



aktiv.

Klávsteinane 43, 4324 SANDNES

Innholdsrik familiebolig med 4 soverom. 2 bad m.m. Barnevennlig beliggenhet i blindvei. Solrikt uteareal. Carport.



Eiendomsmegler MNEF

Mona Mork

Mobil 958 96 103

E-post mona.mork@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.

Sandnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 890 000,-
Omkostn.: Kr 123 600,-
Total ink omk.: Kr 5 013 600,-
Selger: Taran Elisebet Øi Omdal

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 158/158 kvm
Tomtstr.: 3458 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 976
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1412250161

Innholdsrik familiebolig med 4 soverom. 2 bad m.m. Barnevennlig beliggenhet i blindvei.

Velkommen til Klåvsteinane 43!

Eiendommen ligger flott til i et barnevennlig boligområde på Bogafjell. Her kan barna benytte seg av bydelens brede fritidstilbud som blant annet fotballbaner, ballbinge, flere lekeplasser og ikke minst natur/friområder.

På fine dager kan man legge turen til naturperlene Stokkelandsvannet og Melsheia som byr på flotte tur og rekreasjonsmuligheter. Særlig ved Stokkelandsvannet kan man observere og komme tett på en mengde ulike fuglearter, noe som gjør dette til et yndet område for barn så vel som for voksne.

Fra boligen er det gangavstand til Bogafjellsenteret, hvor man finner både dagligvarehandel, frisør, europris, apotek, treningssenter m.m. Boligen er innholdsrik og har en praktisk planløsning over to plan. Velkommen til visning i et hyggelig nabolag.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	78
Nabolagsprofil	114
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 158 m²

BRA totalt: 158 m²

TBA: 43 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m² Entre/gang, stue/kjøkken, soverom, biinngang/vaskerom og bod/teknisk rom

2. etasje

BRA-i: 80 m² Stue, 3 soverom og bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m² Terrasse

2. etasje

29 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3458 m²

Tomtebeskrivelse

Boligen disponerer deler av felles eiet tomt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til i et barnevennlig boligområde på Bogafjell. Her kan barna benytte seg av bydelens brede fritidstilbud som blant annet fotballbaner, ballbinge, flere lekeplasser og ikke minst natur/friområder.

På fine dager kan man legge turen til naturperlene Stokkelandsvannet og Melsheia som byr på flotte tur og rekreasjonsmuligheter. Særlig ved Stokkelandsvannet kan man

observere og komme tett på en mengde ulike fuglearter, noe som gjør dette til et yndet område for barn så vel som for voksne.

Fra boligen er det gangavstand til Bogafjellsenteret, hvor man finner både dagligvarehandel, frisør, euopris, apotek, treningssenter m.m.

Kombinasjonen av godt utbygd infrastruktur i nærområdet, nærhet til turområder og naturen samt kort vei til Sandnes sentrum gjør dette området til et spesielt godt bomiljø for folk i alle aldre.

Adkomst

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i nærmiljøet.

Skolekrets

Konferer Sandnes kommune

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig

Walther Schoenmaker

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bebyggelse.

Enebolig som er oppført med grunnmur og stedstøpt plate i betong.

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler og fasadeplater.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Pulttak i tre tekket med asfaltapp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Standard

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

Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Grunnmursplast er stedvis ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på

innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påforet og kledd. Antatt normal slitasje på drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Anbefalte tiltak

Antatt normal elde/slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig. Opprette fall fra 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.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader. Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Enkelte hull etter formstag i grunnmur er ikke ipusset.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Støttemur

Oppsummering

Enkelte riss/sprekker i støttemur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss), det er ikke registrert tegn til sammenbrudd. Enkelte forstag i betong er ikke pusset i.

Anbefalte tiltak

Riss/sprekk og form stag anbefales pusset igjen for å unngå at dette utsettes for inntrenging av fukt og evt. utsettes for frostspreng.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering. Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers. Løs terrassebord, grønske påvist, slitne i overflater terrassebord behandling anbefales.

TG.3_ Råte i håndrekke utvendig trapp.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes. TG.3_ Råte i håndrekke utvendig trapp påregnes skiftet ut.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader. TG.2_ Enkelte utvendige karm lister er noe værslitt, stedvis malingssøl. - Rust hengsler og beslag bod dør. - Lukke vinduer i 2.etasje er ikke barna sikret mot fall.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling/justeringer/smøring anbefales. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av aluminium, påregnelig med noe lekkasje i skjøter med pakning. Bulk i taknedløp ved gårdsrom, slitasje påvist i toppbelegg gesimsbeslag på takoverganger. Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år

Anbefalte tiltak

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med asfaltbelegg fra byggeåret, antatt normal slitasje i toppbelegget. Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Det registreres stedvis noe grønske på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Rust i overganger gesimsbeslag, beslag er testet inn med skruer på oppsiden, dermed mer utsatt for utettheter.

Anbefalte tiltak

Taktekning påregnes oppgradert i nær fremtid.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke fare for takras ved hovedinngang ved overbygget tak til carport. TG.2_ Det gjøres likevel oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten over deler av

inngangsparti. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Anbefalte tiltak

Snøfanger kan vurderes etableres for god personsikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Vegg under trapp er ut av tilsynelatende ut av lodd. - Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. Noeknirk/svikt/spenninger i parketten kan forekomme som følge av dette.

- Luftlommer/svikt i parkett gulv foran terrassedør 2.etasje.

Anbefalte tiltak

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Elektrisk

Oppsummering

TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring) fra byggeåret. Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999 Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

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.

Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet elkontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Vaskerom 1.etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er påsmurt, dermed begrenset synlig for kontroll, membran er derimot registrert inn mot terskel i dør til bad. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å

si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Våtrom: Bad 1.etasje.

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, ca. 34 mm, synlig oppbrett av tetsjikt mot terskel. TG.2_Mindre riss/sprekk i silikonfuge i overgang gulv og vegg i dusj, noe misfarging i glipper i fuge ved innvendig hjørne i dusj. - Topping/luftlommer bak malte strie på vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj oppgradert/skiftes ut. Det anbefales å etablere ent tetsjikt/silikon rundt avløpsrør i vegg under vask. Konsekvens: evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg.

Oppsummering av sanitærutstyr

Normale bruks-alderingsslitaser.

- Skrape i vask.

- Løs dusj dør (bunn)

Våtrom: Bad 2.etasje

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Det finnes derimot 2 stk. sluk i gulvet. Lav terskel i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etablere terskel med 25 mm høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Lav terskel i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er målt til ca. 20 mm anbefalt høyde er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å etablere entettsjikt/silikon rundt avløpsrør i vegg under vask.

Konsekvens: evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt. Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Forhold som har fått TG3:

Yttervegger

Oppsummering

Stedvis liten avstand mellom kledning og terreng /underlag, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Utvendig kledning fra byggeåret, påregnelig med slitasje og noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest

utsatte steder. Stedvis vridning i kledning kjellervindu sør/vest, løs bordkledning mot tak fasade vest (langside). Ufagmessig avslutning av endestubber kledning som ikke er tilstrekkelig renskåret ved tak over carport. Råte/nedbrytning i underkant kledning yttervegg ved over tak til bod, endestubber er ubehandlet. Råte i håndrekke på vegg utvendig trapp. Løs kledningsbord over kjeller vindu og i øvre del av langveggen mot nabo. Stedvis malingssøl etter behandling av kledning.

Anbefalte tiltak

Tiltak må påregnes for utbedring av påviste forhold og evt. skader i fasadene. Tg.2-3

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Lyse fiber

Parkering

Parkering i carport.

Biloppstillingsplass i eget gårdsrom.

Diverse

Hvitevarer som ikke er integrert følger ikke salget.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Peisovn i stue, ellers elektrisk.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransj

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 890 000

Kommunale avgifter

Kr 16 909

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiegebyr.

Formuesverdi primær

Kr 1 414 167

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 656 669

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Årlig velavgift

Kr 1 200

Velforening

Pliktig medlemskap i velforening

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 33, bruksnummer 976, seksjonsnummer 6 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:

25.01.2010 - Dokumentnr: 56134 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 164/1312

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 25.06.2015.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.03.2015.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål jmf. Kommuneplaner Id 202005 Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 05/15/2023, Reguleringsplaner Id 98129 Navn Reguleringsplan for Bogafjell, delplan 5 Plantype 30 - Eldre reguleringsplan Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 12/19/2000 og Reguleringsplaner Id 98329-03 Navn Bebyggelsesplan for Bogafjell, delplan 5, felt S 3 Plantype 32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 05/11/2005

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil

bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

123 600 (Omkostninger totalt)

134 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

137 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 013 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 024 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 027 300 (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 123 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stort kr. 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Mona Mork
Eiendomsmegler MNEF
mona.mork@aktiv.no
Tlf: 958 96 103

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

03.10.2025



DSC01752



Lekker rekkehus med flotte uteområder.



Trivelig terrasse med direkte utgang til hagen – perfekt for sommerdager.



Carport og inngangsparti



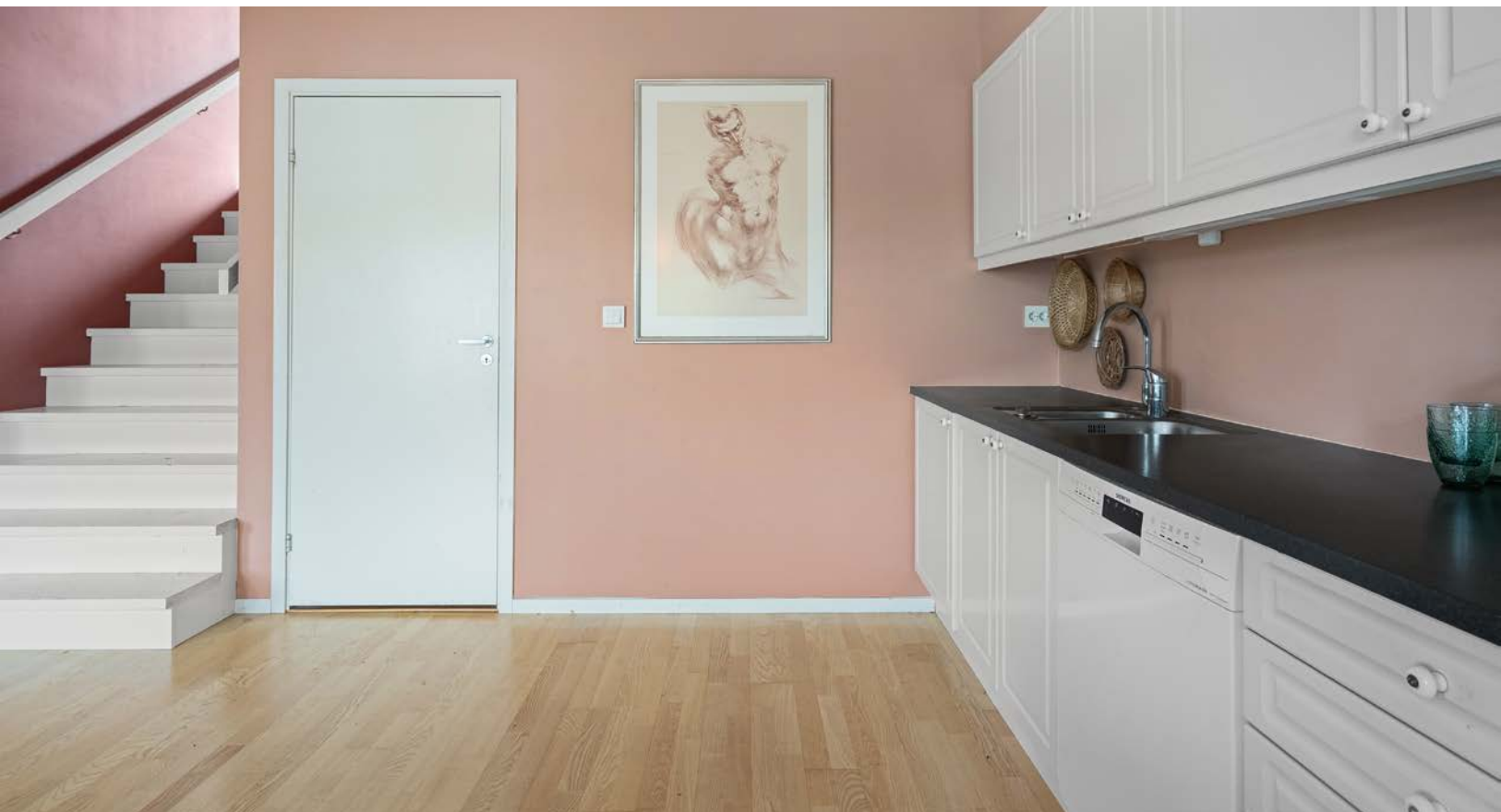
Praktisk og sosialt kjøkken med store vindusflater som gir flott lysinnslipp.



Kjøkkenet har godt med skap og benkeplass.



God plass til kjøkkenbord/spise plass.



Fra kjøkkenet er det en flott trapp som binder etasjene sammen.



Åpent og funksjonelt med
utgang til terrasse.







Entre/inngangsparti og gang
med god plass til
oppbevaring av yttertøy
og sko.

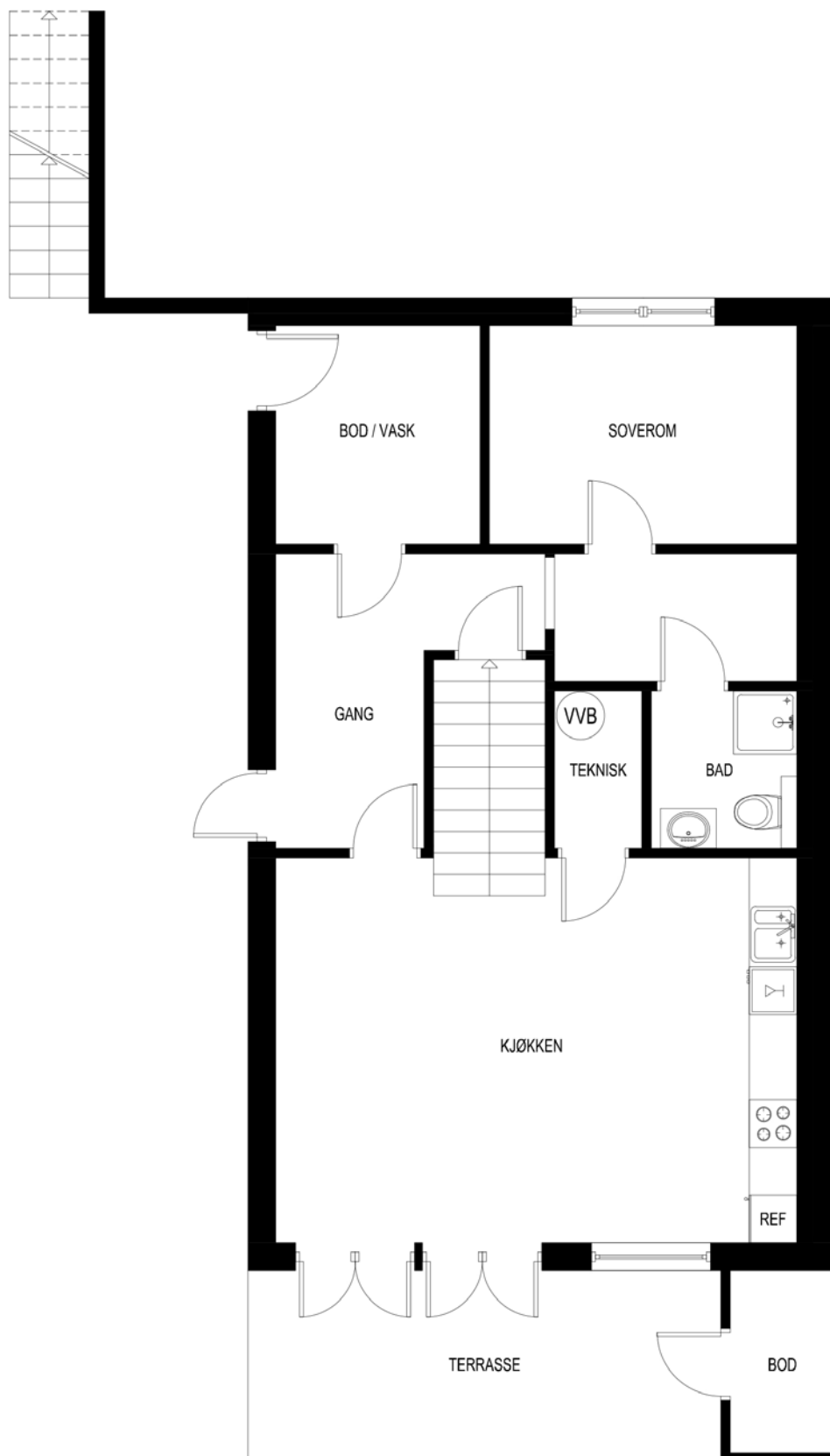




Stilrent baderom i 1 etasje med dusj.

Romslig soverom i 1 etasje
med god plass til stor seng og
garderobe.







I 2. etasje er det en
familievennlig stue med store
vindusflater.

Romslig stue med utgang til
solrik terrasse og hage.









Soverom 2, 3 og 4 har alle god størrelse og passer perfekt til barnerom, gjesterom eller kontor - alt etter behov.



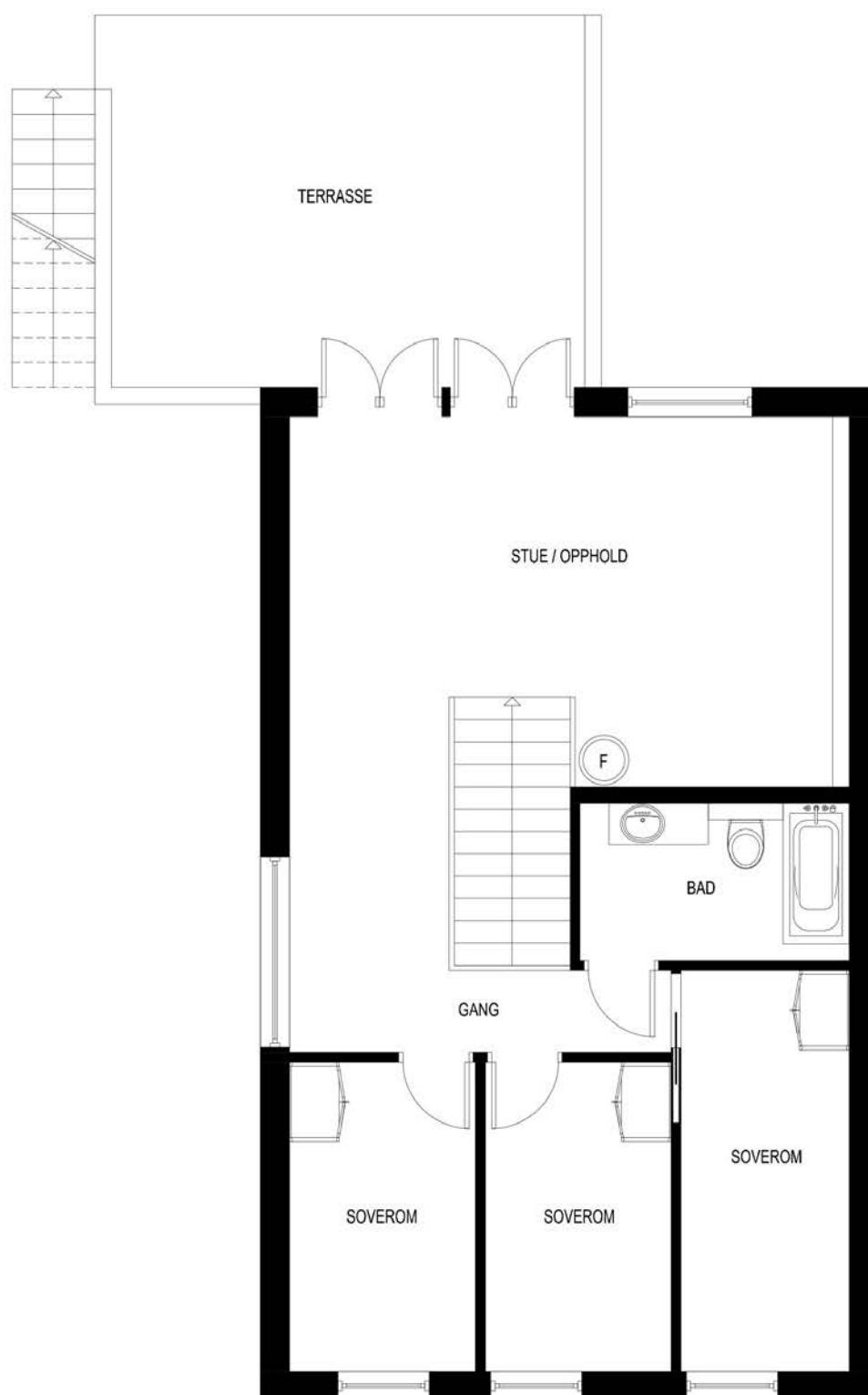




Baderommet i denne etasjen er lyst og har mørke fliser på gulv - praktisk og stilrent.



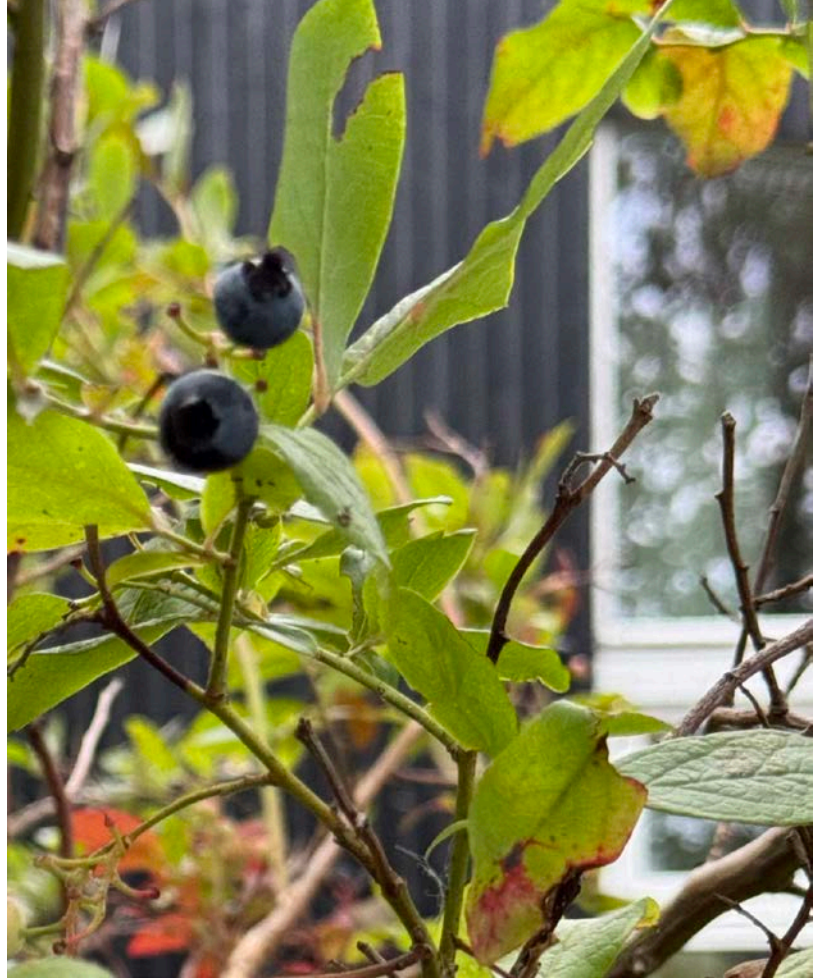
Her er også plass til badekar - herlig for hele familien.













Vedlegg

Klåvsteinane 43 4324 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig i kjede

Byggeår: 2011

BRA: 161 m²

BRA-i: 158 m²



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

17

TG-2

16

TG-3

2

TG-IU

0

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/35912>

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

Yttervegger

Oppsummering

Stedvis liten avstand mellom kledning og terreng /underlag, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

Utvendig kledning fra byggeåret, påregnelig med slitasje og noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.

Stedvis vridning i kledning kjellervindu sør/vest, løs bordkledning mot tak fasade vest (langside).

Ufagmessig avslutning av endestubber kledning som ikke er tilstrekkelig renskåret ved tak over carport.

Råte/nedbrytning i underkant kledning yttervegg ved over tak til bod, endestubber er ubehandlet.

Råte i håndrekk på vegg utvendig trapp.

Løs kledningsbord over kjeller vindu og i øvre del av langveggen mot nabo.

Stedvis malingsløs etter behandling av kledning.

Anbefalte tiltak

Tiltak må påregnes for utbedring av påviste forhold og evt. skader i fasadene. Tg.2-3 Estimert grunnlag for lokale tiltak kr. 10.000-50000,-

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Øvrig: Utvendig bod

Oppsummering

Generelt normale bruksslitasje i overflater.

Merknad:

- Bod og utvendig kledning er noe lite utluftet.

- Fuktskade bod dør, rust i hengsler/beslag og lås mekanisme

TG.3 tegn etter lekkasje i tak ved innvendig hjørne OSB plate.

Anbefalte tiltak

Tilstand taktekning, lekkasje anbefales nærmere undersøkt/utbedret.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen.

Grunnmursplast er stedvis ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påført og kledd.

Antatt normal slitasje på drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Anbefalte tiltak

Antatt normal elde/slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig.

Opprette fall fra 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.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.

Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).

Enkelte hull etter formstag i grunnmur er ikke ipusset.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Støttemur

Oppsummering

Enkelte riss/sprekker i støttemur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss), det er ikke registrert tegn til sammenbrudd.

Enkelte forstag i betong er ikke pusset i.

Anbefalte tiltak

Riss/sprekk og form stag anbefales pusset igjen for å unngå at dette utsettes for inntrenging av fukt og evt. utsettes for frostspreng.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering.

Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers.

Løs terrassebord, grønske påvist, slitne i overflater terrassebord behandling anbefales.

TG.3_ Råte i håndrekke utvendig trapp.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

TG.3_ Råte i håndrekke utvendig trapp påregnes skiftet ut estimert kostnad kr.3000,-

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmner/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

TG.2_ Enkelte utvendige karm lister er noe værslitt, stedvis malingssøl.

- Rust hengsler og beslag bod dør.

- Lukke vinduer i 2.etasje er ikke barna sikret mot fall.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling/justeringer/smøring anbefales.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av aluminium, påregnelig med noe lekkasje i skjøter med pakning.

Bulk i taknedløp ved gårdsrom, slitasje påvist i toppbelegg gesimsbeslag på takoverganger.

Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år.

Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år

Anbefalte tiltak

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med asfaltbelegg fra byggeåret, antatt normal slitasje i toppbelegget.

Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Det registreres stedvis noe grønske på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Rust i overganger gesimsbeslag, beslag er testet inn med skruer på oppsiden, dermed mer utsatt for utettheter.

Anbefalte tiltak

Taktekning påregnes oppgradert i nær fremtid.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke fare for takras ved hovedinngang ved overbygget tak til carport.

TG.2_ Det gjøres likevel oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten over deler av inngangsparti.

Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Anbefalte tiltak

Snøfanger kan vurderes etableres for god personsikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Vegg under trapp er ut av tilsynelatende ut av lodd.

- Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. Noe knirk/svikt/spenninger i parketten kan forekomme som følge av dette.

- Luftlommer/svikt i parkett gulv foran terrassedør 2.etasje.

Anbefalte tiltak

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Elektrisk

Oppsummering

TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring) fra byggeåret.

Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Vaskerom 1.etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er påsmurt, dermed begrenset synlig for kontroll, membran er derimot registrert inn mot terskel i dør til bad.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Våtrom: Bad 1.etasje.

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, ca. 34 mm, synlig oppbrett av tetsjikt mot terskel.

TG.2_Mindre riss/sprekk i silikonfuge i overgang gulv og vegg i dusj, noe misfarging i glipper i fuge ved innvendig hjørne i dusj.

- Topping/luftlommer bak malte strie på vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.

Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj oppgradert/skiftes ut.
Det anbefales å etablere entetetsjikt/silikon rundt avløpsrør i vegg under vask.
Konsekvens: evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg.

Oppsummering av sanitærutstyr

Normale bruks-alderingsslitaser.
- Skrape i vask.
- Løs dusj dør (bunn)

Våtrom: Bad 2.etasje

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Det finnes derimot 2 stk. sluk i gulvet.
Lav terskel i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etablere terskel med 25 mm høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk
Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Lav terskel i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er målt til ca. 20 mm anbefalt høyde er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å etablere entetetsjikt/silikon rundt avløpsrør i vegg under vask.
Konsekvens: evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg.
Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.
Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.9.2025

Rapportdato
1.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Taran Elisebet Øi Omdal**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Eiers egenerklæring er ikke gjennomgått.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Walther Schoenmaker**
Schoenmaker

Telefon: **48055432**

Firma: **BORG TAKST AS**

Epost: **ws@borg-takst.no**

Adresse: **Vardheivegen 11, 4344 Bryne**

BORG TAKST AS

Om bygningssakkyndig:

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver i Borg Takst AS.

Rotfestet i Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra eiendoms bransjen både privat, næring og offentlig sektor.

Vi leverer i hovedsak takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. Byggeteknisk bistand, energirådgivning kombinert med taksttjenester som f. eks. tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg.

Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst og medlem NITO, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, vi utfører oppdrag utover hele Jæren/Rogaland.

Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap.

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.borg-takst.no

Med vennlig hilsen

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver

Egne premisser:

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger som f.eks. boder gis kun en enkel beskrivelse.

Carport er ikke et måleverdig areal iht. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, og er dermed ikke nærmere vurdert.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av samtlige bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde.

Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene.

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.

Terrasse/balkong arealer må betraktes som ca. det er av takstmann ikke foretatt kontroll av evt. godkjenning eller påbud på evt. foreliggende krav iht. oppføring av konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse: **Klåvsteinane 43, 4324 Sandnes**

Kommunenr: **1108**

Gårdsnr: **33**

Bruksnr: **976**

Festenr:

Seksjonsnr: 6 Andelsnr: Leilighetsnr:
 Byggeår: 2011 - Eiendomsverdi på nett
 Boligtype: Enebolig i kjede

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert område på Bogafjell, i Sandnes kommune.

Bebyggelse.

Enebolig som er oppført med grunnmur og stedstøpt plate i betong.

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler og fasadeplater.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Pulttak i tre dekket med asfaltpapp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett og fliser.

Innvendige vegger med malte/tapetserte overflater.

Oppvarming.

Vedovn, elektrisk, varme i gulv bad/vaskerom.

Tomt.

Tomten er opparbeidet og beplantet, asfalt i gårdsrommet.

Parkering i carport og innkjørsel.

Sammendrag.

Bygningen er generelt i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som i hovedsak skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.

Det er påregnelig med noen påkostninger for utbedringer av enkelte påpekte tilstandsanmerkninger på sikt.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

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

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 byggeteknisk 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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	81	78	3	0	14
2. etasje	80	80	0	0	29
Totalt m²	161	158	3	0	43

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	78	75	3	Entre/gang, soverom, bad, vaskerom, kjøkken og stue.	Bod/teknisk rom.
2. etasje	80	80	0	Stue, 3 soverom, baderom.	
Totalt m²	158	155	3		

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.

Utvendig bod i 1. etasje inngår BRA-e.

Carport er ikke et måleverdig areal iht. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, og er dermed ikke nærmere vurdert.

Terrasser arealet må betraktes som ca.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Ukjent
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

Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Grunnmursplast er stedvis ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påforet og kledd. Antatt normal slitasje på drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Antatt normal elde/slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig. Opprette fall fra grunnmur. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terreng for å lede overflatevann vekk fra boligen.

6.2 Grunnmur og fundament



Riss/sprekk utv. trappetrinn

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/underetasje

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller

Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.
Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).
Enkelte hull etter formstag i grunnmur er ikke ipusset.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

6.3 Støttemur



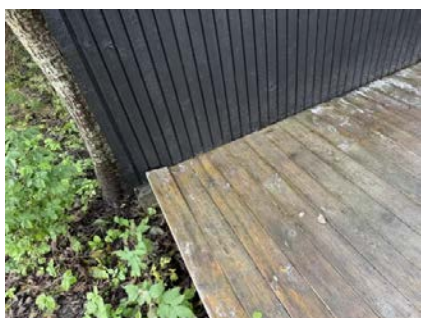
Beskrivelse	
Støttemur oppført i betong.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-2
Enkelte riss/sprekker i støttemur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss), det er ikke registrert tegn til sammenbrudd. Enkelte forstag i betong er ikke pusset i.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Riss/sprekk og form stag anbefales pusset igjen for å unngå at dette utsettes for inntrenging av fukt og evt. utsettes for frostspreng.	

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i innvendig hjørne soverom i underetasje, det ble ikke registrert fukt. Påforede yttervegger og oppforede gulv i kjeller kan være en risikokonstruksjon, fukt kan skyldes kondens, at grunnmuren transpoterer fukt eller svikt i utvendig fuktbeskyttelse/drenering.	

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei



Råte i håndrekke.

Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering.
Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers.
Løs terrassebord, grønske påvist, slitne i overflater terrassebord behandling anbefales.
TG.3_ Råte i håndrekke utvendig trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling må påregnes.
TG.3_ Råte i håndrekke utvendig trapp påregnes skiftet ut estimert kostnad kr.3000,-

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer og dører med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.
Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.
Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.
TG.2_ Enkelte utvendige karm lister er noe værslitt, stedvis malingssøl.
- Rust hengsler og beslag bod dør.
- Lukke vinduer i 2.etasje er ikke barna sikret mot fall.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling/justeringer/smøring anbefales.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

6.7 Yttervegger



Kledning buller/løsner.

Type fasade	Stående kledning, Betong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-3

Stedvis liten avstand mellom kledning og terreng /underlag, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.
Utvendig kledning fra byggeåret, påregnelig med slitasje og noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.
Stedvis vridning i kledning kjellervindu sør/vest, løs bordkledning mot tak fasade vest (langside).
Ufagmessig avslutning av endestubber kledning som ikke er tilstrekkelig renskåret ved tak over carport.
Råte/nedbrytning i underkant kledning yttervegg ved over tak til bod, endestubber er ubehandlet.
Råte i håndrekk på vegg utvendig trapp.
Løs kledningsbord over kjeller vindu og i øvre del av langveggen mot nabo.
Stedvis malingssøl etter behandling av kledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

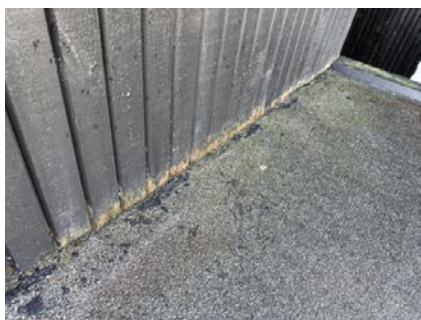
Tiltak må påregnes for utbedring av påviste forhold og evt. skader i fasadene. Tg.2-3 Estimert grunnlag for lokale tiltak kr. 10.000-50000,-
Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Utett overgang.



Tak over utv. bod, nedbrytning i kledning yttervegg.



6.8 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Takrenner og nedløp av aluminium, påregnelig med noe lekkasje i skjøter med pakning. Bulk i taknedløp ved gårdsrom, slitasje påvist i toppbelegg gesimsbeslag på takoverganger. Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonssetter er 20 - 40 år	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Pulttak
Inspisert fra	Via stige
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-1
Takkonstruksjon er i normal stand iht. alder, ingen vesentlige synlige avvik registrert.	

6.10 Takteking



Type tekking	Papp
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
Taket er tekket med asfaltbelegg fra byggeåret, antatt normal slitasje i toppbelegget. Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Det registreres stedvis noe grønske på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Rust i overganger gesimsbeslag, beslag er testet inn med skruer på oppsiden, dermed mer utsatt for utettheter.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taktekning påregnes oppgradert i nær fremtid.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Nei

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-2**

Det er ikke fare for takras ved hovedinngang ved overbygget tak til carport.
TG.2_ Det gjøres likevel oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten over deler av inngangsparti.
Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger kan vurderes etableres for god personsikkerhet.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Oppforet tregulv på betongdekke, Trebjelkelag

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Vegg under trapp er ut av tilsynelatende ut av lodd.
- Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.
Noe knirk/svikt/spenninger i parketten kan forekomme som følge av dette.
- Luftlommer/svikt i parkett gulv foran terrassedør 2.etasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Sist dokumentert feiekontroll fra 2017.	

6.14 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-1
Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og mørk benkeplate fra byggeår, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitasje. Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin. Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.	

Avtrekk

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

6.15 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
Ferdigattest datert 25.03.2015.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje, alder på anlegg er ikke kontrollert.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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
Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Plast
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?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Stoppekran er plassert på bod/teknisk rom. Ingen direkte synlige merknader. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.	

6.19 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?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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 utilstrekkelig 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
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring) fra byggeåret. Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999 Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig. 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.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Vedovn og elektrisk.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. Med bakgrunn i alder (varmekabler bad) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2025	
Størrelse	
198 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-1**

Bereder er skiftet i 2025 ifølge eier.
Bereder er i normal stand iht. alder.
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Filter er skiftet med jevne mellomrom ifølge eier.

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-1**

Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Serviceavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg og jevnlig utskiftning av filter anbefales

6.23 Våtrom: Vaskerom 1.etasje**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Vaskerom fra byggeåret.
Flis på gulv med sokkel og malte strie på vegg.
Uttak for vaskemaskin, vannuttak til blandeblender (blendet)

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

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?

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?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	
TG-1	
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivarettatt. Normale bruks-alderingsslitasje i overflater. TG.2- Merknad tidligere tilbakeslag fra sluk vaskerom ifølge eier, for mer info konferer eier.	

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?	Ja
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?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
TG-2	
Sluk er påsmurt, dermed begrenset synlig for kontroll, membran er derimot registrert inn mot terskel i dør til bad. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Uttak for vaskemaskin, vannuttak til blande batteri (blendet)	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Normale bruks-alderingsslitastjer.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Mekanisk avtrekk er testet med papir og det registreres avtrekk.	

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 foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.	

Dokumentasjon

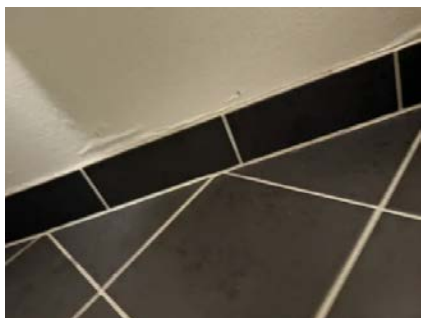
Frømlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke frømlagt noen dokumentasjon.	

6.24 Våtrom: Bad 1.etasje.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet er fra byggeåret. Vinylbelegg på gulv og vegg. Utstyr: wc, dusj, og servant i innredning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
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?	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?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, ca. 34 mm, synlig oppbrett av tetsjikt mot terskel. TG.2_Mindre riss/sprekke i silikonfuge i overgang gulv og vegg i dusj, noe misfarging i glipper i fuge ved innvendig hjørne i dusj.
- Topping/luftlommer bak malte strie på vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

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 synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj oppgradert/skiftes ut. Det anbefales å etablere et tetsjikt/silikon rundt avløpsrør i vegg under vask. Konsekvens: evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: wc, servant i innredning, dusj. Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Normale bruks-alderingsslitaser. - Skrape i vask. - Løs dusj dør (bunn)	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Mekanisk avtrekk er testet med papir og det registreres avtrekk.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt.8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.25 Våtrom: Bad 2.etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet er fra byggeåret. Vinylbelegg på gulv og vegg. Utstyr: wc, badekar m/dusj, og servant i innredning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Det finnes derimot 2 stk. sluk i gulvet. Lav terskel i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å etablere terskel med 25 mm høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.	

TG-2

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?	Ja
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 synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Lav terskel i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er målt til ca. 20 mm anbefalt høyde er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å etablere et tetsjikt/silikon rundt avløpsrør i vegg under vask. Konsekvens: evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt. Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: wc, badekar m/dusj, og servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Normale bruks-alderingsslitaser. Konsekvens: ved manglende drens-en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Mekanisk avtrekk er testet med papir og det registreres avtrekk.	

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 foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Måleresultatet viser 7,2 vekt% på overflate dvs. under metnings punkt for fukt. Undersøkelsen viser ingen symptomer på fukt.	

Dokumentasjon

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.26 Øvrig: Bod/teknisk rom



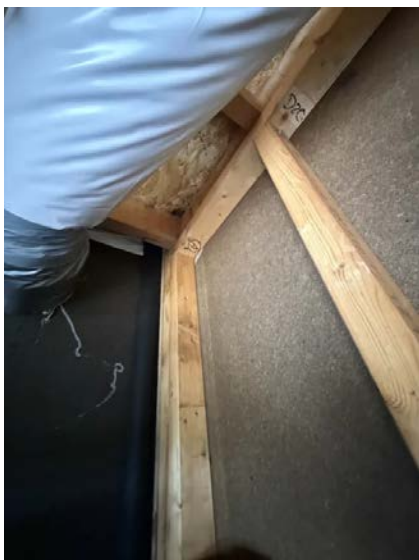
Beskrivelse

Bod/teknisk rom.
Belegg på gulvet mate strie på vegg.
Utstyr: Sikringsskap, bereder, samleskap, motor til ventilasjon.

Merknad.
Oppbrett av vinylbelegg er ikke pusset i vegg, glippe bak stoppekran.
Lav oppbrett av belegg mot rørgjennomføring i gulvet.
Minst anbefalt høyde av oppbrett på tetsjikt er 25 mm, dette for å sikre at evt. lekkasjevann ledes til sluk.

Tiltak: påpekte forhold anbefales utbedret for å ivareta vannsikkerhet, slik at evt. lekkasje vann ikke spredes utover.

6.27 Øvrig: Utvendig bod



Beskrivelse

Utvendig bod er oppført med ringmur i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Pulttak i tre som er tekktet med papp.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Generelt normale bruksslitasje i overflater.
Merknad:
- Bod og utvendig kledning er noe lite utluftet.
- Fuktskade bod dør, rust i hengsler/beslag og lås mekanisme
TG.3 tegn etter lekkasje i tak ved innvendig hjørne OSB plate.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstand taktekning, lekkasje anbefales nærmere undersøkt/utbedret.

Utbedringskostnader

Under 10 000



6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250161	

Selger 1 navn
Taran Elisebet Øi Omdal

Gateadresse	
Klávsteinane 43	

Poststed	Postnr
SANDNES	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

2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

14

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Storebrand

Polise/avtalnr.

Polisenummer: 2814000

Document reference: 1412250161

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

Beskrivelse

Mindre riss/ sprekk i silikonfuge i overgang gulv og vegg i dusj, noe misfarging i glipper i fuge ved innvendig hjørne i dusj på bad i 1. etasje (Se s.7 i tilstandsrapporten)

- 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

Beskrivelse

I november 2021 ble det tilbakeslag på avløpsvann på vaskerom da vaskemaskinen sentrifugerte. Det lå en del klær på golvet sortert til vask som absorberte mesteparten av vannet. Jeg tømte vannet som kom opp manuelt med en kopp i en bøtte men vi ringte rørlegger som anbefalte spylebil. Rørene ble spylt av Loftheim renovasjon, og vi har aldri opplevd det samme igjen. Vi antar at dette skyldes barn som stadig hadde store mengder dopapir i toalettet.

- 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

Beskrivelse

I utvendig bod er det tegn etter lekkasje i tak ved innvendig hjørne OSB plate (Se s. 32 i tilstandsrapport)

- 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

Beskrivelse

Enkelte riss/ sprekker i grunnmur (Se s.13 i tilstandsrapport) Målt høydeforskjell i gulv 10-20 mm. i gulv på grunn (Se s. 19 i tilstandsrapport)

- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Råte/ nedbrytning i underkant kledning yttervegg over tak til bod. Råte i gelender på vegg utvendig trapp (Se s 4. tilstandsrapport)

- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det dukker innimellom opp skjeggkre under møbler og tepper i boligen

- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skifte av termostat for varmekabler på vaskerom Installasjon av lampe på bad og bryter i teknisk rom

Arbeid utført av

Carlsens elektro, Bravida

Filer

[NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign._10096.pdf](#)

[NELFO Rapport fra risiko. og slutt_10095.pdf](#)

- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

- 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 uaglærte 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 faglært
Beskrivelse	Montering av takstige
Arbeid utført av	Espenes A/S

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

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

Beskrivelse	Avtale om at Klåvsteinane 41 har fått bygge støttemur på forsiden av huset mellom nr. 41 og 43
-------------	--

Document reference: 1412250161

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 1412250161

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Taran Omdal	92c1e9248dac041f02264 0b6b7ed9a441651dbfd	02.10.2025 20:30:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1412250161

- 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>



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se
mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 25.03.2015

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se
mottakerliste nedenfor.

Deres ref:
Saksbehandler: Alida Dzudza

Vår ref: 200800982-35
Arkivkode: 33-814

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 33/814

Byggeadresse: Eiendommen 33/814/0/0 har ikke adresse.

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:
Ansvarlig søker m/adr:
Tiltakshaver m/adr:

133 Kjede/rekkehus-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2
Code Arkitektur AS
Jadarhus AS

D-sak nr: 504/2008 og 826/2008

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

Byggesakssjefen har ikke foretatt befarings

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

Kristin Totland
Seksjonsleder tilsyn

Alida Dzudza
Overingeniør tilsyn

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Klåvsteinane 43, 4324 SANDNES

Gnr/Bnr: 33/976/0/6

Dato: 2025-09-09

Målestokk: 1:1,000

Planident: 98329-03

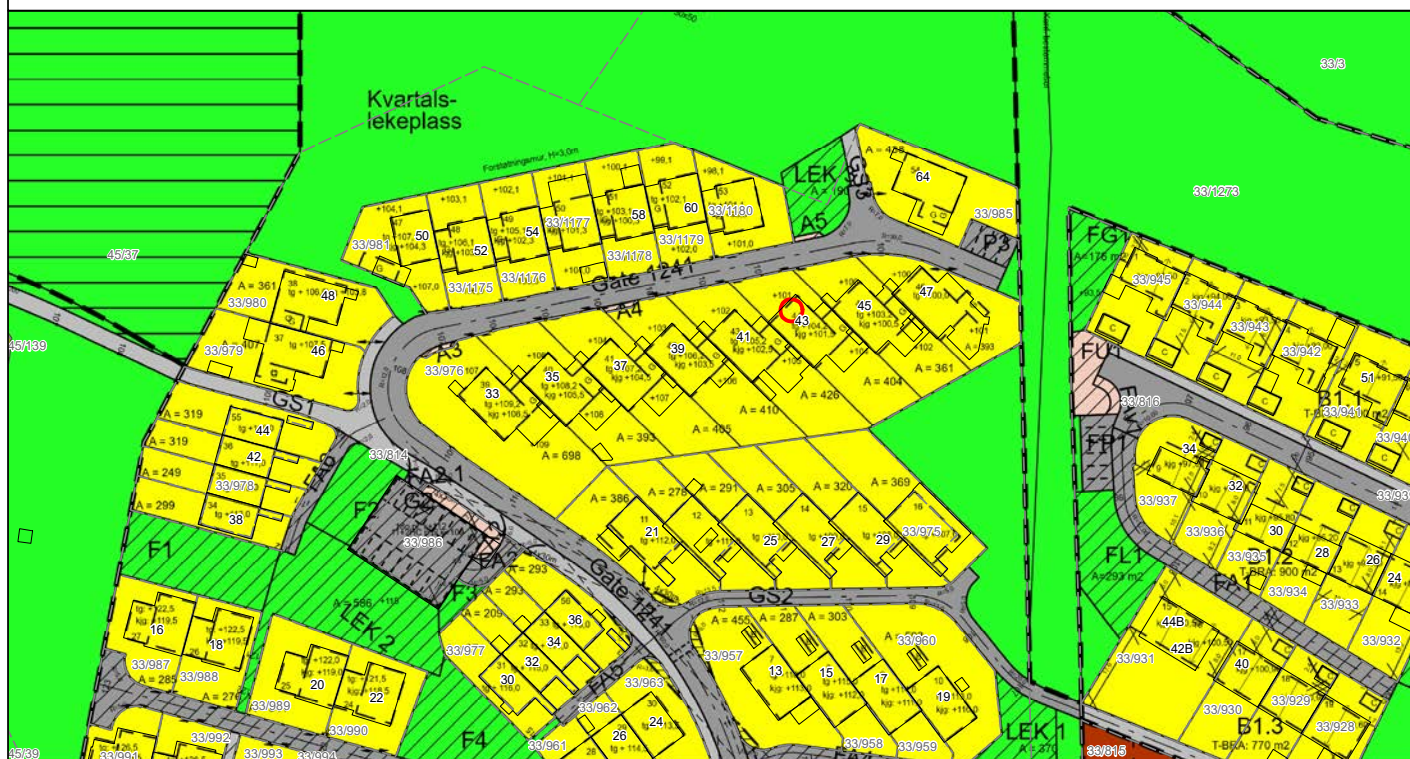
Ikrafttredelsesdato: 11.5.2005



SANDNES
KOMMUNE



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



Bebyggelsesplan for Bogafjell, delplan 5, felt S3

Reguleringsbestemmelser

PlanID 98329-03

Saksnummer 200401560

I tillegg til reguleringsbestemmelsene for plan 98129, gjelder disse utbyggingsbestemmelsene for plan 98329-03.

§ 1 FORMÅL

Formålet med bebyggelsesplanen er å legge til rette for utbygging til boliger med tilhørende fellesareal, veier og friområder.

§ 2 Område for BOLIG

2.1 Krav til søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven

Det skal leveres samlet byggemelding for minimum hver husrekke. Ved byggemelding skal det følge med terrengsnitt og utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise disponering av tomtene, eksisterende og nytt terreng, plassering av bygning, garasje/carport, parkering, uteplass, forstøtningsmur, gjerder og skjermet plass for avfallsbeholdere.

2.2 Antall boenheter

Hver tomt kan bygges med 1 boenhet, ekstralilighet tillates ikke. Minimum 20% av boliger skal ha livsløpsstandard i henhold til Husbankens definisjoner.

2.3 Husutforming

Området er inndelt i 3 delområder.

1. Tomt nr. 1-16, eneboliger i kjede
2. Tomt nr. 17-36, 55 og 56, rekkehus
3. Tomt nr. 37-54, enebolig med garasje

Takform skal være flatt tak eller pulttak med takretning som vist på plan. Takformen skal være innbyrdes lik i hvert delområde. Takvinkel for pulttak skal være mellom 10 og 15 grader og innbyrdes lik i hvert delområde. Frontfasade på sokkeletasje skal ha samme fasadekledning som etasjen over.

2.4 Etasjeantall og høyder

Delområde 1 (tomt 1-16): 2 etasjer, i tillegg til sokkeletasje på tomt 1-3 og 7 -10. Kjeller kan tillates på tomt 4-6 og 11-16. Største gesimshøyde: 9 m regnet fra topp grunnmur.

Delområde 2 (tomt nr. 17-36, 55 og 56): 2 etasjer, inkludert sokkeletasje på tomt 17-27. Kjeller kan tillates på tomtene 28-36. Største gesimshøyde: 8 m regnet fra topp grunnmur.

Delområde 3 (tomt nr. 37-54), 1 etasje pluss sokkeletasje. Tomt nr. 37, 38, 46 og 51: 2 etasjer uten sokkel. Største gesimshøyde: 7 m regnet fra høyde kjellergulv, tomt 46 og 51: 7 m regnet fra topp grunnmur.

2.5 Garasje

For delområde 3 (tomt 37-51) skal garasje/carport bygges som vist på plan. Garasje/ carport skal byggemeldes sammen med bolig.

Tak for carporter på G1 og G3 (ny carportrekke for bolig 1-10) kan utformes som flatt eller pultet tak. Helling på tak kan være fra 0 til 15 grader.

2.6 Murer og terrengbehandling

Murer i direkte forlengelse av grunnmur kan utføres i betong med en maksimal synlig høyde på 1,5 meter. Øvrige murer skal utføres naturstein. Skjæring/fylling på tomtene skal ikke gå ut over egne eiendomsgrenser.

2.7 Avfallshåndtering

For boligene på tomt nr. 1-36 skal det legges til rette for felles avfallshåndtering, De resterende boligene har avfallshåndtering på egen tomt.

2.8 Radon

Det skal monteres godkjent radonsperre under gulv i henhold til veiledning fra produsent.

2.9 Frittliggende boder

Frittliggende boder for tomt 1-10 og tomt 28-30 og tomt nr. 31-36, 55 og 56 oppføres iht. til regulert plan. Frittliggende boder kan oppføres i 5 m2 Bra (1.8x4 meter). Boder skal være likt utformet for alle tomter, med maks høyde inntil 2,5 meter, over betonggulv.

2.10 Overvann

Overvannet fra området må håndteres slik at partikkelavrenning og forurensing ikke føres direkte til vassdraget. Tekniske planer for overvannshåndteringen skal godkjennes av Sandnes kommune.

§3. fellesområder**3.1 Fellesbestemmelser**

Områdene skal inngå i felles utomhusplan for delområdene og opparbeides samlet for hvert delfelt.

3.2 Felles avkjørsel

FA1 tilhører tomt nr. 1-10 og tomt nr. 17-30 og skal være åpen for biltrafikk.

FA2 tilhører tomt nr. 11-16 og tomt nr. 31-36 og skal være åpen for biltrafikk.

FA3 til FA6 tilhører de boliger de gir adkomst til og skal være regulert gangtrafikk med tillatelse for varelevering og nødvendig syketransport.

3.3 Felles garasje

Carport anlegg G1 tilhører tomt 17-30

Parkering G1 tilhører tomt 1-10 og 28-30

P-hus G2 tilhører tomt 11-16 og tomt 31-36, 55 og 56

Carport anlegg G3 tilhører tomtene 1-10

P-hus eller carport skal ferdigstilles før tilhørende boliger kan tas i bruk. P-hus/carport skal ha et fasadeuttrykk tilpasset de omkringliggende boliger.

3.4 Felles lek

Det skal utarbeides detaljplan i målestokk 1:200. Planen skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av kommunen ved parksjefen. Områdene skal ferdigstilles før tilhørende boliger kan tas i bruk.

Lekearealene skal skjermes for veitrafikk med innhegning.

Lek 1 er felles for tomt 1-16.

Lek 2 er felles for tomt 17-38.

Lek 3 er felles for tomt 39-51.

3.5 Felles grønt

Områdene skal ferdigstilles før tilhørende boliger kan tas i bruk.

F7 er felles for tomt 1-10.

F1, F2, F3, F4, F5 og F6 er felles for tomt 17-38.

3.6 Felles avfallshåndtering

På A1 og A2 skal det settes opp bod for avfallshåndtering dimensjonert i henhold til kommunens avfallsnorm. Bodene skal inngå som en del av de tilliggende P-hus og ha felles fasadeuttrykk med disse.

A1 er felles avfallsbod for tomt nr. 1-10 og tomt nr. 17-30.

A2 er felles avfallsbod for tomt nr. 11-16 og tomt nr. 31-36.

A3, A4 og A5 er felles oppstillingsplass for avfallsbeholdere på tømmedag.

A3 er felles oppstillingsplass for avfallsbeholdere for tomt nr. 37, 38, 39, 40 og 47.

A4 er felles oppstillingsplass for avfallsbeholdere for tomt nr. 41, 42, 43, 48 og 49.

A5 er felles oppstillingsplass for avfallsbeholdere for tomt nr. 44, 45, 46, 50 og 51.

§ 4 offentlige friområder

Offentlige friområder skal ferdigstilles før første bolig kan tas i bruk. Balløkke skal ha minimumsmål 40 x 60 m og være utstyrt med belysning.

§ 5 rekkefølgebestemmelser**Støyskjerming**

Det skal etableres støyskjerming på 1,5 m høyde over veg som vist på plan. Skjermen skal ha en estetisk god utforming tilpasset omgivelsene. Skjermen skal ferdigstilles før boligene tas i bruk.

Skolekapasitet

Utbygging av planområdet må skje i takt med skolekapasiteten. Det skal, ved søknad om byggetillatelse, dokumenteres at skolene i bydelen har tilstrekkelig kapasitet.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
06.06.2008	200702429	Endringer i bestemmelsenes § 2.3 og 2.4
25.09.2009	200901247	Endringene i bestemmelsene er i hovedsak en tilpasning for å få ordlyden i samsvar med det nye plankartet. Hovedstrukturen i bestemmelsene er ikke endret.

Reguleringsplan for Bogafjell, delplan 5

Reguleringsbestemmelser

PlanID 98129

Saksnummer 199807247

Godkjent 19.12.2000

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av boliger med tilhørende anlegg, barnehage/grendahus, skole og kommunaltekniske anlegg. Planen skal også sikre friområdene med turstier og gangvegforbindelser.

Kjente kulturminner og verneverdig bebyggelse skal sikres gjennom regulering til spesialområde for bevaring.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

Krav om bebyggelsesplan:

Før utbygging av felt B1, B2, B3, S3, S4, S8 og S9 skal det foreligge vedtatt bebyggelsesplan for delfeltet. Planen skal utarbeides iht. Sandnes kommunes normer og retningslinjer. Planen skal mellom annet fastlegge arealbruk, høyder, utnyttelse og antall boenheter.

Planen skal ha bestemmelser om materialbruk for bebyggelsen. Det skal kreves dokumentasjon om sol/lysforhold.

Plassering og dimensjonering av oppstillingsplass for avfallsbeholdere og postkasser skal framgå av planen.

Nettstasjoner er vist på reguleringsplanen uten eget formål. Endelig plassering fastlegges i bebyggelsesplanen.

Byggesak:

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge plan av hele tomten som viser adkomst, parkering, terrengbehandling, murer/gjerder over 0,5 m, beplanting, plassering søppelspann og andre innretninger.

Det skal foreligge terrengsnitt som viser anleggene i forhold til nåværende og framtidig terreng. Fasader skal vise tilstøtende bebyggelse og angi høyder på bebyggelsen. Endelig høyde fastsettes av kommunen.

Eksisterende forhold:

Kvaliteter i landskapet skal tas vare på. Steingarder skal bevares så langt mulig.

Adkomst:

Adkomst til feltene fra samlevei skal etableres på en trafikk sikker måte, samtidig som det skal legges vekt på god orientering i området.

Adkomstveier skal opparbeides i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende norm.

Adkomst til eksisterende bebyggelse i B1 og B2 skal etableres via feltene når disse bygges ut.

Midlertidig kan bebyggelsen nytte eksisterende adkomst.

Ved framføring av gate 2026 og under utbygging av feltene B1 og B2 skal adkomsten til eksisterende bebyggelse til enhver tid sikres gjennom midlertidige løsninger.

Parkering:

Parkering skal løses i henhold til Sandnes Kommunes til enhver tid gjeldende norm.

Der forholdene tillater det kan garasjer bygges inn som del av støyskjermingsvoll.

Felles parkeringsanlegg skal søkes lagt under terreng eller under bebyggelse.

Gangveier:

På delfeltene skal overordnede gangveger, som vist på planen, opparbeides sammen med feltenes interne gangveier. Det skal sørges for tilknytning til det eksisterende gang- og turvegnettet i friområdet.

Det skal etableres trafikk sikre gangveger mellom bussholdeplassene og boligområdene.

Der eksisterende turveger berøres eller flyttes som følge av utbyggingen skal disse opparbeides igjen.

Lekeplasser og felles friområder

Det skal utarbeides utomhusplan for områdene. Planen skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av rådmannen før byggestart.

Det skal planlegges og opparbeides lekeplasser i planområdet i henhold til Sandnes Kommunes til enhver tid gjeldende norm.

Sentralt lekefelt: Det skal etableres sentralt lekefelt som dekker behovet til både Delplan 4 og 5 i Delplan 4. Lekefeltet er vist i område sør for S7 i Delplan 4.

Balløkker: Det skal etableres en balløkke i friområdet nord for delfelt S3 og en på skolens areal for sambruk med skolen.

Kvartalslekeplasser: Det skal opparbeides min. en kvartalslekeplass i hvert av feltene B1, B2, B3 og S3. Felt S4 skal benytte plassen i felt S3. Feltene S8 og S9 skal nytte kvartalslekeplassene i S7, Delplan 4.

Kvartalslekeplassen i S7, Delplan 4, skal være felles for S6/S7 i Delplan 4 samt for S8/ S9 i Delplan 5.

Sandlekeplasser: Antall og størrelse skal være iht. kommunens norm. Der det ellers ligger til rette for det, kan enkelte sandlekeplasser legges ut i friområdet.

Støyskjerming:

Det skal etableres støyskjermingstiltak som sikrer at Miljøverndepartementets krav/retningslinjer for støy ivaretas, jfr. T-8/79. Innendørs støy nivå skal ikke overstige 30 dBA. Utendørs støy nivå skal ikke overstige 55 dBA.

Støynivået på barnehagenes uteoppholdsareal skal ikke overstige 50 dBA.

Skjermingen mot støy fra samlevegen skal fortrinnsvis plasseres i sone mellom vegkant og byggelinje som vist på plankartet.

Som støyskjerm mot samlevegen skal fortrinnsvis nyttes jordvoll, evt. kombinert med mur av naturstein på den siden som vender mot vegen, der forholdene tilsier det.

Endelig plassering, høyde og detaljutforming skal dokumenteres ved utarbeidelse av bebyggelsesplan.

Skjerming mot støy fra E39 skal etableres som jordvoll langs E39. Tiltaket kan også utformes som jordvoll i kombinasjon med mur av naturstein.

Det skal søkes om byggetillatelse for støyskjermingstiltak.

IVAR – ledning:

Ledningen krysser planområdet mellom S3 og S4. Senterlinjen er inntegnet på plankartet.

I et område på 7 m mot vest og 5 m mot øst fra senterlinje vannledning er det ikke tillatt å oppføre konstruksjoner, anlegg, fyllinger eller foreta graving uten godkjenning av IVAR.

På tilgrensende eiendommer skal det ikke sprenges eller fjernes røtter slik at ledningen kan skades.

Skilting og belysning:

Det skal legges opp til et oversiktlig og helhetlig konsept for skilting og belysning av området.

Skilting av feltene skal lette orienteringen og bidra til å skape identitet.

Master kan plasseres på privat grunn.

Tiltak mot radon:

Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan skal nødvendige sikringstiltak mot radon vurderes og innarbeides i bestemmelsene.

Overvann (forholdet til Storånavassdraget):

Overvannet i planområdet skal håndteres/behandles på en slik måte at vannkvaliteten i

Storånavassdraget ikke forringes og slik at minste vannføring opprettholdes i alle deler av vassdraget.

Terrengbehandling:

Forstøtningsmurer og synlige skjæringer skal opparbeides slik at de ikke virker skjemmende. Dersom høyden på forstøtningsmuren overstiger 1,5 m, kan muren kreves avtrappet slik at den øverste muren trekkes 1 m inn. Forstøtningsmuren skal utføres i naturstein.

Krav til materialbruk og utforming av bebyggelsen:

Det skal stilles høye krav til den estetiske utformingen av bebyggelsen.

Bygningers plassering og orientering skal vurderes spesielt med hensyn til landskap og fjernvirkning, samtidig som sol, lys- og utsiktsforhold ivaretas. Bebyggelsen skal plasseres slik at de private utearealene og boligen kan skjermes mot sjenerende innsyn. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget ved bruk av underetasjer, avtrapping eller halvplansløsninger. Endelig løsning fastlegges i bebyggelsesplan.

Det skal legges vekt på bruk av miljøvennlige og giftfrie materialer.

§ 3 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIG

Områdene skal brukes til bolig med tilhørende garasjer, hager, fellesareal, lekeplasser, adkomstveier og tekniske installasjoner ol. TU felt gjelder for hele feltet med veger og lekeplasser som inngår i

feltets begrensning. Feltenes areal er påført planen. Tomter for eneboliger, kjedehus og rekkehus skal ha et hageareal på min. 10 m dybde som sikrer ettermiddags-/kveldssol.

Tillatt antall boenheter pr. bygning fastlegges endelig i bebyggelsesplan. Byggehøyder og takform fastlegges endelig i bebyggelsesplan.

Det skal legges vekt på å bevare eksisterende vegetasjon og steingarder. Bevaringsverdig vegetasjon og steingarder skal fremgå av bebyggelsesplanen.

Felt S3:

Området kan bebygges med eneboliger, eneboliger i kjede og rekkehus med inntil 2 etasjer over topp grunnmur. Min. 48 boliger. TU felt = 50 %.

Nordre del av området kan gis adkomst via felt S4. Adkomstvegen kan krysse offentlig friområde mellom feltene.

Felt S4:

Området kan bebygges med eneboliger, eneboliger i kjede og rekkehus med inntil 2 etasjer over topp grunnmur. Min. 48 boliger. TU felt = 50 %.

Felt S8:

Området kan bebygges med eneboliger, eneboliger i kjede og rekkehus med inntil 2 etasjer over topp grunnmur. Min. 20 boliger. TU felt = 50 %.

Felt S9:

Området kan bebygges med eneboliger, eneboliger i kjede og rekkehus med inntil 2 etasjer over topp grunnmur. Min. 20 boliger. TU felt = 50 %.

Felt B1:

Området kan bebygges med eneboliger, eneboliger i kjede og rekkehus med inntil 2 etasjer over topp grunnmur.

Området kan også bebygges med blokker i inntil 4 etasjer over topp grunnmur.

Min. 167 boliger. TU felt = 50 %.

Felt B2:

Området kan bebygges med eneboliger, eneboliger i kjede og rekkehus med inntil 2 etasjer over topp grunnmur.

Området kan også bebygges med blokker i inntil 3 etasjer over topp grunnmur.

Min. 131 boliger. TU felt = 50 %.

Felt B3:

Området kan bebygges med eneboliger, eneboliger i kjede og rekkehus med inntil 2 etasjer over topp grunnmur.

Området kan også bebygges med blokker i inntil 4 etasjer over topp grunnmur.

Min. 159 boliger. TU felt = 50 %.

Det tillates ikke andre former for bebyggelse enn beskrevet i feltene ovenfor.

§ 4 BYGGEOMRÅDER OFFENTLIG BEBYGGELSE**Område O 3:**

Området kan bebygges med barnehage/grendehus/fritidsklubb med inntil 2 etg. og TU = 20 %

Område O 4:

Området kan bebygges med bygninger for skole med inntil 2 etasjer og TU = 22 %.

Alternativt kan området nyttes for pleie- og aldershjem.

Området skal gis adkomst fra gate 2034.

For områdene skal det utarbeides utomhusplan som skal godkjennes av rådmannen. Planen skal mellom annet vise detaljutforming av støyskjerming.

§ 5 TRAFIKKOMRÅDER

Trafikkanleggene skal opparbeides etter detaljplaner som godkjennes av Sandnes kommune.

Planene skal utarbeides etter Sandnes kommunaltekniske norm og skal vise horisontal og vertikal linjeføring, oppbygging av vegkropp, beplantning, gatebelysning, skilt og andre trafikkrelaterte innretninger.

Rabatt skal beplantes med en trerekke.

Bussholdeplasser skal opparbeides med leskur, informasjonsbærer og lys.

Ved etappevis utbygging av byggeområder og av gate 2026, skal det etableres midlertidig snuplass for buss.

§ 6 SPESIALOMRÅDER**Kulturelle bevaringsområder:****Område K 2, bevaring gardsanlegg med hustuft, rydningsrøyser og åkerrein:**

Det tillates ingen opparbeidelse i området.

Området kan nyttes til friområde så fremt dette ikke ødelegger kulturminnet.

Område K 3, bevaring, gravhaug:

Det tillates ingen opparbeidelse i området.

Området kan nyttes til friområde så fremt dette ikke ødelegger kulturminnet.

Område K 4, bevaring jærhus:

Området inneholder hovedhus; H og uthus/garasje; U.

Hovedhuset, H:

Bygningen skal nyttes som bolig.

Det tillates ikke ombygging, tilbygging eller påbygging. Nødvendig vedlikehold og reparasjoner skal utføres i tråd med tradisjonell byggeskikk. Det skal anvendes naturstein i fundament og liggende enkeltfalsset kledning. Vinduene skal utføres som 1 - rams og 2 - rams sidehengslet vindu med 6 ruter i hver ramme og glass i kittfals.

Taket skal tekkes med enkeltkrummet rødbrent teglstein. Det tillates ikke takrenner og taknedløp i plast.

Eventuell søknad om endringer skal forelegges antikvarisk myndighet for uttalelse.

Uthuset, U:

Uthuset tillates revet og kan gjenreises som uthus/garasje med uforandret grunnflate.

Ved gjenreising skal uthuset/garasjen tilpasses hovedhuset i form, farge, materialbruk og detaljering.

Utformingen skal gjøres i samråd med antikvarisk myndighet. Søknad om byggetillatelse skal forelegges antikvarisk myndighet for uttalelse.

Tomten:

Ubebygd del av området tillates ikke bebygd. Det tillates imidlertid oppført en ny garasje til eksisterende hovedhus på området. Denne skal tilpasses hovedhuset i form, farge, materialbruk og detaljering. Utforming og plassering skal gjøres i samråd med antikvarisk myndighet. Søknad om byggetillatelse skal forelegges antikvarisk myndighet for uttalelse.

Området kan benyttes til hagebruk.

Eksisterende steingjerde samt eksisterende tre- og krattvegetasjon skal bevares.

Eventuelle forstøtningsmurer skal utføres i naturstein.

Det tillates framført adkomstveg over området til eksisterende boliger på gnr.33 bnr.13.

Nødvendige terrenginngrep ved framføring av gate 2026 tillates på området. Det tillates oppført støyskjerm/voll langs gate 2026.

Frisiktsoner:

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

Område for kommunalteknisk virksomhet:**Område VA 3, vanntanker:**

På området kan oppføres bebyggelse for kommunalteknisk anlegg, pumpestasjon mv.

Det kan etableres kjøreadkomst og parkering for servicebil fram til området.

Området skal ikke avsperras for allmennheten, men skal innpasses som del av friområdet.

§ 7 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

Det skal utarbeides utomhusplan som godkjennes av rådmannen. Planen skal utarbeides av fagkyndige.

Eksisterende vegetasjon i friområdene skal bevares og sikres under utbyggingen. Skjøtsel og tynning skal utføres i samråd og med tillatelse av parksjefen.

I friområdene kan det opparbeides områder for lek, opphold, rekreasjon, gang- og sykkelveier iht. godkjente utomhusplaner.

Det kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som hever områdets bruksverdi og visuelle standard og som er tilknyttet bruken av friområdet.

Nødvendige tekniske innretninger som trafo-/telekiosk, trykkøkningsstasjon, miljøstasjoner, leskur for buss o.l. kan tillates oppført. Disse skal innarbeides i bebyggelsesplan for byggeområdene.

Eksisterende turstier skal integreres og sammenføres til et helhetlig gangvegnett der lenker mangler.

Friområdet, som ligger nord for delfelt S3, kan arronderes og tilpasses bebyggelsesplanen felt S3.

Lagring av masser i friområdene er ikke tillatt med unntak av område merket «massedeponi for overskuddsmasse» øst for felt B1. Området skal inngå i bebyggelsesplan for felt B1. I planen skal det gjøres rede for terrengbehandling, beplantning og eventuell annen opparbeiding av området.

§ 8 FRILUFTSOMRÅDE

Eksisterende vegetasjon i friluftsområdet skal bevares og sikres under utbygging. Skjøtsel og tynning skal utføres i samråd og med tillatelse av parksjefen.

Lagring av masser i området er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg i området.

Det skal etableres turveg gjennom området som vist på reguleringsplanen.

§ 9 REKKEFØLGEN AV TILTAK

Lekeplasser og andre utomhusarealer skal opparbeides etter godkjent plan og ferdigstilles før brukstillatelse for bygninger kan gis.

Det skal tilrettelegges for kollektiv transport/buss.

Ved utbygging av feltene som inngår i Delplan 5 skal det tilrettelegges for bussrute fram til midlertidig snuplass for buss som vist i Delplan 3.

Det tillates ikke innflytting i boliger over terrengkote 100 før høydebasseng VA2 med trykkøkning ved Stokkelandsfjellet er etablert eller at det på annen måte er etablert trykkøkningssstasjon som gir bebyggelsen vanntrykk/vannforsyning i.h.t. «REN veiledning til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven 1997»

Nødvendig skjerming mot støy fra samleveien skal etableres i takt med utbygging av de enkelte feltene og før brukstillatelse kan gis.

Det skal også gjennomføres midlertidige løsninger som sikrer at kravene til støyskjerming oppfylles i overgangsperioder.

Før boligene i B1 og østre deler av B3 kan tas i bruk skal tiltak mot støy fra E39 være etablert.

Jfr. Støyrapport nr. 248800-3.R04, vedlegg 3, datert 03.09.99, utarbeidet av SINUS A/S.

Før utbygging skal det foreligge utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger.

§ 10 GENERELT

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er godkjent, kan det ikke etableres privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Grunnkart

Adresse: Klåvsteinane 43, 4324 SANDNES
Gnr/Bnr: 33/976/0/6
Dato: 2025-09-09
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)



SANDNES
KOMMUNE



Grunnkart

Adresse: Klåvsteinane 43, 4324 SANDNES
Gnr/Bnr: 33/976/0/6
Dato: 2025-09-09
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)



SANDNES
KOMMUNE





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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	33	Bnr:	976	Fnr:	0	Snr:	6
Adresse:	Klåvsteinane 43, 4324 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja ☒ Nei ☐

Privat avløpsledning er separert:

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

Pålegg om separering må påberegnes: ☐

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☒

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

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

Mangler informasjon om det er felles privat avløpsanlegg med andre eiendommer: ☐

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Merknader

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

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

Private stikkledninger for kloakk kan være separat- eller kombinertsystem. Boliger etablert etter ca 1970 har hovedsakelig stikkledninger lagt etter separatsystem. Har boligen kombinert avløpssystem eller ikke er tilkoblet



SANDNES KOMMUNE

DATO:

10.09.2025

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 33.976.0.6

Adresse: Klåvsteinane 43

Eierkontakt: Omdal Taran Elisebet Øi

Kommunale avgifter for år 2025: kr 16 909,16 *

* Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiegebyr

Restansen utgjør kr 8 212,00 for år 2025 pr. 10.09.2025

*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: 10.09.2025



Skatteetaten

Dato
10.09.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 33 Bnr 976 Fnr 0 Snr 6

Eiendommens adresse:

Klåvsteinane 43, 4324 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 414 167
Som sekundærbolig:	kr 5 656 669

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Vann- og avløpskart

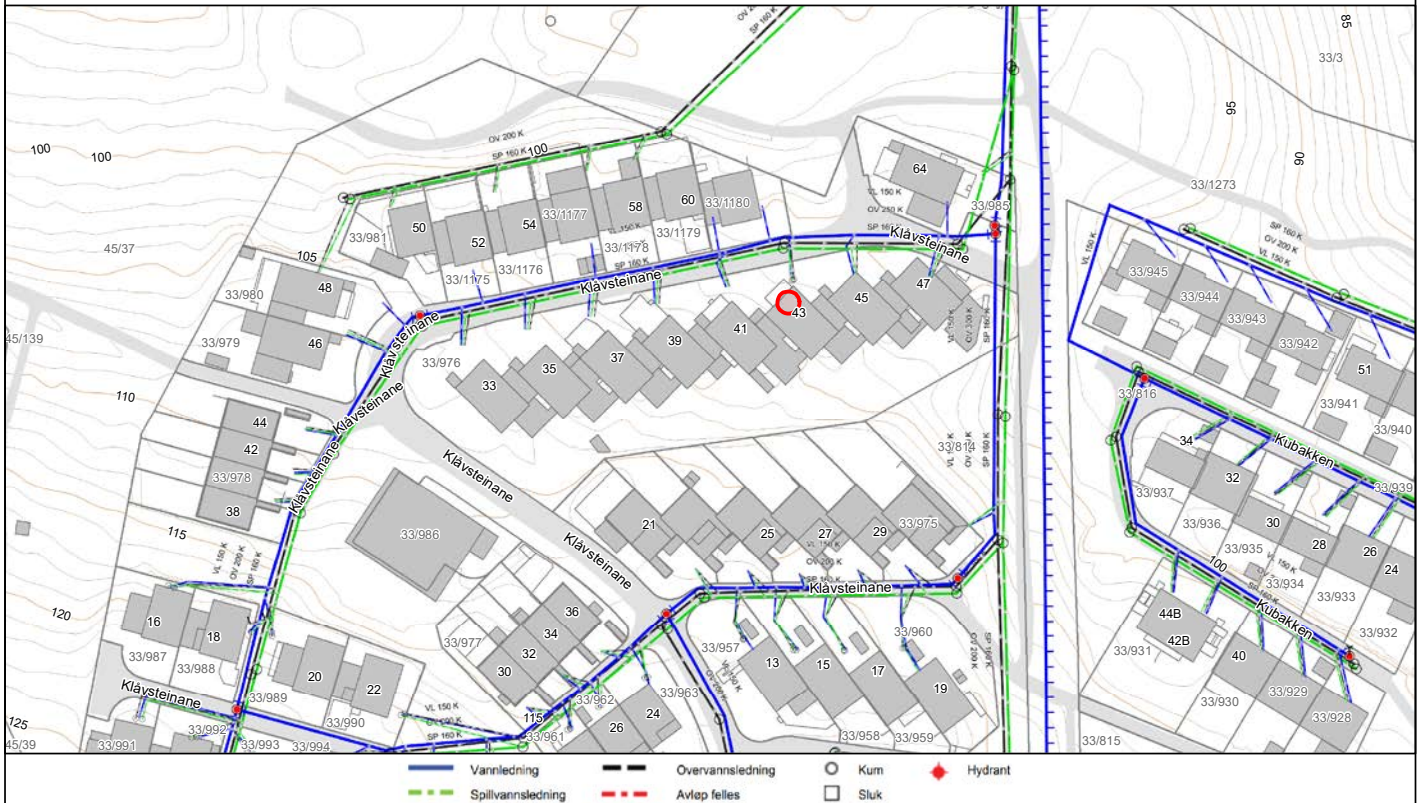
Adresse: Klåvsteinane 43, 4324 SANDNES

Gnr/Bnr: 33/976/0/6

Dato: 2025-09-09

Målestokk: 1:1,000

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

SANDNES
KOMMUNE

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 33, Bruksnr 976, Seksjonsnr 6	Kommune:	1108 Sandnes
Adresse:		Grunnkrets:	615 Buggeland
Veiadresse:	Klåvsteinane 43, gatenr 16005	Valgkrets:	8 Bogafjell
(fra bruksenhet)	4324 Sandnes	Kirkesogn:	6080701 Bogafjell
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4522 Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	15.01.2010	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	164/1 312
Arealkilde:				Areal felles tomt:	3 458,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	050167	Omdal Taran Elisebet Øi Klåvsteinane 43, 4324 Sandnes	1/1	Bosatt i Norge

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.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/33/976	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	1108/33/976/0/1	0,0
			Mottaker	1108/33/976/0/2	0,0
			Mottaker	1108/33/976/0/3	0,0
			Mottaker	1108/33/976/0/4	0,0
			Mottaker	1108/33/976/0/5	0,0
			Mottaker	1108/33/976/0/6	0,0
			Mottaker	1108/33/976/0/7	0,0
			Mottaker	1108/33/976/0/8	0,0
Seksjonering	Forretning:	15.01.2010	Avgiver	1108/33/976	0,0
	Matrikkelført:	15.01.2010	Mottaker	1108/33/976/0/1	0,0
			Mottaker	1108/33/976/0/2	0,0
			Mottaker	1108/33/976/0/3	0,0
			Mottaker	1108/33/976/0/4	0,0
			Mottaker	1108/33/976/0/5	0,0
			Mottaker	1108/33/976/0/6	0,0
			Mottaker	1108/33/976/0/7	0,0
			Mottaker	1108/33/976/0/8	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Klávsteinane 43	Bolig	180,0	Kjøkken	6	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	99,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	180,0	Igangset.till.:	03.06.2009
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	25.03.2015
Oppvarming:		BRA totalt:	180,0	Midl. brukstil.:	02.03.2011
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300060794			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

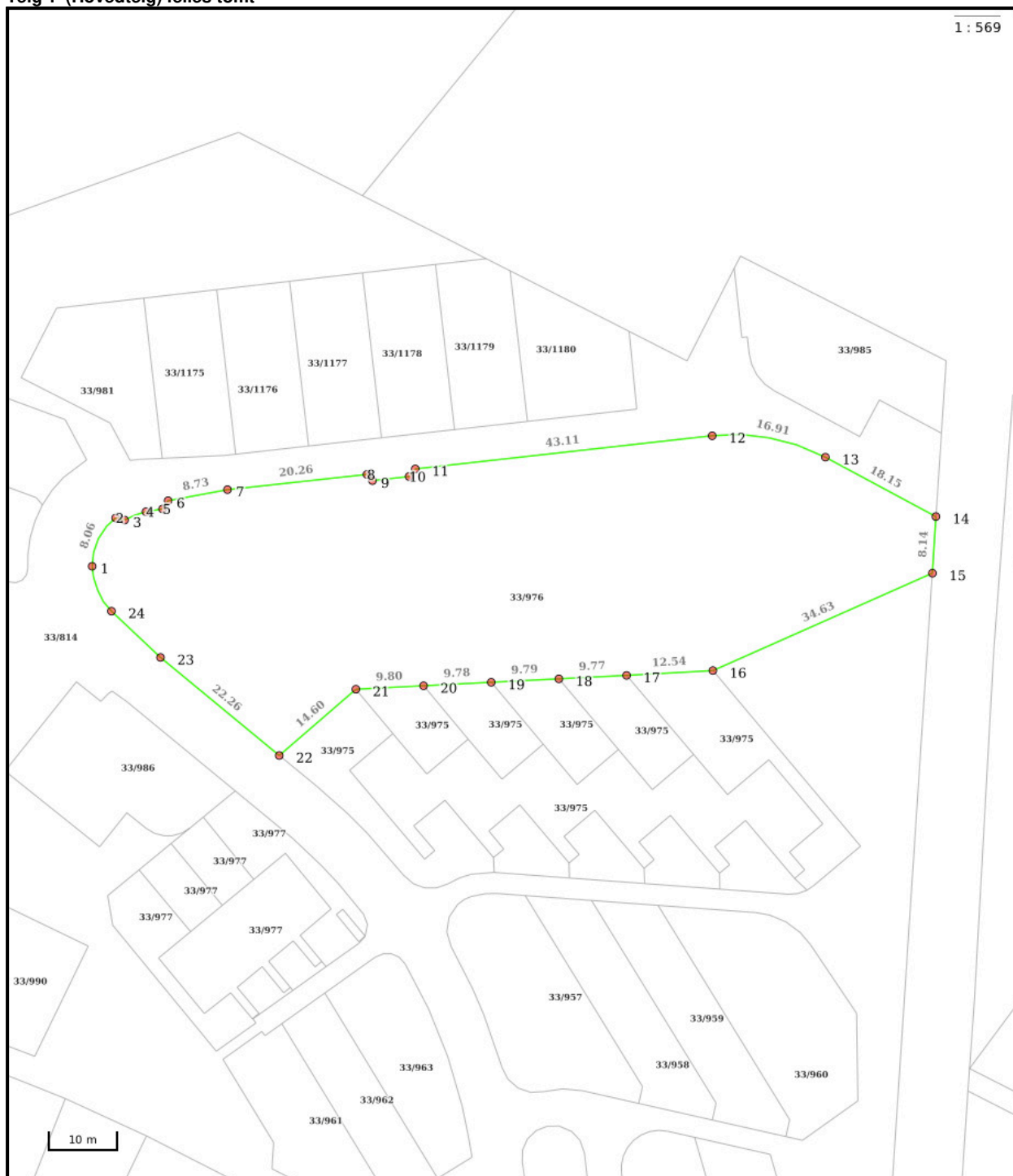
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			99,0		99,0				
H01	1		81,0		81,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

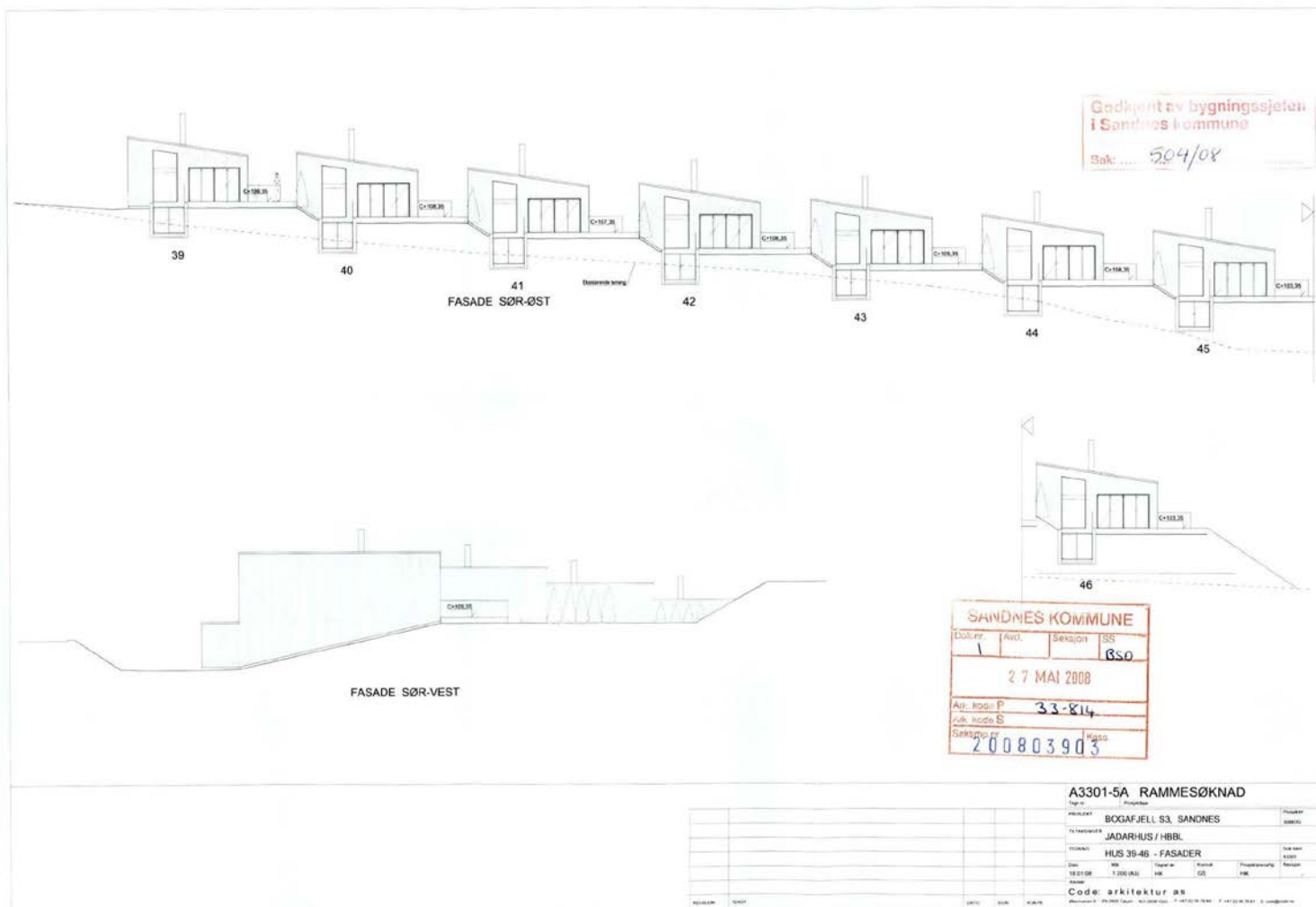
- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

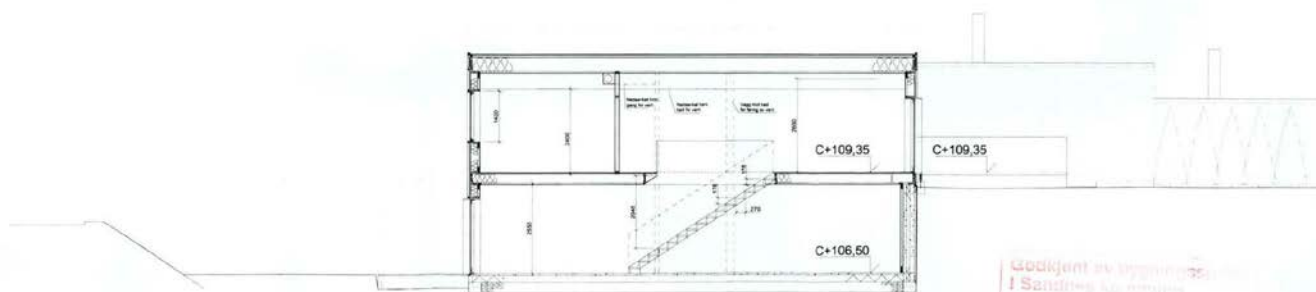
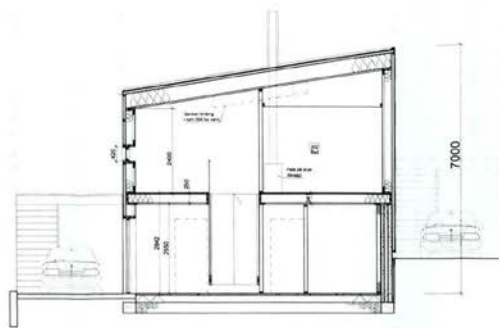
Areal og koordinater**Areal:** 3 458,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 524 297,74	312 368,05	8,06m	Terrengmålt	10	8,50	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 524 305,02	312 370,75	1,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 524 304,81	312 372,06	3,37m	Terrengmålt	10	8,71	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 524 306,31	312 375,06	2,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 524 306,94	312 377,37	1,42m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 524 308,17	312 378,07	8,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 524 310,49	312 386,49	20,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 524 314,55	312 406,34	1,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 524 313,71	312 407,19	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 524 314,77	312 412,42	1,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 524 315,95	312 413,20	43,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 524 324,60	312 455,43	16,91m	Terrengmålt	10	28,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 524 322,93	312 472,00	18,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 524 315,83	312 488,70	8,14m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 524 307,69	312 488,90	34,63m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 524 290,79	312 458,67	12,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 524 289,02	312 446,26	9,77m	Tatt fra plan	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 524 287,64	312 436,59	9,79m	Tatt fra plan	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 524 286,27	312 426,90	9,78m	Tatt fra plan	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 524 284,89	312 417,22	9,80m	Tatt fra plan	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 524 283,49	312 407,52	14,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	6 524 272,98	312 397,38	22,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 524 285,55	312 379,01	9,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	6 524 291,55	312 371,37	7,19m	Terrengmålt	10	9,50	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

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





Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes 14.05.2008

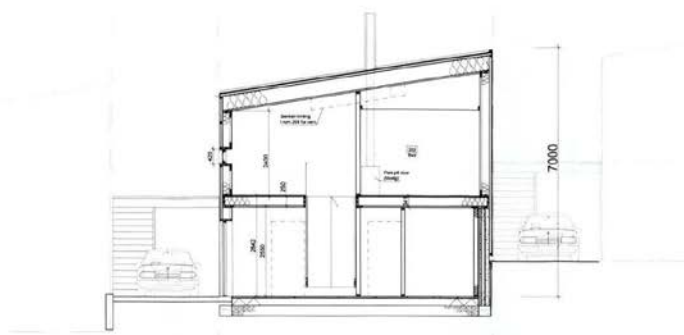
Stak 504/08

A2401-5 RAMMESØKNAD

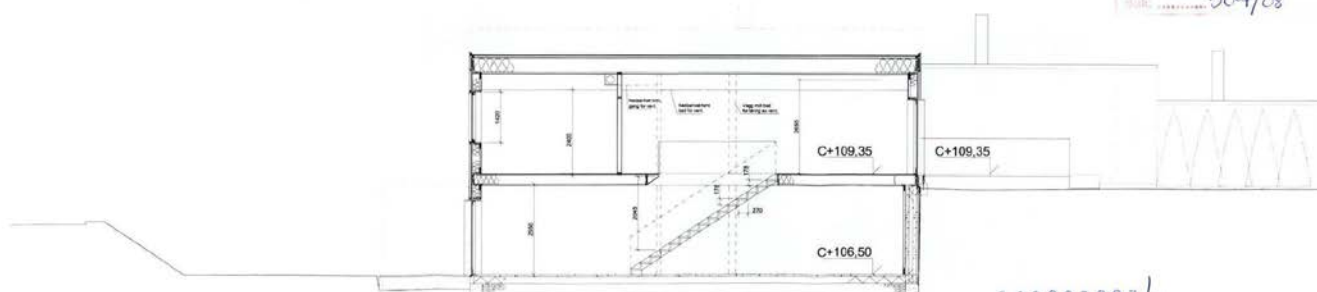
PROSJEKT	BOGAFJELL S3, SANDNES	Prosjekt
UTARBEIDET	JADARHUS / HBBL	Utarbeidet
TYPE	TOMT 39 TYPE C1	SNITT A-A, C-C
DATE	1.10.2008	DATE
BYGG	1.10.2008	BYGG
BYGG	1.10.2008	BYGG

Code arkitektur AS

Revisjon: 1. 14.05.2008 14.05.2008 14.05.2008 14.05.2008 14.05.2008



Godkjent av byggesaksbehandler
i Sandnes kommune
504/08



200803903/1

A2401-5 RAMMESØKNAD

PROSJEKT		PROSJEKT	
BOGAFJELL S3, SANDNES		SANDNES	
EIER		EIER	
JADARI-RUS / HBBL		JADARI-RUS / HBBL	
TOMT		TOMT	
TOMT 39 TYPE C1		SNITT A-A, C-C	
Dato		Dato	
18.03.2008		18.03.2008	
1:100 (A3)		1:100 (A3)	
Code: arkitektur as		Code: arkitektur as	
Arkitekt		Arkitekt	
A2401-5		A2401-5	

Nabolagsprofil

Klåvsteinane 43 - Nabolaget Buggeland/Bogafjellskogen - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Buggelandsstubben Linje 27	5 min 0.3 km
Skeiane stasjon Linje L5	10 min 6 km
Stavanger Sola	22 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	22 min 20.6 km

Skoler

Buggeland skole (1-7 kl.) 484 elever, 42 klasser	7 min 0.5 km
Bogafjell skole (1-7 kl.) 413 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 16 klasser	10 min 0.8 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	10 min 6.3 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	11 min 6.3 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Bogafjell senter Sandnes	8 min
--------------------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

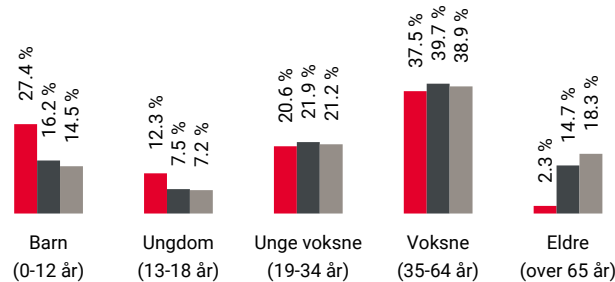
Veldig bra 87/100



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

Buggeland barnehage (0-5 år) 68 barn	3 min 0.2 km
Bogafjellbakken naturbarnehage (0-5 år) 71 barn	7 min 0.5 km
Utsikten Vest Fus barnehage (1-5 år) 65 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Helgø Meny Bogafjell PostNord	7 min 0.6 km
Rema 1000 Håbafjell PostNord	14 min 1.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 99/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



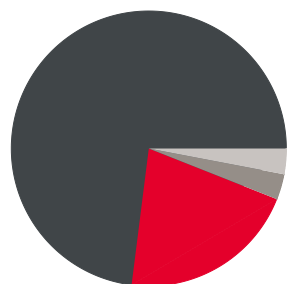
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

Sport

	Bogafjell skole	7 min
	Ballspill	0.6 km
	Buggeland skole ballbinge 1	8 min
	Ballspill	0.6 km
	Everybody Gym & Fitness	7 min
	Ganddal Terapi & Trening	9 min

Boligmasse



21% enebolig
73% rekkehus
3% blokk
3% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Brulandsenteret

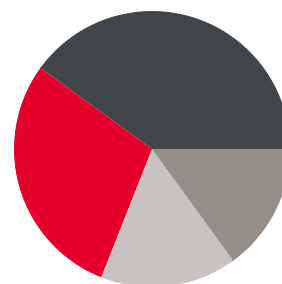
9 min



Vitusapotek Bogafjell

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



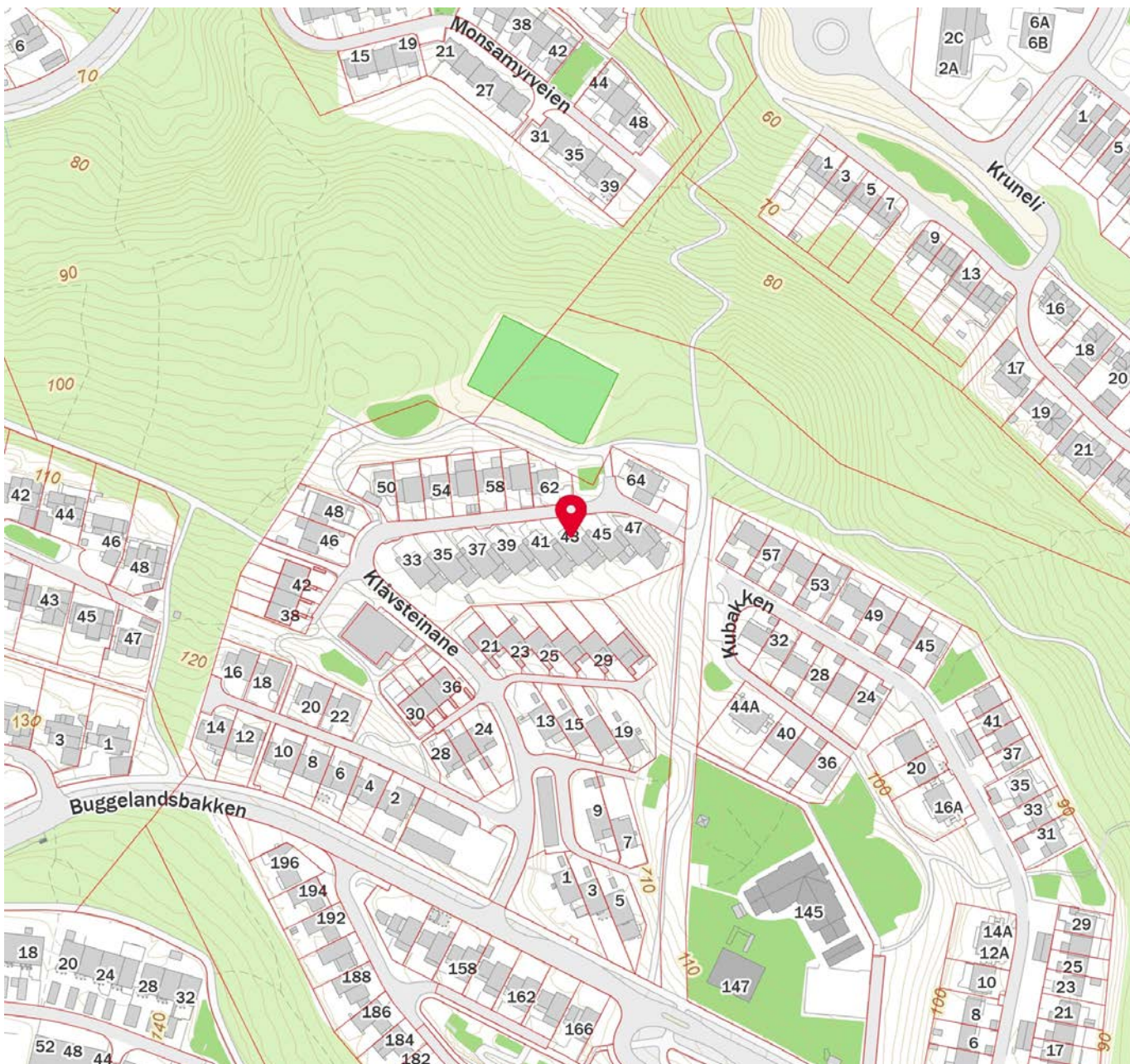
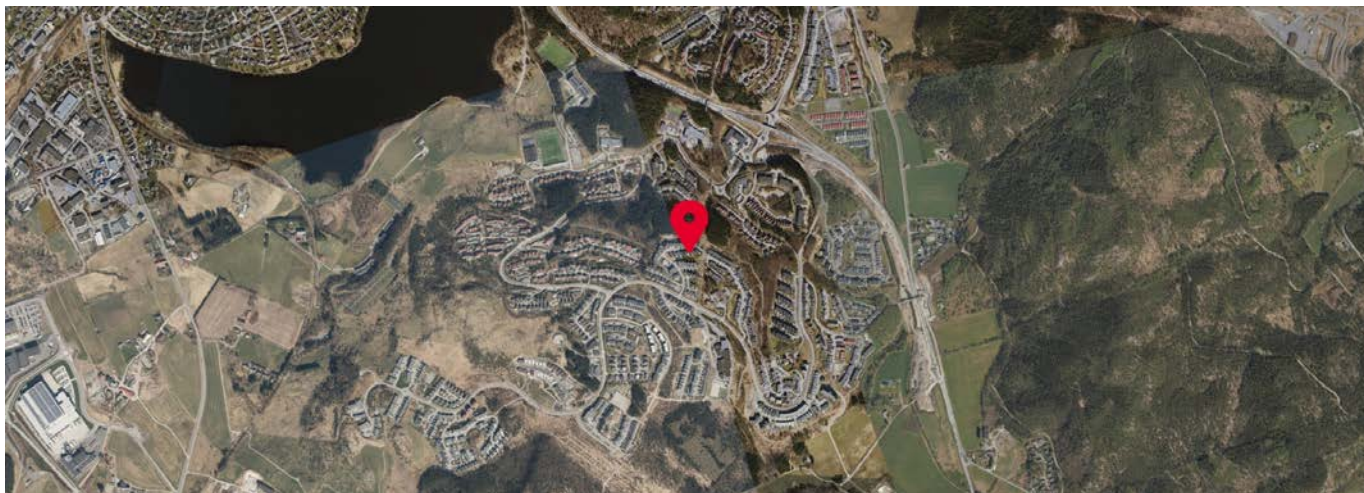
0%

55%

Buggeland/Bogafjellskogen
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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. **PLUS**dekningen 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Klåvsteinane 43
4324 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mona Mork

Telefon: 958 96 103
E-post: mona.mork@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre