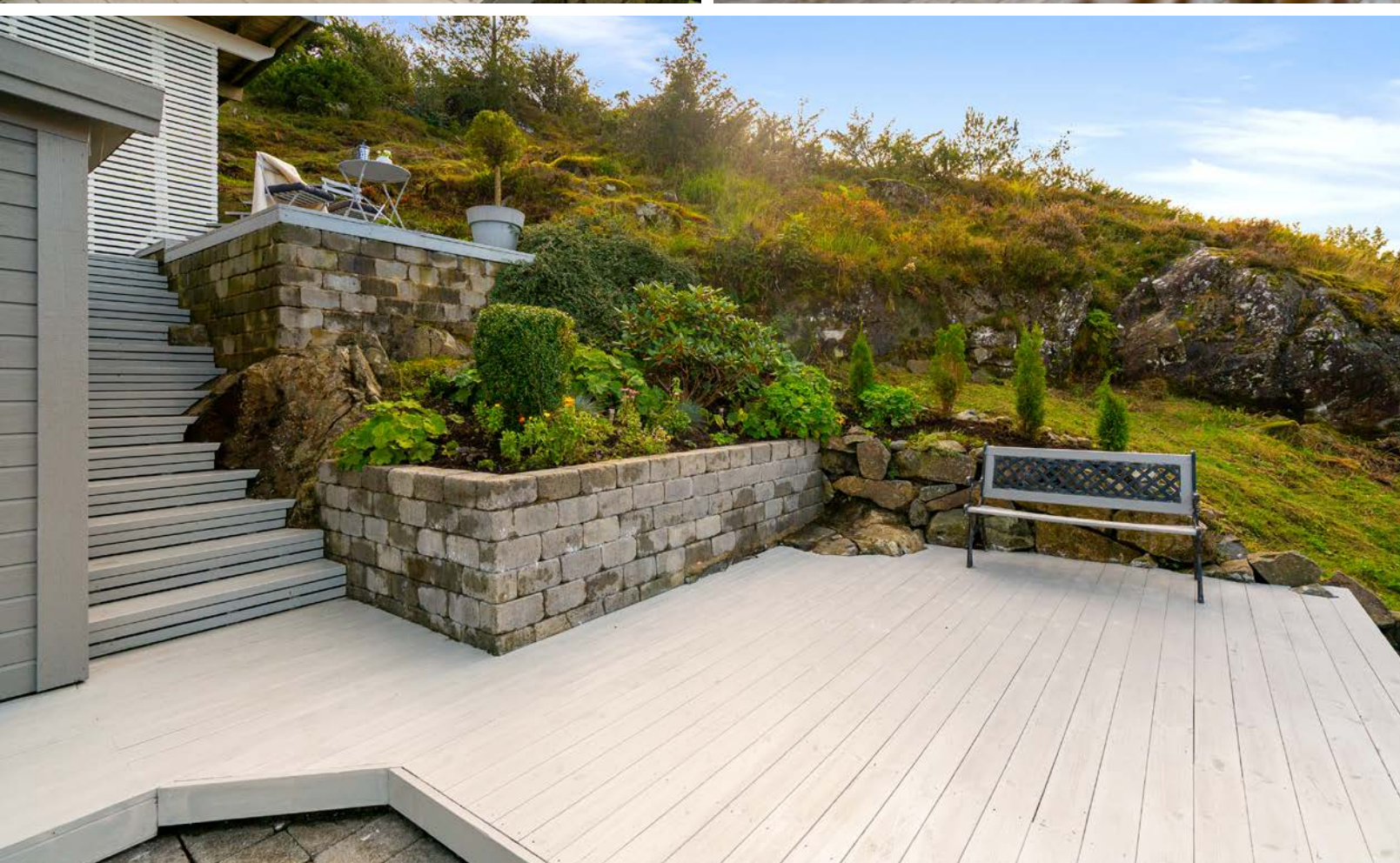






Flere fantastiske uteområder
med gode solfohold helt
usjenert.

Her kan livet nytes.





På innsiden er det en lys og
trivelig stue - husets
hjerterom.

Vedovnen gir en god
oppvarming i boligen året
rundt.





Kjøkkenet har integrert
steikeovn, koketopp og
oppvaskmaskin.

Et tidsriktig og flott kjøkken.



Loftstue med utgang til
terrassen.
2 av soverommene.







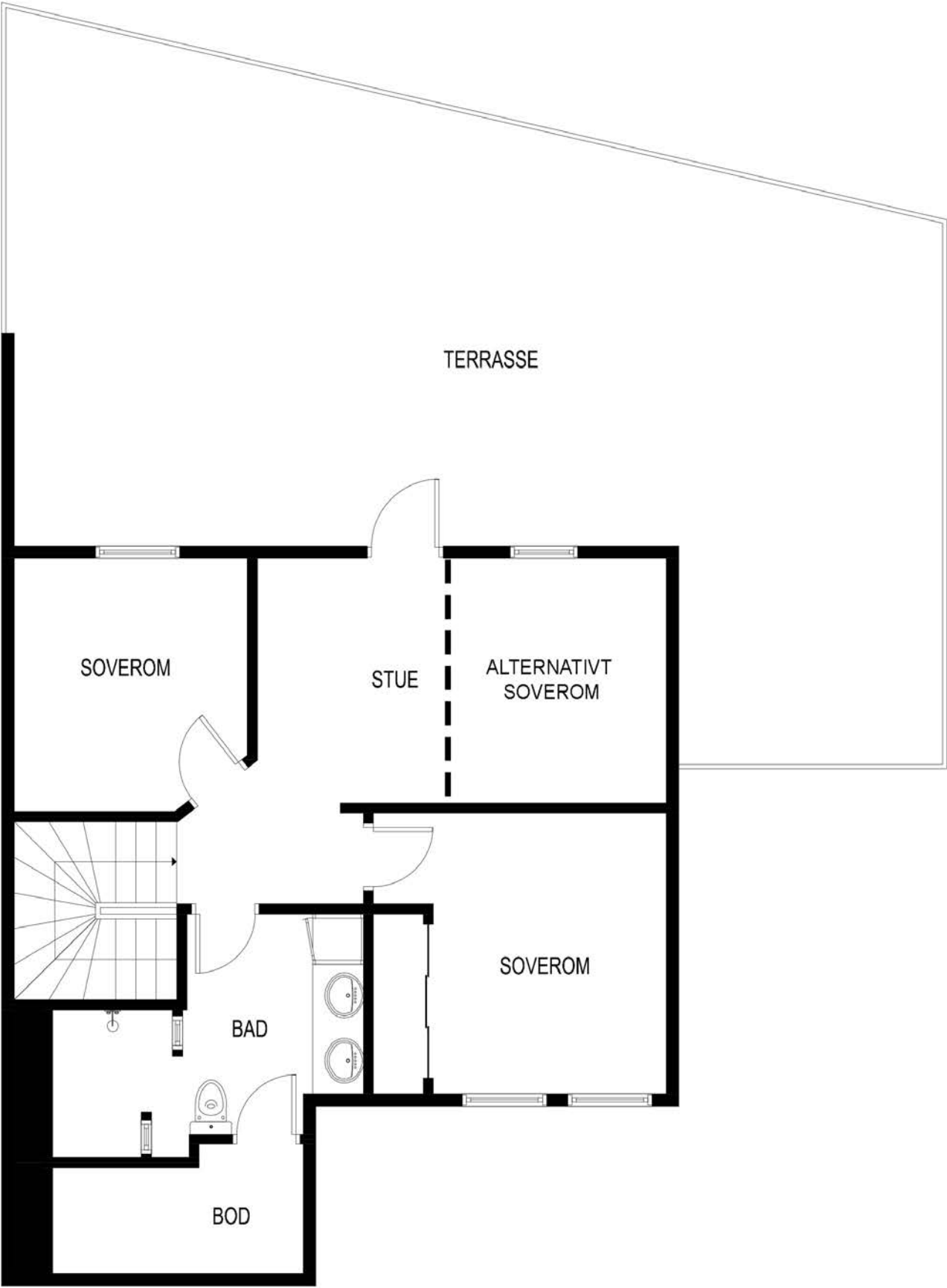
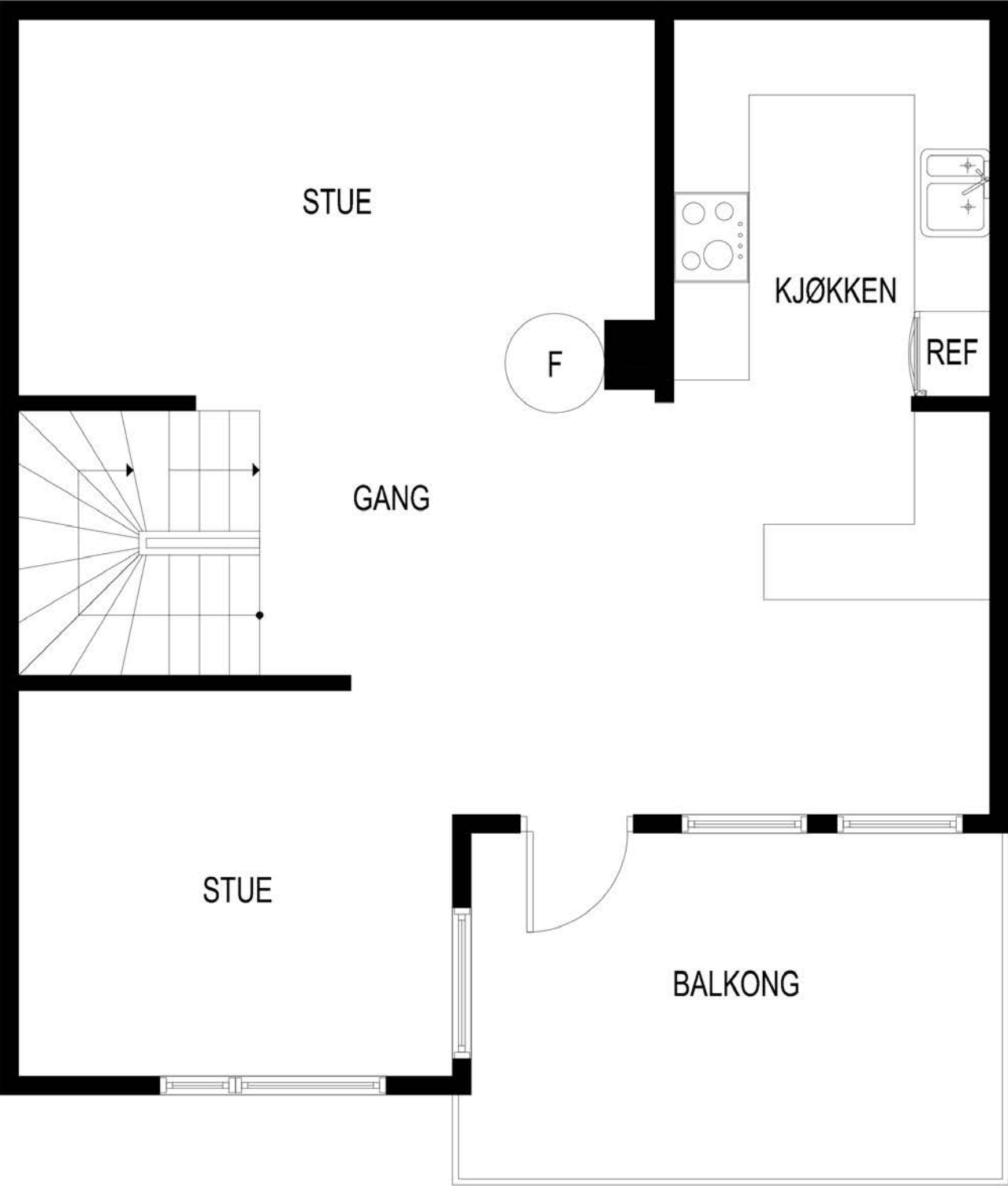


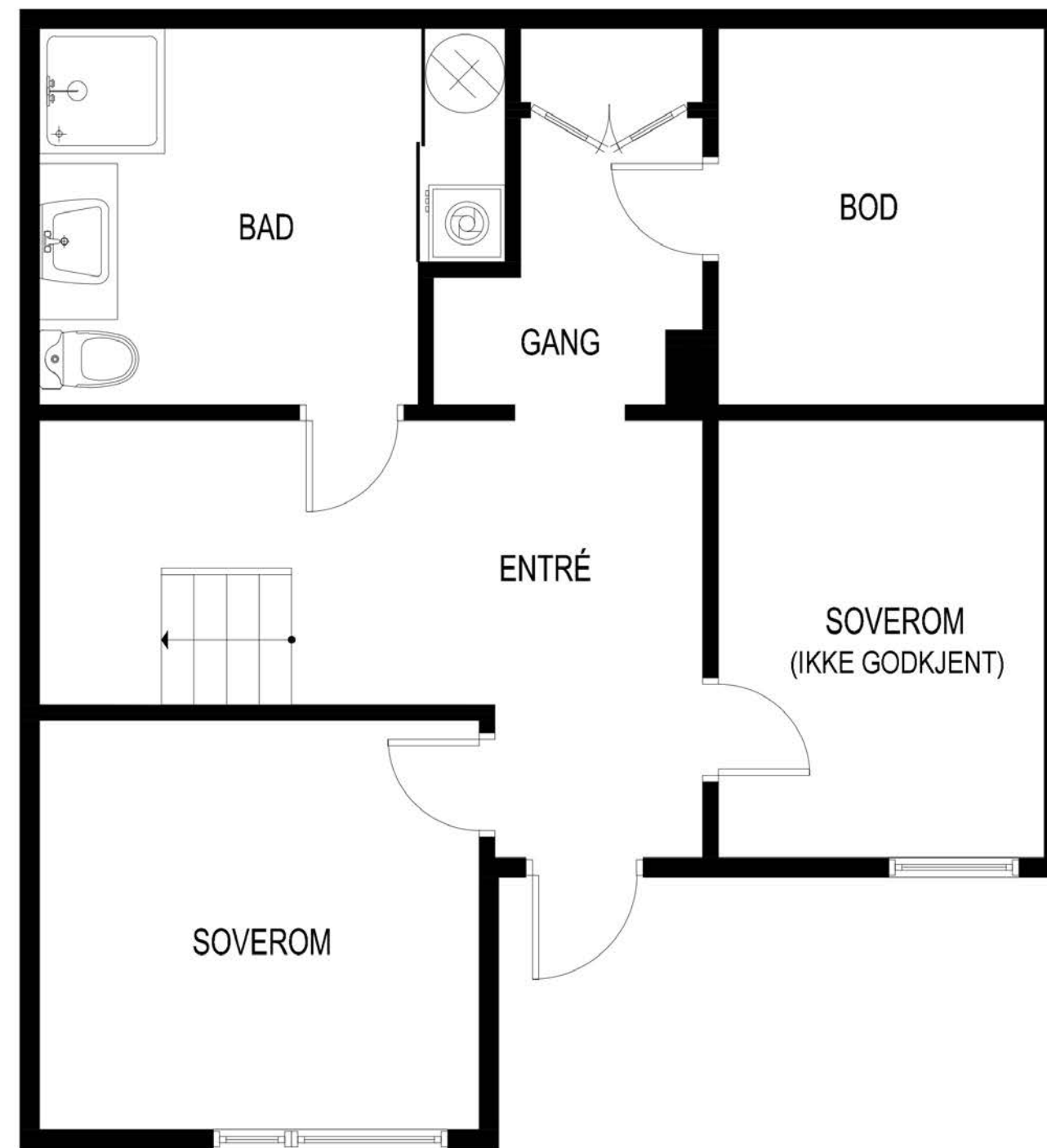
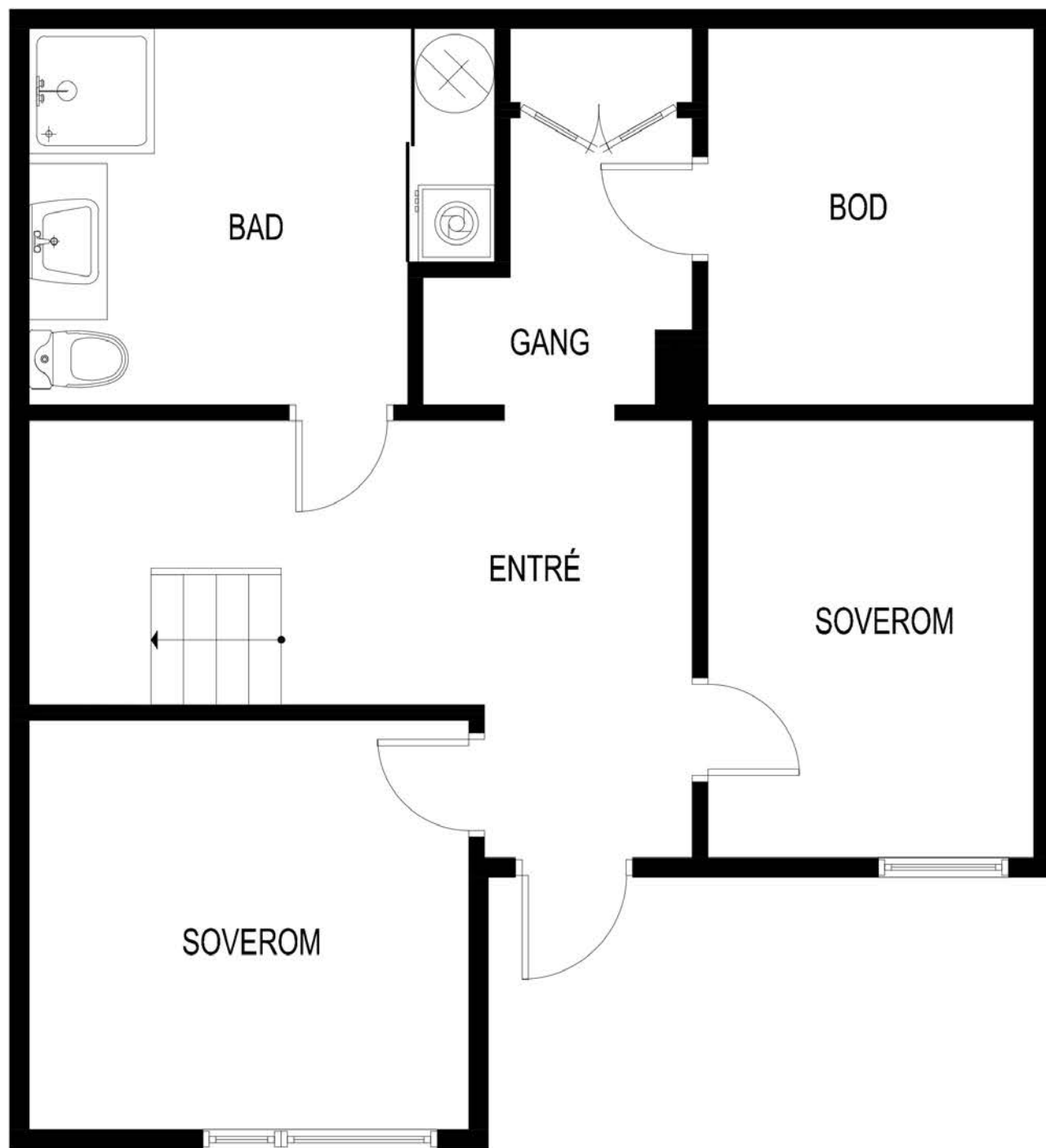
Hovedsoverommet med god plass til garderobeskap
og ulike hylleløsninger.

Lekket bad med praktisk
løsning for vaskemaskin og
tørketrommel.









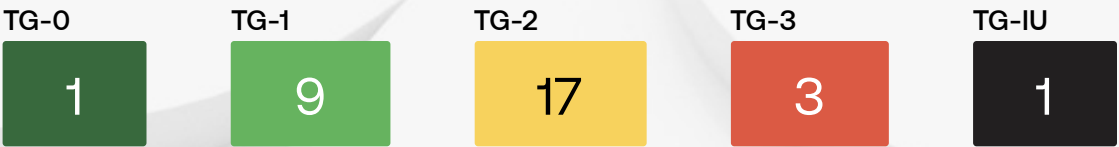
Gjetaren 50 4324 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 2002
BRA: 159 m²
BRA-i: 153 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35996>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 – 50 000

Våtrom: 1. etasje – Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflater generelt er i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Registrert "bom", hulrom under 2 fliser ved dørterskel. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Dette kan utbedret med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbart behov for tiltak.
- Våtromsplater i dusj er ikke montert i skinne iht. leverings beskrivelse. Det ble på befaringsdagen registrert mindre skadet i nedre del av vegg plate, svelling i skjøt, og generell høye fuktverdier.
- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig å forta hulltaking fra tilstøtende vegg mot dusjsonen. Det ble ikke registrert fukt ved fuktmåling i svill i sideliggende fordeler skap for vann. Anbefaler at dusjplater skiftes i dusj.
- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 – 20 år.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 – 50 000

Øvrig: Terrengforhold

Oppsummering

Terrengt omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Terrengt må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrengt for å lede overflatevann vekk fra boligen. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Anbefalte tiltak

Terrengt må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrengt for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Utbedringskostnader: 10 000 – 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering	Oppsummering Drenering fra antatt byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Synlig grunnmurplast er avsluttet med klemlist. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med dremsledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med dremsledninger er 20 - 60 år. Anbefalte tiltak Kontroll/oppspyling av drems anbefales. Avdekke resterende grunnmursplast, eventuelt montere klemlist.
Rom under terreng	Oppsummering Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Ukjent om dette skyldes fuksikring, og eller kondensering. Ventilasjon stilt inn på lav styrke på befaringsdagen, mulig årsak kan da være kondensering. Ingen registrert skade i svill ved hulltaking. Anbefalte tiltak Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging, samt opprette bedre ventilering i bolig.
Balkong, terrasse, platting	Oppsummering Terrasse Stedvis noe retningsavik/motfall, tørkesprekker i overflater terrasse. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Deler av terrassebord er montert tett, noe vannansamling. Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling. Manglende rekkverk på nedre terrasser. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Balkong. Stedvis noe tørkesprekker i overflater terrasse, påregnelig normalt Deler av terrassebord er montert tett, noe vannansamling og manglende fall, dette øker fuktbelastning på treverket. Rekkverkshøyden er målt til ca 90 cm, tilfredstillende på oppføringstidspunktet men lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Anbefalte tiltak Montere rekkverk hvor det mangler, samt heve rekkverk hvor det er for lavt ift. dagens krav på 100 cm. Jevnlig overflatebehandling på treverk må påregnes.

Vinduer og dører	Oppsummering Vinduer og dører fra byggeåret, nedbrytning i enkelte karmer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag. Merknader: -Det er registrert punktert glass i 3 vinduer på befaringsdagen. Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. -Nedbryting i vinduskarm på soverom ved entre 1. etasje, ingen registrert følgeskader. -Vinduer på mindre soverom i 3. etasje og 1.etasje tar i karm og behøver justering. -Stedvis råteskader i vannbord, ingen registrerte følgeskade på befaringsdagen. Nærmere kommentert under utvendig overflater. -Svelling/slitt brytning til terrassedør 3. etasje, svelling i nedre del av foring innvending, ingen utslag av fukt på befaringsdagen. Anbefaler jevnlig vedlikehold, utskiftning på påregnes på kortere sikt. -Svelling i nedre del av foring til balkongdør 2. etasje innvending, ingen utslag av fukt på befaringsdagen. Dør henger og tilslutter ikke karm/pakning tilstrekkelig, mulig årsak kan være kondensering, anbefales justert. Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år. Anbefalte tiltak Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt. Jevnlig overflatebehandlinger av treverk og beslag/hengsler må påregnes. Enkelte ytterdører og vinduer behøver justering. Terrassedør 3. etasje og vindu ved entre 1. etasje må påregnes skiftet på kortere sikt.
Yttervegger	Oppsummering Utvendig kledning hovedsakelig fra byggeåret. Merknader: -Det er registrert spredte råteskader i kledning, vindski, listverk og vannbord, anbefales utbedret for å hindre fremtid vanninntrengning. Omfang er ikke avdekket, anbefaler nærmere undersøkelser. -Liten/manglende drems/luftespalte over vannbord, dette hindre ventilering og øker fuktbelastningen på treverket. Registrert råte i enkelte vannbord. Deler av kledningen er spikret med maskin, og enkelte spikerhode står noe langt inn i treverket, dette øker fuktbelastningen og vedlikeholdsbehovet av kledningen. -Ved stikkprøvekontroller av musetetting ble det registrert noe mangelfull tetting i utvendig hjørne. Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år. Anbefalte tiltak Materialer med råteskader anbefales utbedret, videre bør det opprettes tilstrekkelig luftning omliggende vannbord. Omfang er ikke avdekket, anbefaler nærmere undersøkelser. Manglende musetetting anbefales utbedret med musekoster.
Takkonstruksjon	Oppsummering Stedvis "klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

Kjøkken

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering.

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Stedvis noe bruksmerker i overflater. Fronter oppmalt, benkeplate foliert, ny håndtak, samt ny bakplate over benk montert i 2025.

Merknad:

-Folier har stedvis løsnet.

-Svelling i sideplate ved oppvaskmaskin.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret.

Merknader:

-Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).

-Manglende fast tilkobling til bereder.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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.

Anbefalte tiltak

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget.

Anbefaler el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Oppsummering

Vannbåren varme i gulv på våtrom og enkelte oppholdsrom i bolig. Ingen registrert eller opplyste mangler tilknyttet system.

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

Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år.

Tilstand satt iht. alder.

Varmesentral

Oppsummering

Varmtvannsbereder (OSO Kombo EP 300, 2002)

Berederen forsyner både tappevann og vannbåren varme til våtrom og enkelte gulv i boligen. Det er ikke observert avvik i funksjon.

Risiko for slitasje, lekkasje og redusert energieffektivitet øker med alder. Videre bruk forutsetter jevnlig tilsyn.

Berederen er ca. 23 år gammel og har med dette passert anbefalt levetid (normalt 15–20 år).

Ingen umiddelbar behov for tiltak, men en utskifting bør påregnes på sikt.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert.

Noe iring/korrodering i ventilasjons aggregat, dette skyldes trolig kondensering.

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Ventilasjons rens foretatt 2014.

Anbefalte tiltak

Anbefaler jevnlig service av anlegget.

Kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Våtrom: 3. etasje – Bad

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater fra byggeåret.

Merknader:

-Det registreres fuktmerker rundt ventilasjonskanal. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

-Soppdannelser, og noe fugeslipp i overgang gulv/vegg i dusjnisjen.

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende sluk ved spyling.

-Sokkel for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Ved en eventuell lekkasje utenfor dusjnisje vil vann forårsake skade i tilstøtende konstruksjoner.

-Registrert riss/sprekke/avskalling i flis enkelte vegg overflate, dette skyldes utløste spenninger. Da skader er registrert utenfor våtsone vil det ikke være umiddelbare behov for utbedring.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Nærmere kontroll/utbedring av diffusjon, og eller isolasjon på overliggende avtrekkskanal.

Re-sillikonere overgang gulv/vegg i dusjsnisjen.

Montere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Konstruksjon kan påføres skade ved eventuell lekkasje. Krav til lekkasje åpning/synliggjøring av lekkasjevann fra innbygget sistene var ikke gjeldende på oppføringstidspunktet.

Engen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette omliggende vannuttak under servant.

Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Våtrom: 1. etasje – Bad/vaskerom

Oppsummering av sanitærutstyr

Lekkasje i overgang slang/blandebatteri/dusjhode.
Dusjdør mangler trinse.
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne. Sisterne synlig fra kott, anbefaler montering av waterguard som sikkerhet for eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skifte oring i overgang slang/blandebatteri/dusjhode.
Montere trinse til dusjdør.
Det anbefales montering av waterguard i tilknytting til sisterne.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt gulv og sluk, og derav økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Sanitærutstyr forøvrig fremstår i normal stand iht. alder.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes, eventuelt montere waterguard i tilknyttet sisterne.

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Skorstein mangler behandling over tak, registrert mosedannelser på puss, og renning i skorstein på loft, dette er tegn på at pipeløp trekker fukt.
Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Anbefalte tiltak

Det anbefales ompussing/beslag for å unngå utettheter.

Bygningsdeler med TG-IU

Oppsummering av fukt

Det er registrert høyere fuktverdier i nedre del av vegg i dusj.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig å forta hulltaking fra tilstøtende vegg mot dusjsonen.
Det ble ikke registrert fukt ved fuktmåling i svill i sideliggende fordeler skap for vann.

Anbefalte tiltak fukt

Nærmere kommentert under overflate.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
18.9.2025	24.9.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Malena Nissen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Simon Lunde	Tilstede ved inspeksjon:	Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Kåre Vatland	Telefon:	902 97 450	 
Firma:	Duo Takst AS	Epost:	KV@DUOTAKST.NO	
Adresse:	Vesthagen 4, 4344 Bryne			

Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.
Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.
Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.
Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.
Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.
Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.
Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.
Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.
Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant.
Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Gjetaren 50, 4324 Sandnes					
Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	49	Bruksnr:	89	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2002 - Iht. eiendomsverdi					
Boligtype:	Rekkehus					

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus som er oppført med ringmur/grunnmur/plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende og stående trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre, som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i aluminium.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal teknisk stand iht. alder.
Registrert anmerkninger skyldes hovedsakelig konstruksjon, teknisk levetid på bygningsdelene og normal brukslitasje.

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

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

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Rekkehus

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	48	48	0	0	75
2. etasje	53	53	0	0	7
1. etasje	58	52	6	0	30
Totalt m²	159	153	6	0	112

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	48	48	0	Stue/gang, 2 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
2. etasje	53	53	0	Stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	52	45	7	Entre/gang, 2 soverom, og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	153	146	7		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming(variernede tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Utvendig bod. - 6 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)
Merknader:
Lav takvinkel, utilstrekkelig tetting i yttertak, registrert fukt og soppdannelser i undertak.
-Vanninntrenging og saltutslag i yttervegg, dette skyldes manglende fuktsikring utvendig.
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Drenering fra antatt byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Synlig grunnmurplast er avsluttet med klemlist.	
Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Avdekke resterende grunnmursplast, eventuelt montere klemlist.	

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Ift. alder antas bolig oppført på komprimert drenerende masser.	
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Grunnmur/ringmur i stedstøpt betong, ingen spesielle merknader registrert på synlig del.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Bad/vaskerom oppgradert i senere tid.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Ukjent om dette skyldes fuktsikring, og eller kondensering. Ventilasjon stilt inn på lav styrke på befaringsdagen, mulig årsak kan da være kondensering. Ingen registrert skade i svill ved hulltaking.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging, samt opprette bedre ventilering i bolig.	

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
3 av 4 terrasser inkl. utvendig trapp beiset i 2025. Rekkverk til øvre terrasse montert i 2025.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei



Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Terrasse Stedvis noe retningsavik/motfall, tørkesprekker i overflater terrasse. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Deler av terrassebord er montert tett, noe vannansamling. Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling. Manglende rekkverk på nedre terrasser. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.	
Balkong. Stedvis noe tørkesprekker i overflater terrasse, påregnelig normalt Deler av terrassebord er montert tett, noe vannansamling og manglende fall, dette øker fuktbelastning på treverket. Rekkverkshøyden er målt til ca 90 cm, tilfredstillende på oppføringstidspunktet men lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Montere rekkverk hvor det mangler, samt heve rekkverk hvor det er for lavt ift. dagens krav på 100 cm. Jevnlig overflatebehandling på treverk må påregnes.	



Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer og dører fra byggeåret, nedbrytning i enkelte karm/ glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag. Merknader: -Det er registrert punktert glass i 3 vinduer på befaringsdagen. Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. -Nedbryting i vinduskarm på soverom ved entre 1. etasje, ingen registrert følgeskader. -Vinduer på mindre soverom i 3. etasje og 1.etasje tar i karm og behøver justering. -Stedvis råteskader i vannbord, ingen registrerte følgeskade på befaringsdagen. Nærmere kommentert under utvendig overflater. -Svelling/slitt brytning til terrassedør 3. etasje, svelling i nedre del av foring innvending, ingen utslag av fukt på befaringsdagen. Anbefaler jevnlig vedlikehold, utskiftning på påregnes på kortere sikt. -Svelling i nedre del av foring til balkongdør 2. etasje innvending, ingen utslag av fukt på befaringsdagen. Dør henger og tilslutter ikke karm/pakning tilstrekkelig, mulig årsak kan være kondensering, anbefales justert.	
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiekonomisk synspunkt. Jevnlig overflatebehandlinger av treverk og beslag/hengsler må påregnes. Enkelte ytterdører og vinduer behøver justering. Terrassedør 3. etasje og vindu ved entre 1. etasje må påregnes skiftet på kortere sikt.	



6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer oppmalt innvendig og utvendig i 2025. Ytterdør entre montert i 2015. Ytterdør bod montert i 2021.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja



6.6 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av kledning på gavl sør er opplyst skiftet i 2025. Kledning malt 2 strøk i 2024.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger	TG-2
Utvendig kledning hovedsakelig fra byggeåret. Merknader: -Det er registrert spredte råteskader i kledning, vindski, listverk og vannbord, anbefales utbedret for å hindre fremtid vanninntrengning. Omfang er ikke avdekket, anbefaler nærmere undersøkelser. -Liten/manglende drengs/luftespalte over vannbord, dette hindre ventilering og øker fuktbelastningen på treverket. Registrert råte i enkelte vannbord. Deler av kledningen er spikret med maskin, og enkelte spikerhode står noe langt inn i treverket, dette øker fuktbelastningen og vedlikeholdsbehovet av kledningen. -Ved stikkprøvekontroller av musetetting ble det registrert noe mangelfull tetting i utvendig hjørne. Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Materialer med råteskader anbefales utbedret, videre bør det opprettes tilstrekkelig luftning omliggende vannbord. Omfang er ikke avdekket, anbefaler nærmere undersøkelser. Manglende musetetting anbefales utbedret med musekost.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Ingen spesielle merknader registrert ved besiktelse fra loftstrapp.	

6.8 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Stedvis "klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering.	



6.9 Taktekking



Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje i overflater. Taktekking rengjort og behandlet med mosemiddel/mosefjerner sep. 2025. Tilstand er satt iht. alder.	
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	

6.10 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.11 Kjøkken



Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Stedvis noe bruksmerker i overflater. Fronter oppmalt, benkeplate foliert, ny håndtak, samt ny bakplate over benk montert i 2025.	
Merknad: -Folier har stedvis løsnet. -Svelling i sideplate ved oppvaskmaskin.	
Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.	

Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.	

6.12 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Ledningsnett
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

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



WITAPEX TAPPEVANNSYSTEM									
Rørbegretnene				Løsmatte					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					
				WIRSBO					



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Vannrør fra byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasjer.
Merknader:
-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

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

6.14 Vannledninger



6.15 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei



6.16 Vannbåren varme



Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Elektriske anlegget fra antatt byggeåret. Merknader: -Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). -Manglende fast tilkobling til bereder.	
Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.	
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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget. Anbefaler el-kontroll i forbindelse med eierskifte.	

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
Vannbåren varme i gulv på våtrom og enkelte oppholdsrom i bolig. Ingen registrert eller opplyste mangler tilknyttet system. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år. Tilstand satt iht. alder.	

6.17 Varmesentral



Type anlegg	Annet
Bereder- Kombo EP 300	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	TG-2
Varmtvannsbereider (OSO Kombo EP 300, 2002) Berederen forsyner både tappevann og vannbåren varme til våtrom og enkelte gulv i boligen. Det er ikke observert avvik i funksjon. Risiko for slitasje, lekkasje og redusert energieffektivitet øker med alder. Videre bruk forutsetter jevnlig tilsyn. Berederen er ca. 23 år gammel og har med dette passert anbefalt levetid (normalt 15–20 år). Ingen umiddelbar behov for tiltak, men en utskifting bør påregnes på sikt.	

6.18 Ventilasjon



Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ventilasjons rens foretatt i 2018.	
Når var siste service på anlegget?	
2014	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert. Noe iring/korrodering i ventilasjons aggregat, dette skyldes trolig kondensering. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. Ventilasjons rens foretatt 2014.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler jevnlig service av anlegget. Kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	

6.19 Våtrom: 3. etasje – Bad



Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegg. Utstyr: Dusjnisen, vegg hengt toalett og servant i innredning. Mekanisk avtrekk. Varme i gulv. Ca 39 mm fall fra topp terskel til topp slukrist.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fliser oppmalt, og servant i innrending, dusjhjørnene montert i senere tid.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei



Oppsummering av overflater	TG-2
Flislagte overflater fra byggeåret. Merknader: -Det registreres fuktmerker rundt ventilasjonskanal. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen. -Soppdannelser, og noe fugeslipp i overgang gulv/vegg i dusjnisen. -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende sluk ved spyling. -Sokkel for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Ved en eventuell lekkasje utenfor dusjnise vil vann forårsake skade i tilstøtende konstruksjoner. -Registrert riss/sprekke/avskalling i flis enkelte vegg overflate, dette skyldes utløste spenninger. Da skader er registrert utenfor våtsone vil det ikke være umiddelbare behov for utbedring. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Anbefalte tiltak overflater	
Nærmere kontroll/utbedring av diffusjon, og eller isolasjon på overliggende avtrekkskanal. Re-sillikonere overgang gulv/vegg i dusjnisen. Montere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Konstruksjon kan påføres skade ved eventuell lekkasje. Krav til lekkasje åpning/synliggjøring av lekkasjevann fra innbygget sistene var ikke gjeldende på oppføringstidspunktet. Engen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Tette omliggende vannuttak under servant. Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnisen, vegg hengt toalett og servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Lekkasje i overgang slang/blandebatteri/dusjhode. Dusjdør mangler trinse. Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne. Sistene synlig fra kott, anbefaler montering av waterguard som sikkerhet for eventuell lekkasje.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Skifte oring i overgang slang/blandebatteri/dusjhode. Montere trinse til dusjdør. Det anbefales montering av waterguard i tilknytting til sisterne.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv, høytrykks laminerte våtromsplater på vegg, med belegg på gulv og vegg i teknisk del rom. Utstyr: Vegg hengt toalett, servant i innredning, dusjnisjen, bereder, vannuttak for vaskemaskin, stoppekran og fordeler skap for vann og vannbåren varme. Mekanisk avtrekk. Varme i gulv. Ca 45 mm fall fra topp sluk til topp terskel.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Våtrom oppgradert i regi av forrige eier i 2014. Sillikonfuger i overgang gulv/vegg i dusj skiftet sep. 2025.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-3
Overflater generelt er i normal stand iht. alder. Merknader: -Registrert "bom", hulrom under 2 fliser ved dørterskel. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Dette kan utbedret med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbart behov for tiltak. -Våtromsplater i dusj er ikke montert i skinne iht. leverings beskrivelse. Det ble på befaringsdagen registrert mindre skadet i nedre del av vegg plate, svelling i skjøt, og generell høye fuktverdier. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig å forta hulltaking fra tilstøtende vegg mot dusjsonen. Det ble ikke registrert fukt ved fuktmåling i svill i sideliggende fordeler skap for vann. Anbefaler at dusjplater skiftes i dusj. -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.	
Utbedringskostnader overflater	10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk



Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt gulv og sluk, og derav økt risiko for lekkasjer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Vegg hengt toalett, servant i innredning, dusjnisjen, bereder, vannuttak for vaskemaskin, stoppekran og fordeler skap for vann og vannbåren varme.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Sanitærutstyr forevrig fremstår i normal stand iht. alder.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes, eventuelt montere waterguard i tilknyttet sisterne.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----



Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av fukt	TG-IU
Det er registrert høyere fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig å forta hulltaking fra tilstøtende vegg mot dusjsonen. Det ble ikke registrert fukt ved fuktmåling i svill i sideliggende fordeler skap for vann.	
Anbefalte tiltak fukt	
Nærmere kommentert under overflate.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----



6.21 Øvrig: Innvendig trapp



Beskrivelse
Innvendig trapp fra byggeåret, oppmalt i overflater i senere tid, normal brukslitasje i overflater. Merknader: -Manglende håndløper på vegg i trapp. -Trapp etterstrammet sep. 2025.

6.22 Øvrig: Innvendig dører

Beskrivelse
Innvendige dører med hvit slett utførelse, normal brukslitasje i overflater og låskasser. Merknader: -Dørblad synes skiftet i senere tid. -Enkelte dørblad tilslutter karm skjevt, eller er montert skjevt og tar i karm, påregnelig med mindre justeringer.

6.23 Øvrig: Skorstein over tak



6.24 Øvrig: Garasje i rekke – 17m2

Beskrivelse	
Elementpipe med ildsted i stue 2. etasje. Merknader: -Eier opplyser at pipe ble feiet vår 2025, dokumentasjon ikke fremvist på befaringsdagen.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Skorstein mangler behandling over tak, registrert mosedannelser på puss, og renning i skorstein på loft, dette er tegn på at pipeløp trekker fukt. Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales ompussing/beslag for å unngå utettheter.	

6.25 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse
Garasje oppført med grunnmur i stedstøpt betong og plate av asfalt. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanler. Saltak i tre som er tekket med betongtakstein. Takrenner/nedløp i aluminium. Aluminiums port m/port åpner. Merknader: -Begynnende iring/korrodering i ledd port. -Listverk omliggende port står i terrenget, noe nedbrytning i nedre del av treverk. -Mye oppbevart på befaringsdagen, begrenset tilkomst for inspeksjon. Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje. Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

6.26 Øvrig: Støttemur/utvendig trapp



Beskrivelse	
Enkel nivellering Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-17 mm avvik på total planhet. Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Innvendige oppgraderinger: -Byttet gulv i alle rom utenom badrom og gang; Berry Alloc grand avenue, prime, høytrykkslaminat gulv i 2023/25. -Innvendige tak: malt i 2023.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe spenninger i toppdekke, ujevnheter i malt tapet, påregnelig normalt iht. alder.	

6.27 Øvrig: Terrengforhold

Beskrivelse	
Bolig oppført i skrånet terreng	
Oppsummering av øvrig	TG-3
Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.28 Øvrig: Sentralstøvsuger

Beskrivelse
Sentralstøvsuger antatt fra byggeåret, uttak i alle etasjer. Støvsuger og rørapplegg er ikke kontrollert eller funksjonstestet av takstingenør.

6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.31 Renner og nedløp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.32 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.33 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.34 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.35 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.36 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sandnes

Oppdragsnr.

1412240021

Selger 1 navn

Simon Lunde

Selger 2 navn

Malena Nissen

Gateadresse

Gjetaren 50

Poststed

SANDNES

Postnr

4324

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

IF Forsikring

Polise/avtalendr.

7703542

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1
- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1412240021

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Nei
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei☐ Ja
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei☐ Ja
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 10
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Nei
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei☐ Ja
- 14
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 15
- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 16
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse
- Ny terrasse. Skiftet endel kledning på fasade.
- 17
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 18
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 19
- Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- ☒ Nei☐ Ja
- 20
- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- ☒ Nei☐ Ja
- Initialer selger: SL, MN
- Document reference: 1412240021
- 84
- 85

- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei☐ Ja
- 24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1412240021

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412240021

Initialer selger: SL, MN

3

86

Initialer selger: SL, MN

4

87

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Malena Nissen	ece172273251db4312e8b2 8e3b226a986817f32b	05.09.2025 20:28:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1412240021

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Team Bygg Sandnes AS
Solaveien 95
4304 SANDNES

SANDNES KOMMUNE
Byplan

Sandnes, 30.07.2003

Deres ref.:
Saksbehandler: Rolf Skjæveland

Vår ref : 200110670-6
Arkivkode : O : 49-89

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 49/89/0/0 Byggeadresse: GJETAREN 50

Tiltakets art: Nybygg
Byggets/anleggets art: Rekkehus
Ansvarlig søker m/adr: Team Bygg Sandnes AS, Solaveien 95, 4304 SANDNES
Tiltakshaver: Team Bygg Sandnes AS

Søknad datert: 12.12.2000 D-sak nr: 974/2001

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 18.06.2003 i medhold av plan og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for tiltaket.


Ola T. Solheim
for 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

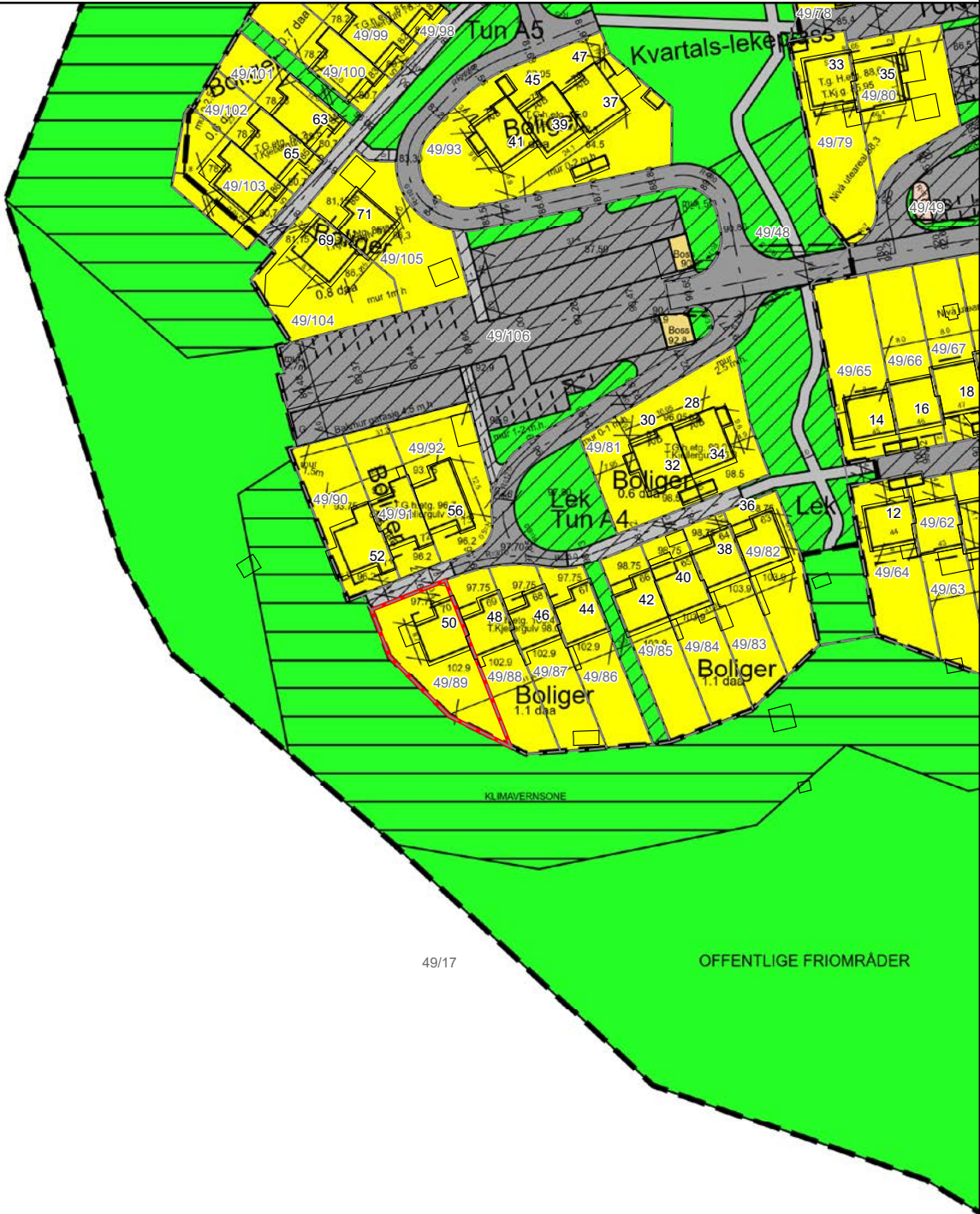
Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Gjetaren 50, 4324 SANDNES
Gnr/Bnr: 49/89/0/0
Dato: 2025-06-17
Målestokk: 1:1,000

Planident: 97309-02
Ikrafttredelsesdato: 5.12.2000



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.



1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 25.05.1999
Dato for siste endring: 08.03.1999

Reguleringsplan for Bogafjell, delplan 3, felt S1, S2 og S5

Reguleringsbestemmelser

PlanID 97109

Saksnummer 199701029

§ 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 detalplaner 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 detalplan.

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

§ 3 Antall boenheter
Hver tomt kan bare bebygges med 1 boenhet, ekstreileilighet tillates ikke.

§ 4 Overflatevann
Takvann kan infiltreres i tomtgrunnen 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 torvtekking.
- f **Vindu** i vegg nærmere tomtegrense 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 rullestolbrukere, når rullestolbrukere bor i det feltet som plassene hører til.

Byggeghøyder og takform skal tilpasses terreng og omkringliggende boliger. Anleggene skal utformes med beplantning / balkongkasser / torvtekkning.

§ 10 I 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 Kjørveger 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, leplanting, 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 turstitraseer 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 Terrengbearbeiding

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 byggemeldes.

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.

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	
Kolonihage	
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 tempark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	

Skiløypetrasé	
Idrettsstasjon	
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	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	



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



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

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

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

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

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

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

Hensynssoner	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	(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 tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisikttlinje	
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
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
 - Frittliggende småhusbebyggelse
 - Konsentrert småhusbebyggelse
 - Blokkbebyggelse
 - Garasjer i boligområder
 - Områder for forretning
 - Områder for kontor
 - Områder for industri / lager
 - Områder for fritidsbebyggelse
 - Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
 - Offentlig barnehage
 - Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
 - Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
 - Offentlig kirke
 - Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
 - Offentlig administrative bygg
 - Område for særskilt angitt allmenntilleggsformål
 - Allmenntilleggsformål barnehage
 - Allmenntilleggsformål undervisning (skole, universitet mv.)
 - Allmenntilleggsformål institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
 - Allmenntilleggsformål kirke
 - Allmenntilleggsformål forsamlingslokale (grendehus mv.)
 - Allmenntilleggsformål 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 parsellhager
 - Annet landbruksområde

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

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

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

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

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

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

- SPECIALOMRÅDER
- Privat vei
 - Parkbette i industristrøk

- 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 avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar / sivilforsvar
- 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
- Klimaverksområde
- 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

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

- FORNØYELSESOMRÅDER
- Fornøyelsesområde

KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
 - Bolig / Forretning / Kontor
 - Bolig / Kontor
 - Bolig / Offentlig
 - Forretning / Kontor
 - Forretning / Industri
 - Forretning / Kontor / Offentlig
 - Kontor / Industri
 - Kontor / Offentlig
 - Kontor/Bensinstasjon
 - Offentlig / Allmenntilleggsformål
 - Veserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)
 - Annet kombinert formål
 - Rekkefølgebestemmelser
 - Midlertidig trafikkområde
 - Unyansert formål

Begrensninger grense

- Begrensninger grense
- Reguleringsplan faregrense
 - Reguleringsplan restriksjonsgrense
 - Reguleringsplan bevaringsgrense
 - Reguleringsplan fornøyelsesgrense
 - Reguleringsplan rekkeføllegrense

Reguleringsformål

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

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

Grunnkart

Adresse: Gjetaren 50, 4324 SANDNES
Gnr/Bnr: 49/89/0/0
Dato: 2025-06-17
Målestokk: 1:1,000

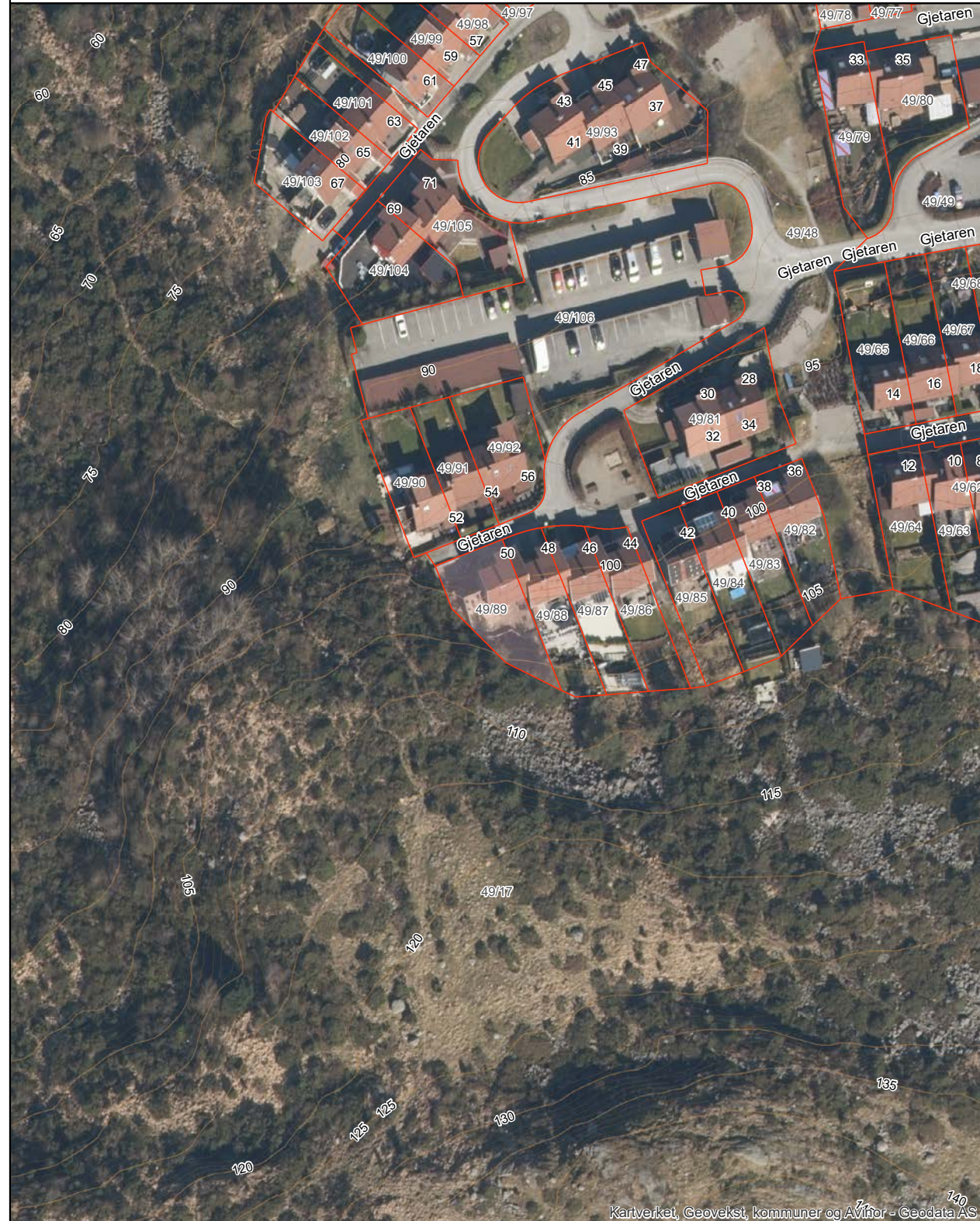
Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Adresse: Gjetaren 50, 4324 SANDNES
Gnr/Bnr: 49/89/0/0
Dato: 2025-06-17
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)



Informasjon om vann og avløp.

Gnr: 49		Bnr: 89		Fnr:		Snr:	
Adresse:		Gjetaren 50, 4324 SANDNES					

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 : ☐

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 ☐

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 kombinerstystem. Boliger etablert etter ca 1970 har hovedsakelig stikkledninger lagt etter separatsystem. Har boligen kombinert avløpssystem eller ikke er tilkoblet offentlig avløpsledning, 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: 49.89.0.0
Adresse: Gjetaren 50
Eierkontakt: Lunde Simon

Kommunale avgifter for år 2025: kr 16 326,12 *

* 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



Skatteetaten

Dato
19.06.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 49 Bnr 89 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Gjetaren 50, 4324 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 172 542
Som sekundærbolig: kr 4 690 169

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 49, Bruksnr 89	Kommune:	1108	Sandnes
Adresse:				
Veiadresse:	Gjetaren 50, gatenr 10115	Grunnkrets:	616	Stokkelandsfjellet
	4324 Sandnes	Valgkrets:	8	Bogafjell
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	6080701	Bogafjell
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	19.12.2001	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	312,5 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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

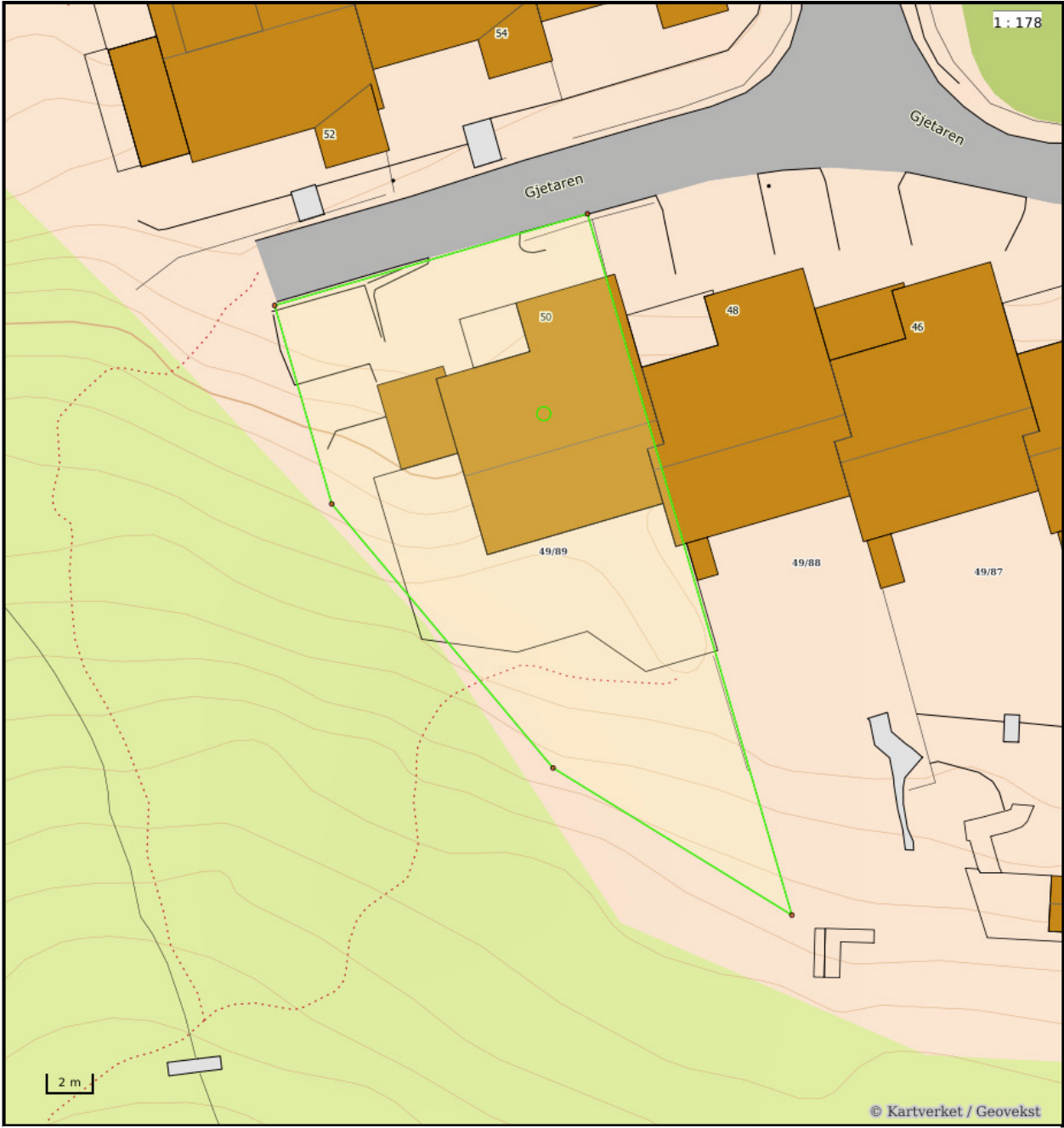
Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Rekkehus									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Gjetaren 50		Bolig	152,0	Kjøkken	6	2	2		
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:			Rammetillatelse:	06.11.2001			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	152,0		Igangset.till.:	26.11.2001			
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:			Ferdigattest:				
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	152,0		Midl. brukstil.:				
Avløp:		Har heis:	Nei		Tatt ibruk (GAB):	11.06.2002			
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk				Antall boliger:	1			
Bygningsnr:	22597965				Antall etasjer:	3			
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			52,0		52,0				
U02			51,0		51,0				
H01	1		49,0		49,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

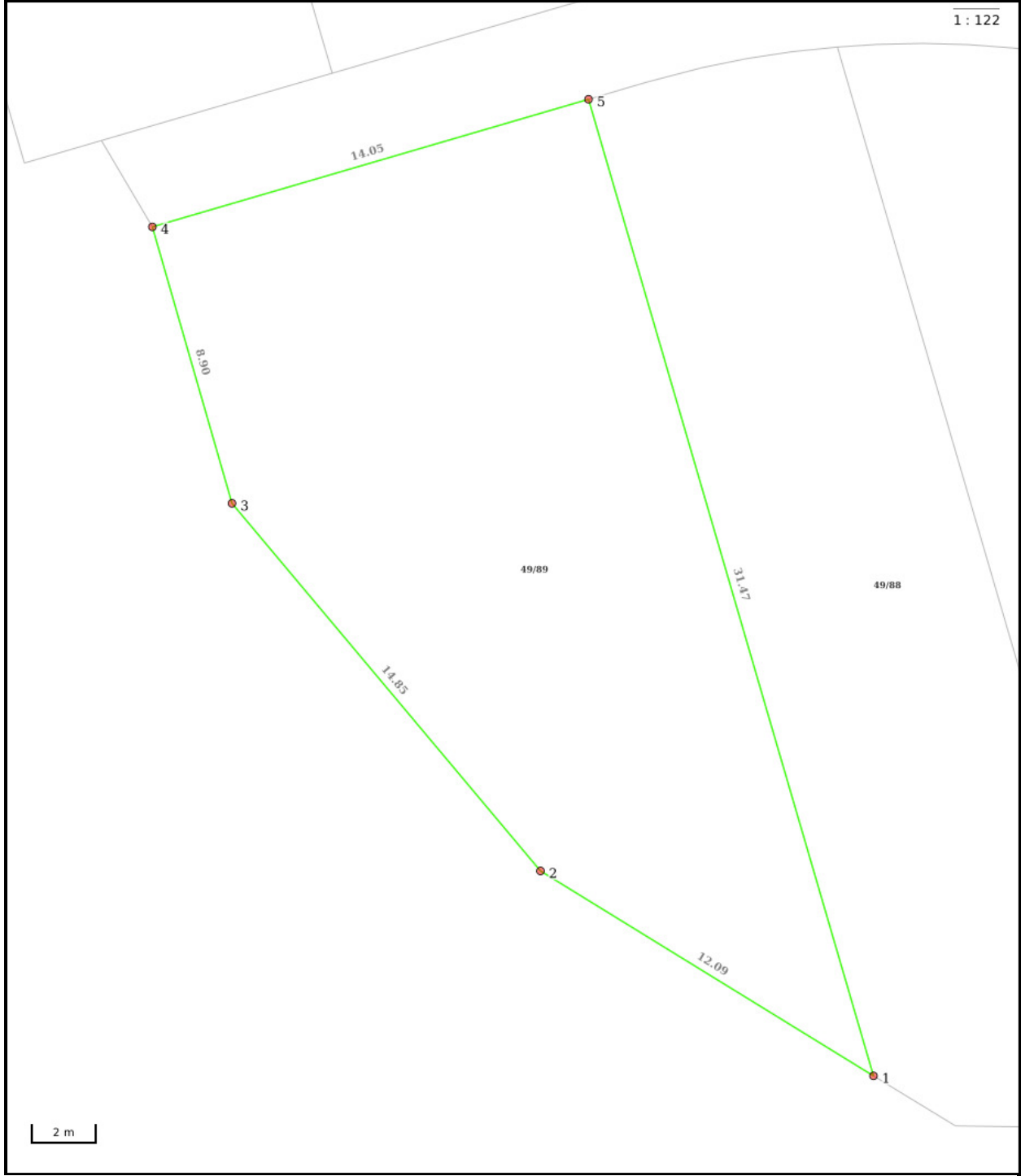
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

Areal og koordinater

Areal: 312,50m² Arealmerknað:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 524 211,45	311 727,59	12,09m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 524 216,84	311 716,77	14,85m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 524 227,31	311 706,24	8,90m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 524 235,61	311 703,02	14,05m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Vegkant
5	6 524 240,75	311 716,10	31,47m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

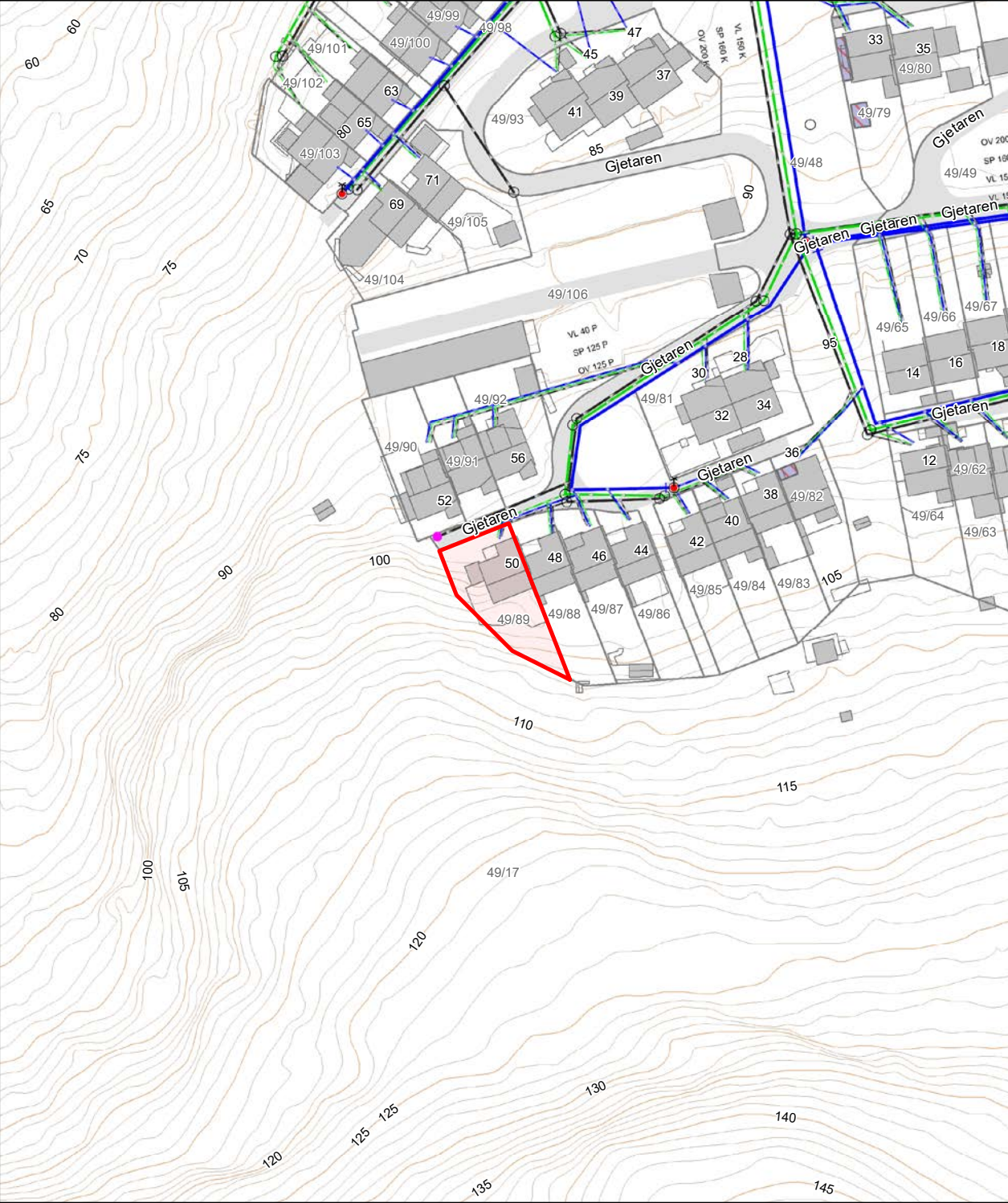
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I 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 50, 4324 SANDNES
Gnr/Bnr: 49/89/0/0
Dato: 2025-06-17
Målestokk: 1:1,000



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



— Vannledning — Overvannsledning ○ Kum ◆ Hydrant
- - - Spillvannsledning - - - Avløp felles □ Sluk



Vedlegg C-1

SANDNES KOMMUNE - BYPLANSJEFEN

Sandnes 24. oktober 2000

Gnr. 49	Bnr. paa 48	Nytt bar.	Areal	Tomtenr. 67-70	Offisiell adresse
Representasjonspunkt x = y =			Reg.plan nr. 97109	Kartplate AL-019-1-2	NGO-akse 1
Avkjørsel:			Min. kjeller-golv kote + 98.0 i henhold til <i>detaljplan</i>		Saksbeh. byplan. :A.L. Saksbeh. bying. : Saksbeh. oppmål:

Kopi av situasjonskartet skal sendes inn sammen med byggemeldingen.

PÅ SITUASJONSKARTET SKAL INNTREGNES:

PÅ FASADETEGNING 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 målebrev i m= 1:500. I tillegg skal planlagt bygning tegnes inn på situasjonskartet.

1. Terrenglinjer langs byggets fasader på nåværende og planlagt terreng.
Linjene trekkes inn på naboeiendom/vei.

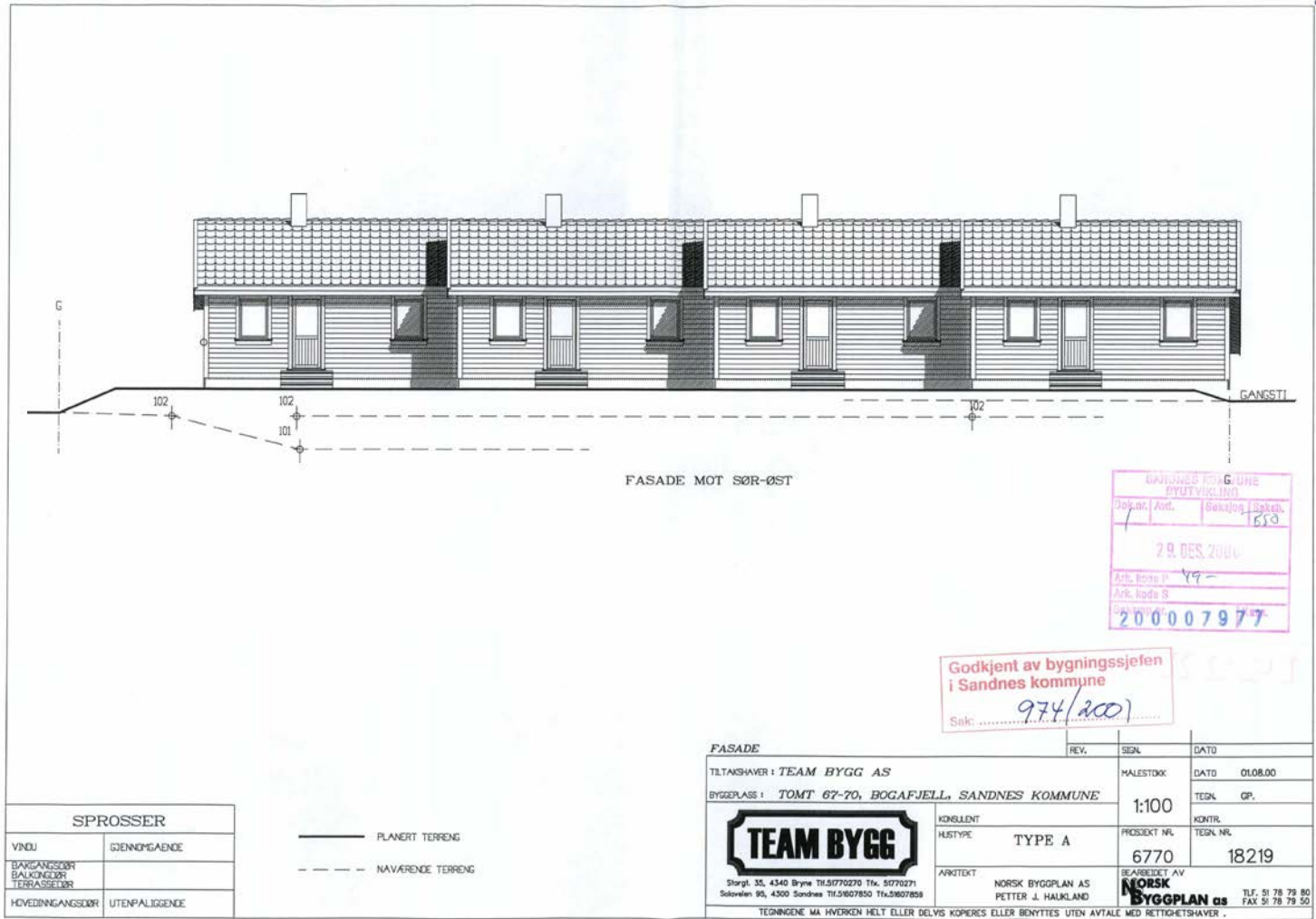
SPEIELLE OPPLYSNINGER:

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER.

- Behandlings- og kontrollgebyr og tilknytningsavgift 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 Televeikets kabler, ledninger, stolper og skap fra vedkommende etat.
EVENTUELL FLYTTING BEKOSTES AV UTBYGGER.

DISSE NABOER/GJENBOERE SKAL VARSLES:

Gnr.	Bnr.	Eiere	Adresse
		Tomtene: 71-73	





FASADE MOT NORD-VEST

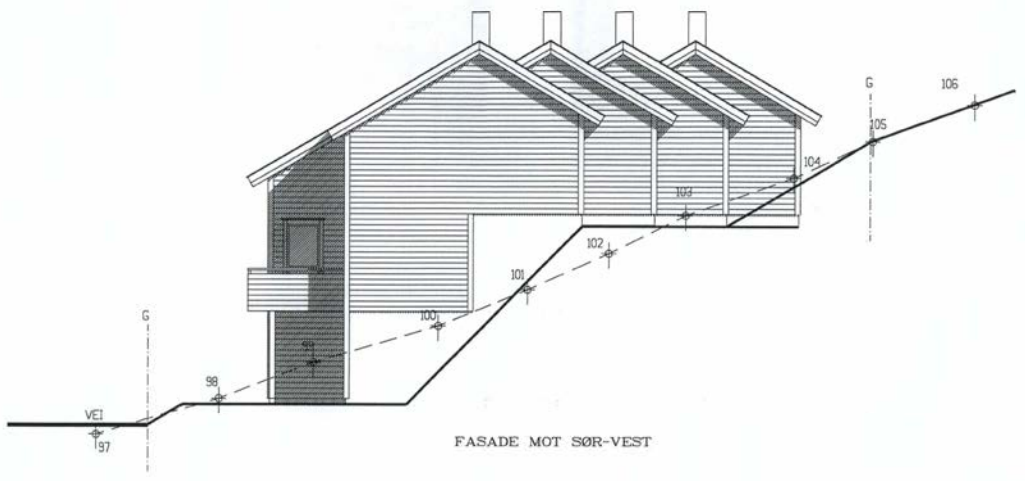
Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 974/2007

D-1

FASADE	REV.	SIGN.	DATE
TILTAKSHAVER: TEAM BYGG AS		MALESTOKK	DATE 01.08.00
BYGGEPLASS: TOMT 67-70, BOGAJELL, SANDNES KOMMUNE		1:100	TEGN. GP.
KONILLDIT		PROSJEKT NR.	TEGN. NR.
HUSTYPE TYPE A		6770	19217
ARKTEKT		BEARBEJDET AV	
NORSK BYGGPLAN AS		NORSK BYGGPLAN AS	
PETTER J. HAUMLAND		PETTER J. HAUMLAND	
Storgt. 35, 4340 Bryne Tlf. 51770270 Tlf. 51770271		Storgt. 35, 4340 Bryne Tlf. 51770270 Tlf. 51770271	
Solvelen 95, 4300 Sandnes Tlf. 51607850 Tlf. 51607859		Solvelen 95, 4300 Sandnes Tlf. 51607850 Tlf. 51607859	
TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.			

SPROSSER	
VINDU	GJENNOMGAENDE
BALKONGSDØR	
TERRASSEDØR	
HØVEDINGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

— PLANERT TERRENG
- - - - - NÅVÆRENDE TERRENG



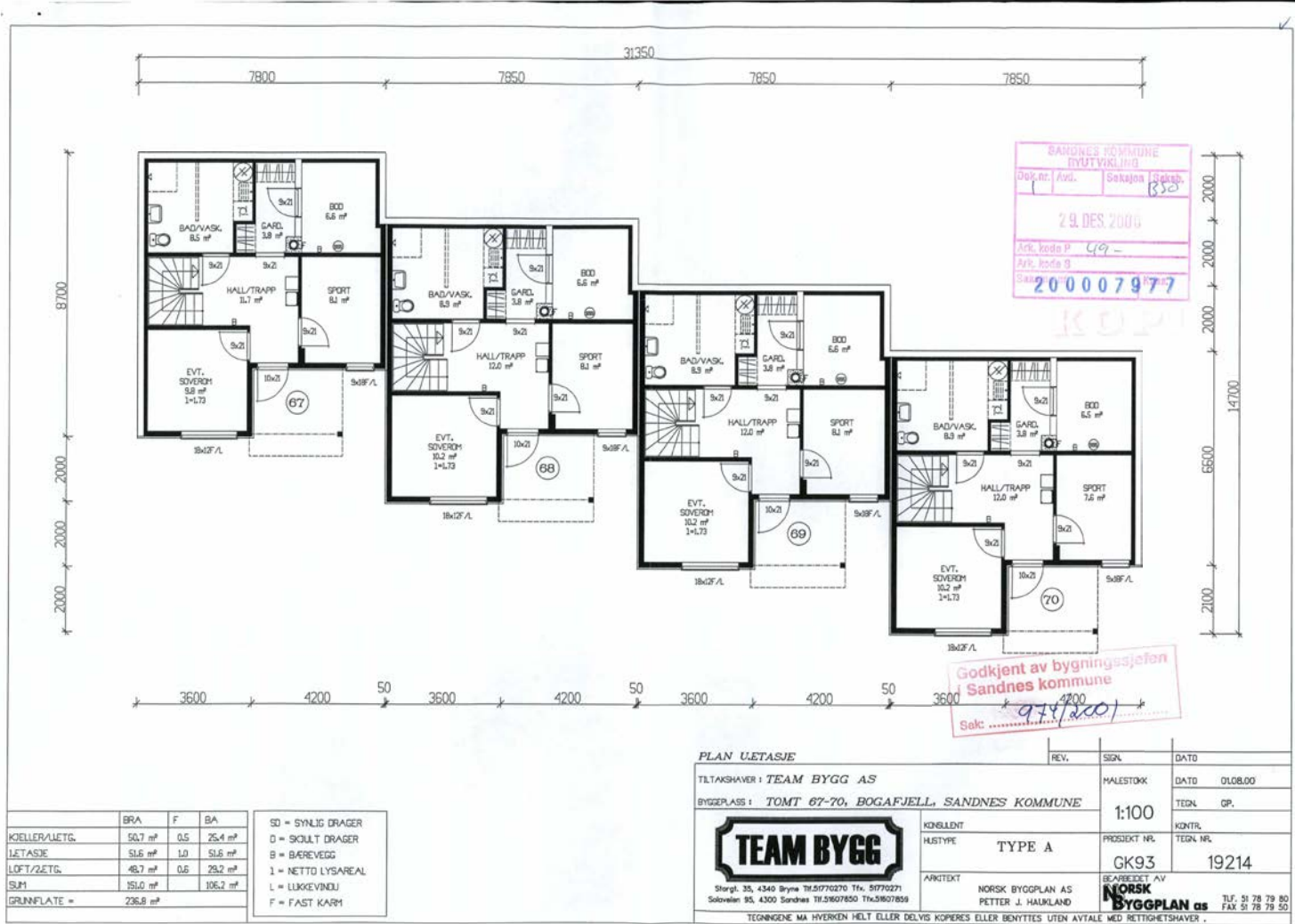
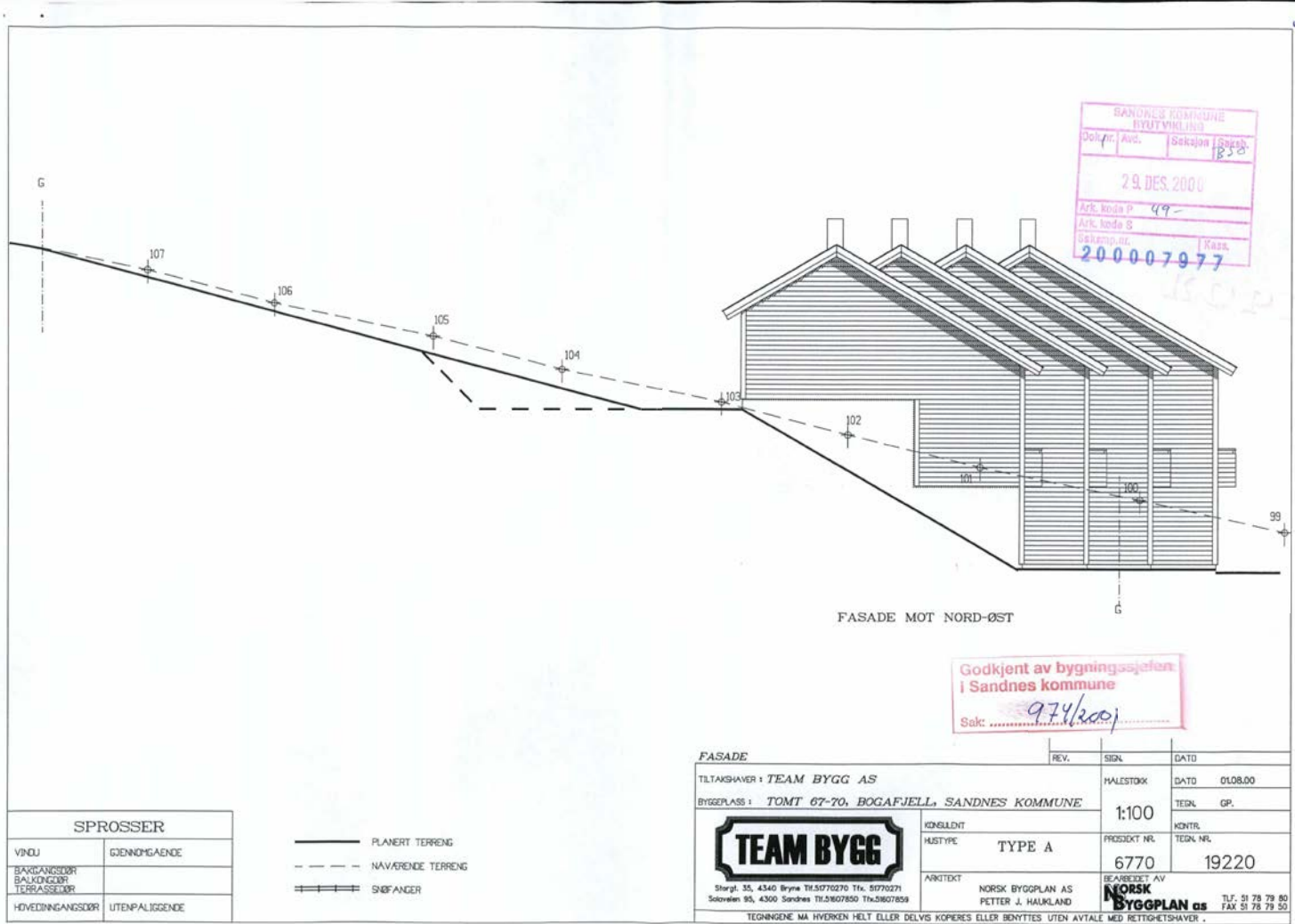
FASADE MOT SØR-VEST

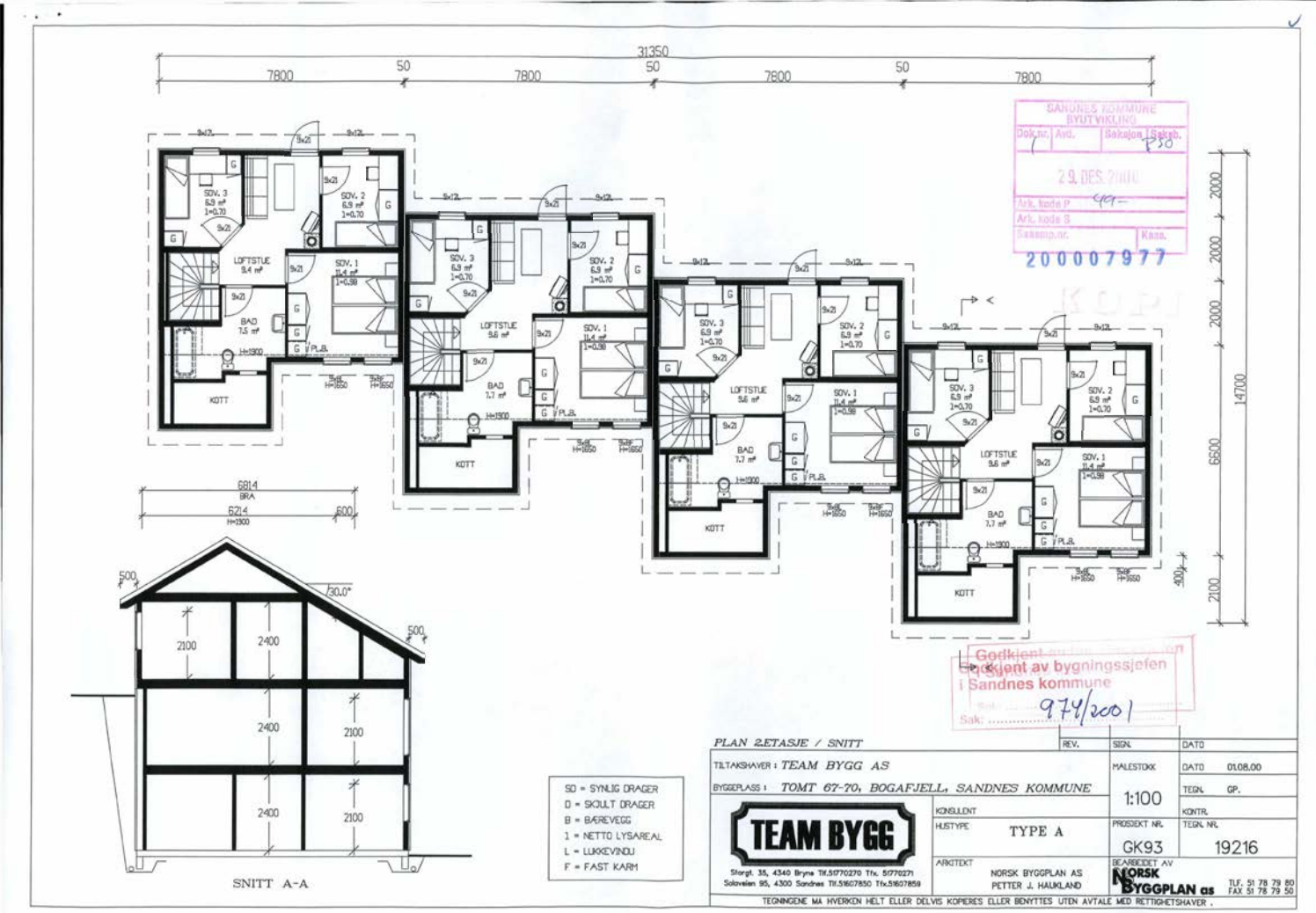
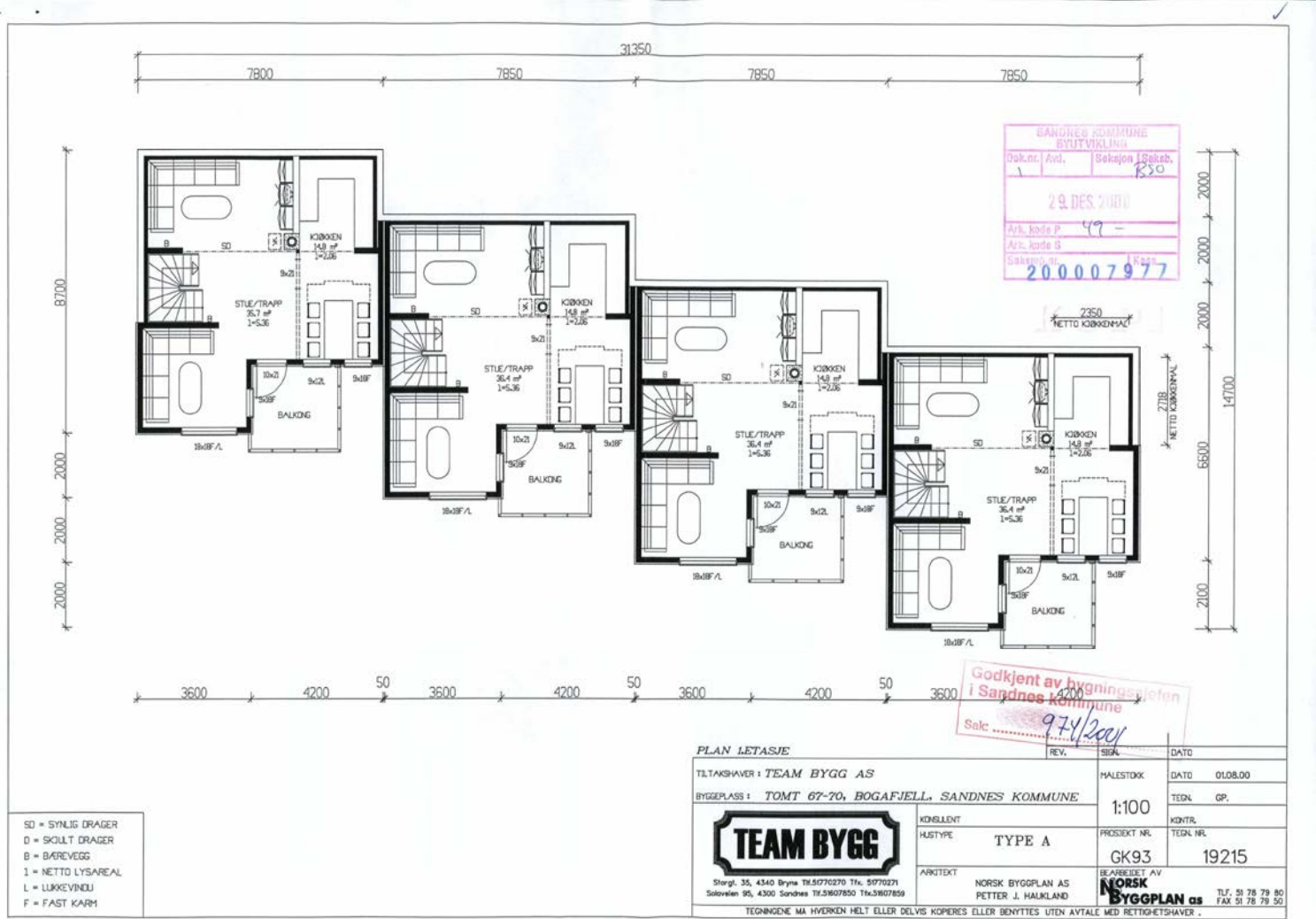
Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 974/2007

FASADE	REV.	SIGN.	DATE
TILTAKSHAVER: TEAM BYGG AS		MALESTOKK	DATE 01.08.00
BYGGEPLASS: TOMT 67-70, BOGAJELL, SANDNES KOMMUNE		1:100	TEGN. GP.
KONILLDIT		PROSJEKT NR.	TEGN. NR.
HUSTYPE TYPE A		6770	19218
ARKTEKT		BEARBEJDET AV	
NORSK BYGGPLAN AS		NORSK BYGGPLAN AS	
PETTER J. HAUMLAND		PETTER J. HAUMLAND	
Storgt. 35, 4340 Bryne Tlf. 51770270 Tlf. 51770271		Storgt. 35, 4340 Bryne Tlf. 51770270 Tlf. 51770271	
Solvelen 95, 4300 Sandnes Tlf. 51607850 Tlf. 51607859		Solvelen 95, 4300 Sandnes Tlf. 51607850 Tlf. 51607859	
TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.			

SPROSSER	
VINDU	GJENNOMGAENDE
BALKONGSDØR	
TERRASSEDØR	
HØVEDINGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

— PLANERT TERRENG
- - - - - NÅVÆRENDE TERRENG







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**

Nabolagsprofil

Gjetaren 50 - Nabolaget Buggeland/Bogafjellskogen - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bogafjellskogen Linje 27	3 min 0.3 km
Skeiane stasjon Linje L5	9 min 5.4 km
Stavanger Sola	21 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	21 min 20 km

Skoler

Bogafjell skole (1-7 kl.) 413 elever, 27 klasser	10 min 0.9 km
Buggeland skole (1-7 kl.) 484 elever, 42 klasser	15 min 1.2 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 16 klasser	9 min 0.7 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	10 min 5.7 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	11 min 5.8 km

Ladepunkt for el-bil

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

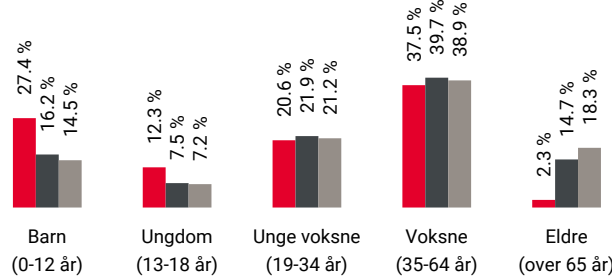
Veldig bra 87/100



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 (1-5 år) 65 barn	4 min 0.3 km
Bogafjellbakken naturbarnehage (0-5 år) 71 barn	8 min 0.7 km
Buggeland barnehage (0-5 år) 68 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Helgø Meny Bogafjell PostNord	13 min 1.1 km
Rema 1000 Håbafjell PostNord	20 min 1.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 99/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



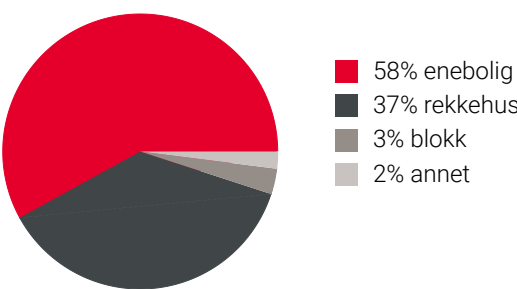
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

Sport

Bogafjellhallen og fotballbane Aktivitetshall, dansesal, klatrehall, ba...	7 min 0.6 km
Bogafjell skole Ballspill	11 min 0.9 km
Everybody Gym & Fitness	13 min
Ganddal Terapi & Trening	8 min

Boligmasse



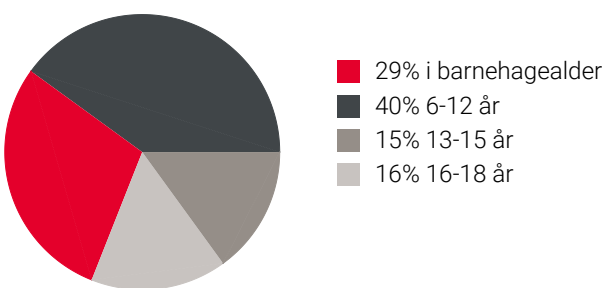
«Flott område med åpent landskap, utsikt og turområder i umiddelbar nærhet.»

Sitat fra en lokalkjent

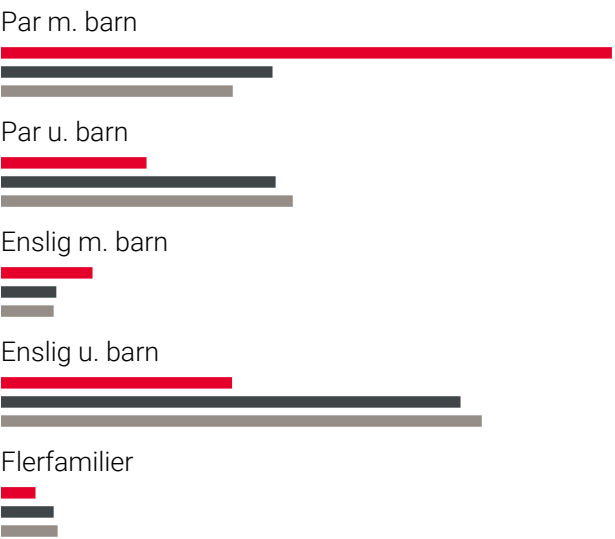
Varer/Tjenester

Bruelandsenteret	9 min
Vitusapotek Bogafjell	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



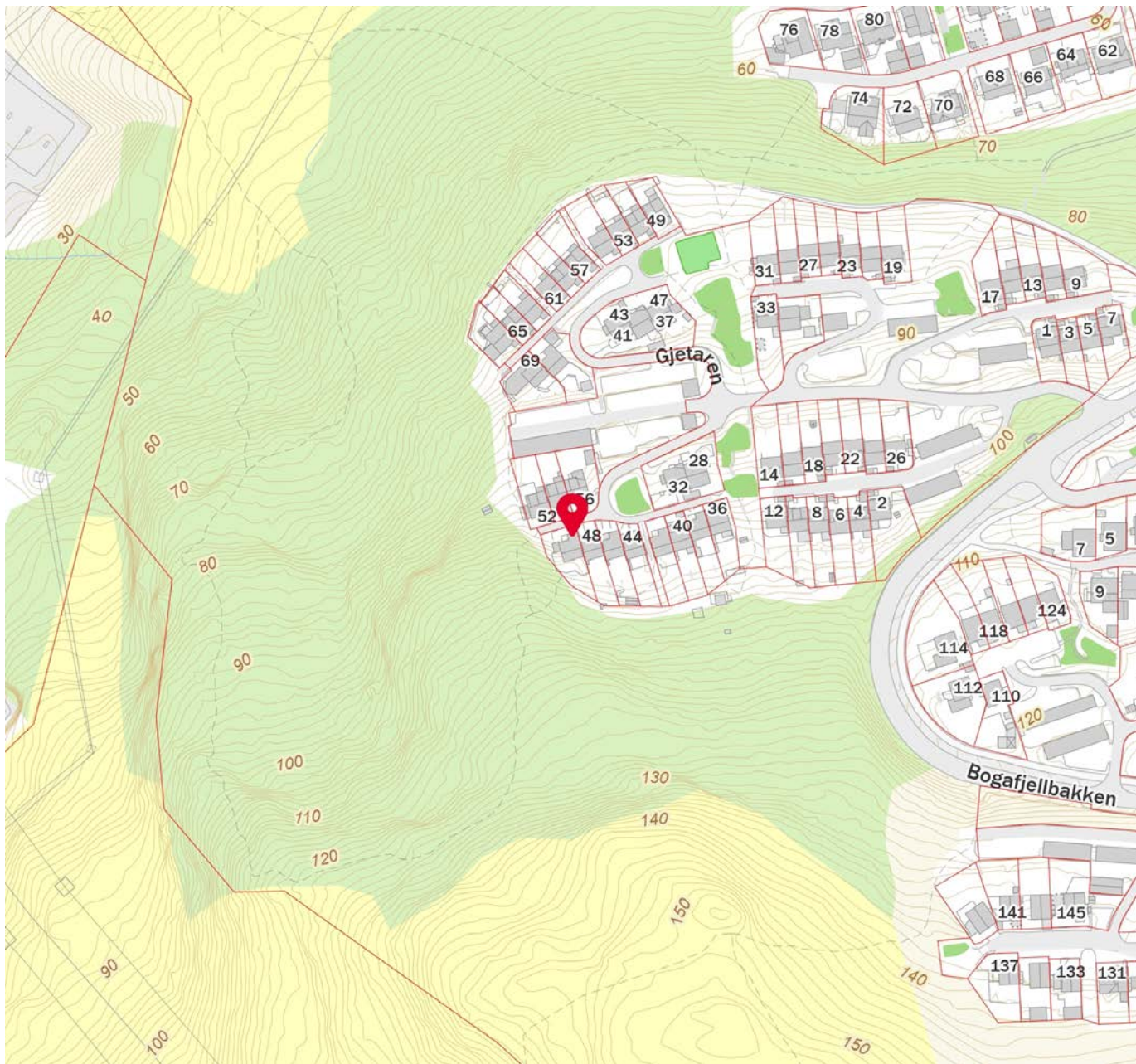
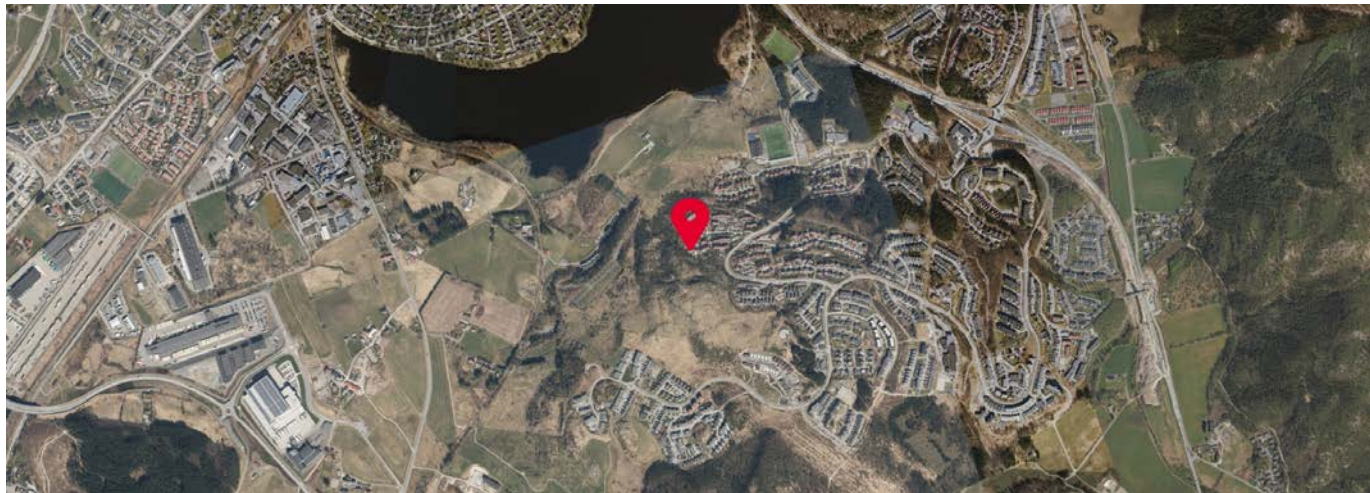
Familiesammensetning



0%	55%
Buggeland/Bogafjellskogen	
Stavanger/Sandnes	
Norge	

Sivilstand

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Gjetaren 50
4324 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes
Saksbehandler: Trond Kristoffersen

Oppdragsnummer:

Telefon: 450 07 761
E-post: trond.kristoffersen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre