



aktiv.

Buggelandsstubben 6, 4324 SANDNES

**Romslig familiebolig med nydelig  
utsikt - stor tomt og kjekt  
uteområde - godkjent utleiedel!**



Eiendomsmegler MNEF  
**Trond Kristoffersen**

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

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

Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 690 000,-  
**Omkostn.:** Kr 168 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 858 600,-  
**Selger:** Odd Magne Sviland

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2003  
**BRA-i/BRA Total** 206/238 kvm  
**Tomtstr.:** 835.8 m²  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 45, bnr. 155  
**Oppdragsnr.:** 1412250002

Romslig familiebolig med  
nydelig utsikt - stor tomt  
og kjekt uteområde -  
godkjent utleiedel!

Drømmer du om en familievennlig bolig med romslig hage i naturskjønne omgivelser? Beliggende på en frodig hjørnetomt, finner du Buggelandsstubben 6. I det rolige, men likevel sentrale området, er du omgitt av turmuligheter i store friområder. Det er kort vei lekeplasser, skole og flere barnehager.

Her ligger du høyt og fritt, luften er frisk og solen kan nytes fra morgen til langt utpå kvelden. Store vinduer slipper lyset inn, og den luftige og åpne atmosfæren gir deg følelsen av å komme hjem.

Selve boligen er både innholdsrik og flott.

Vi ønsker deg velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Velkommen .....2  
Om eiendommen .....26  
Tilstandsrapport .....36  
Egenerklæring .....57  
Nabolagsprofil.....77  
Forbrukerinformasjon .....84  
Budskjema .....85



Her kan du invitere til alle  
slags festlige lag.  
Vedovnen gir god varme på  
kalde vinterkvelder.



Hyggelig stue med god plass til hele familien.

Stuen er innredet i lyse stilfulle fargetoner,  
lunt med innslag av tre på gulv og i tak.

Stuen har også plass til stort spisebord.





Et familievennlig kjøkken med mye skap- og benkeplass.

Praktisk og pen innredning, med mye arbeidsplass til kokken.

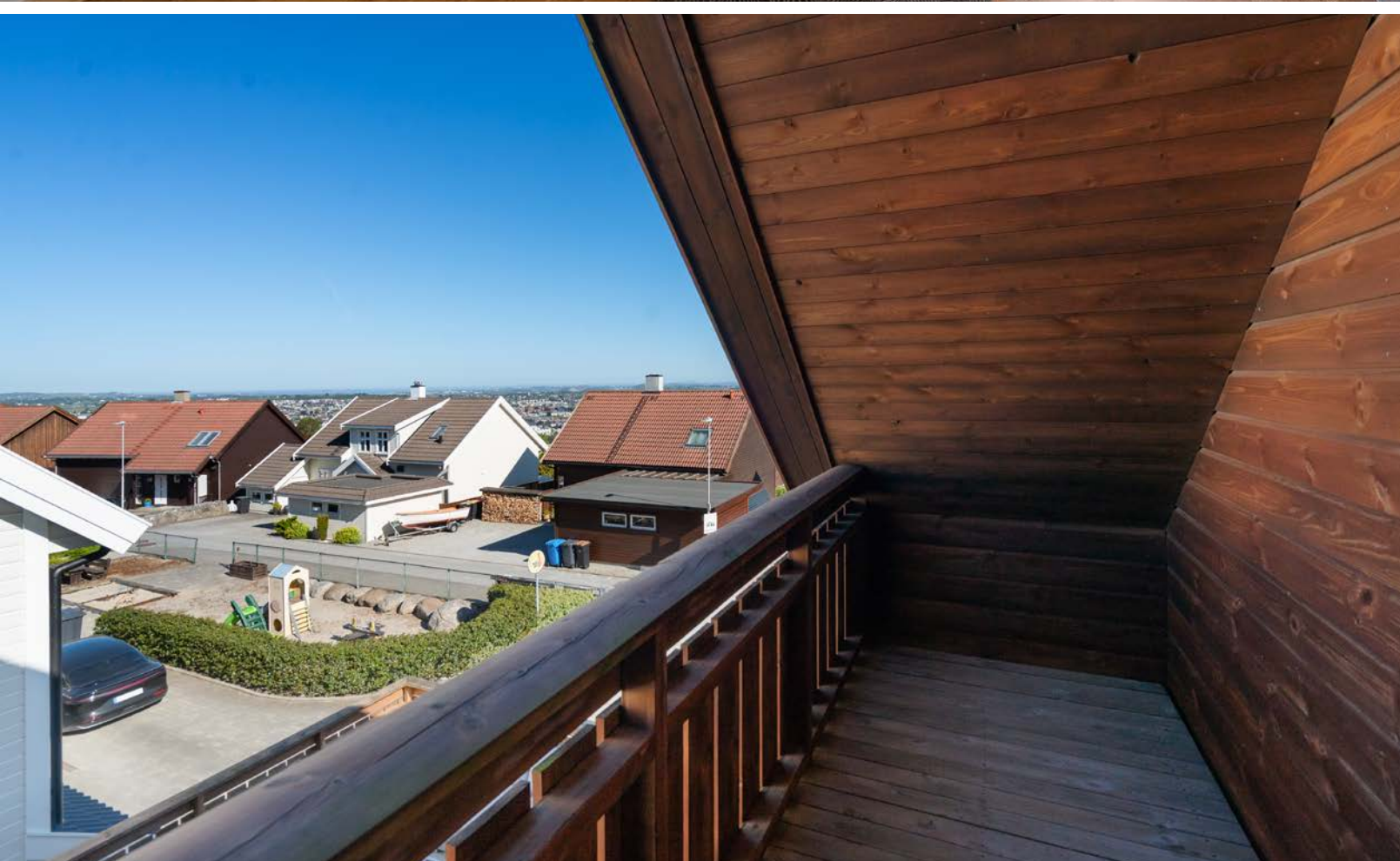
Her er også naturlig plass til stort kjøkkenbord.

Praktisk kjølerom med plass til alt du trenger for hele familien!





I toppetasjen er det 3 soverom  
og en loftsstue.  
Rommene har god plass til  
ulike skap og hylleløsninger





Helfiset baderom i tidløse farger.  
Badet inneholder både hjørnekar og dusj.  
Her ligger alt til rette for å få en god start på dagen!



I utleiedelen er det en praktisk stue med åpen løsning til kjøkken. Lyse farger og flere vinduer gir en lett og god romfølelse.



Romslig soverom med god plass til stor seng og garderobe.

Soverom 2 (ikke godkjent).



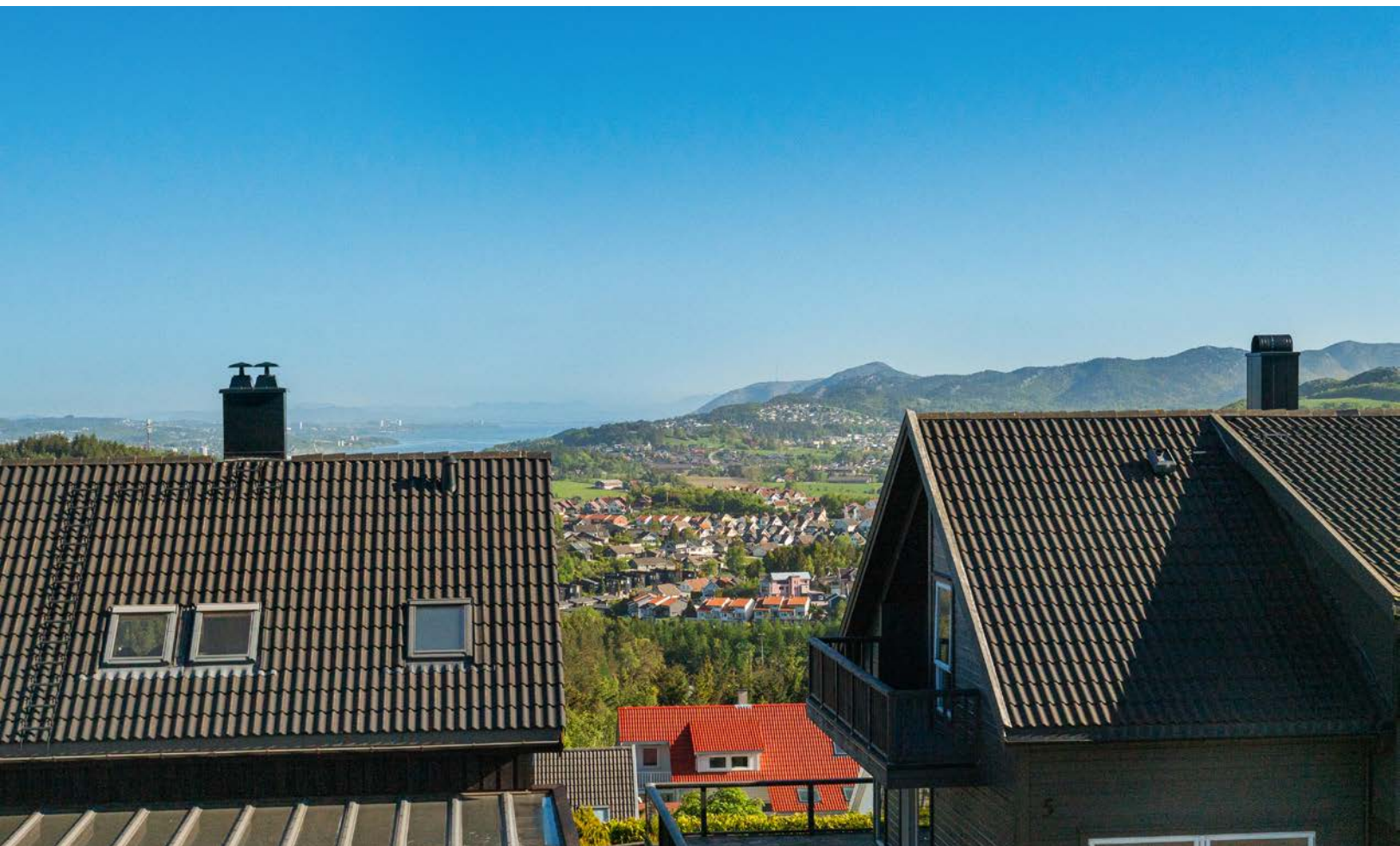
Baderom er fliselagt i lyse toner med kontrastfarge på gulv og i dusjen.

Her er også opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

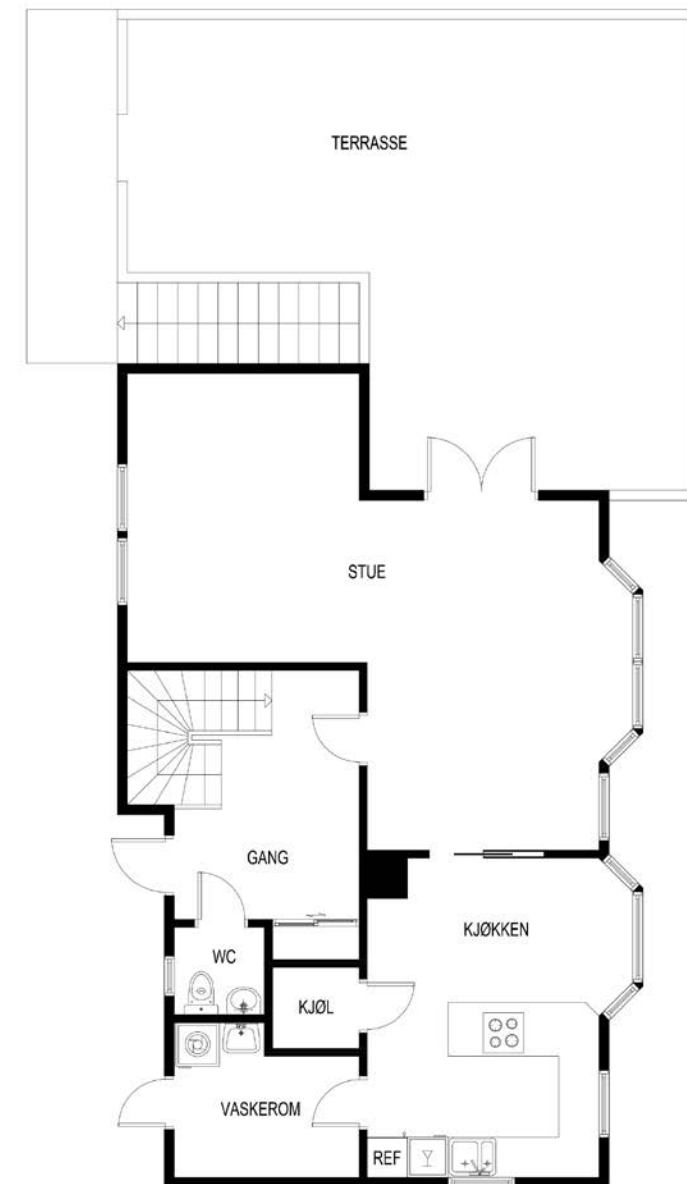
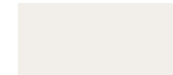


Romsling inngang og gang med stor speilgarderobe.

Praktisk med eget gjestetoalett i tilknytning til inngangen.



# Plantegning hovedetasje

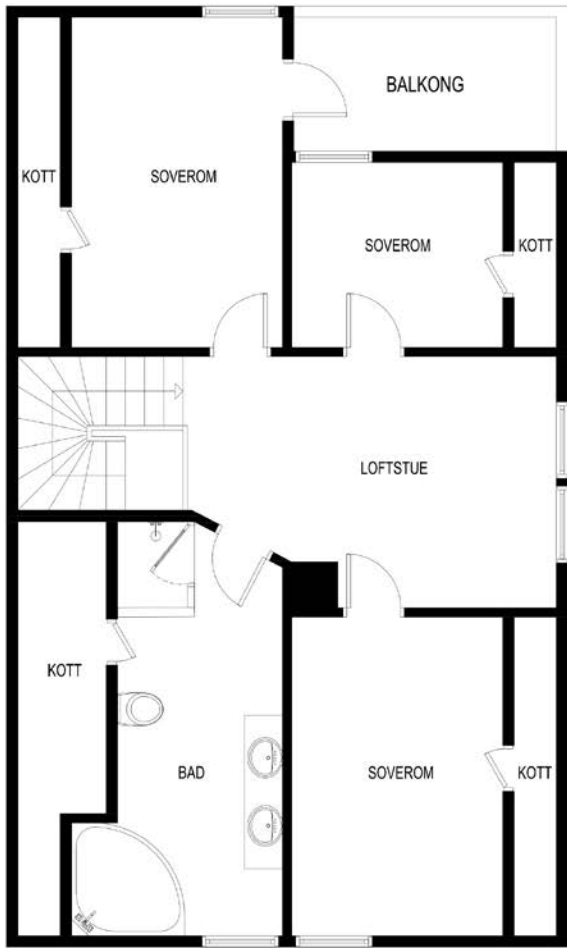


Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning toppetasje

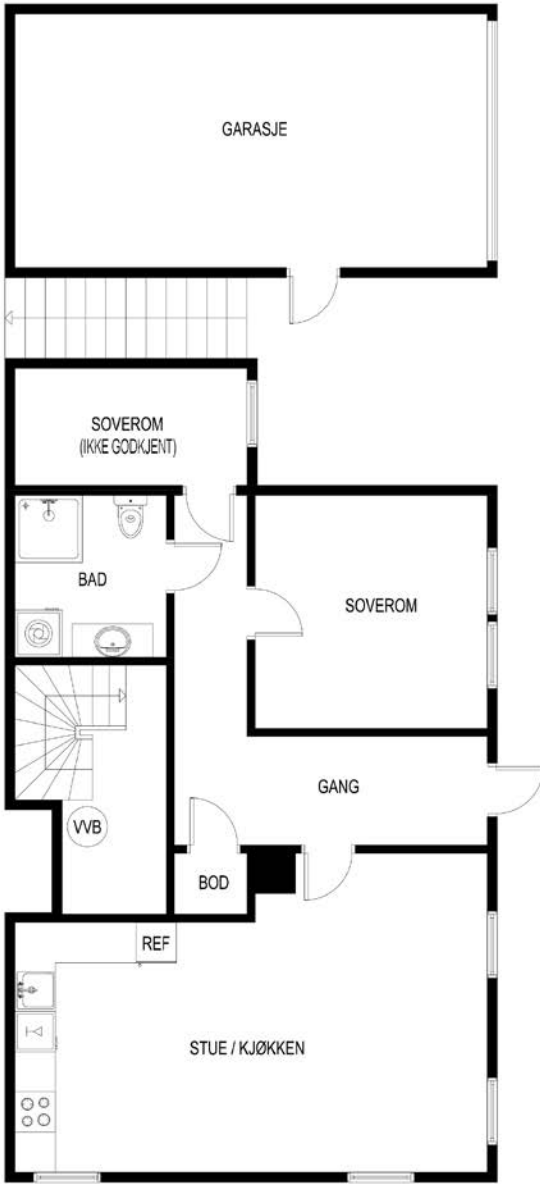


Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning underetasje



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

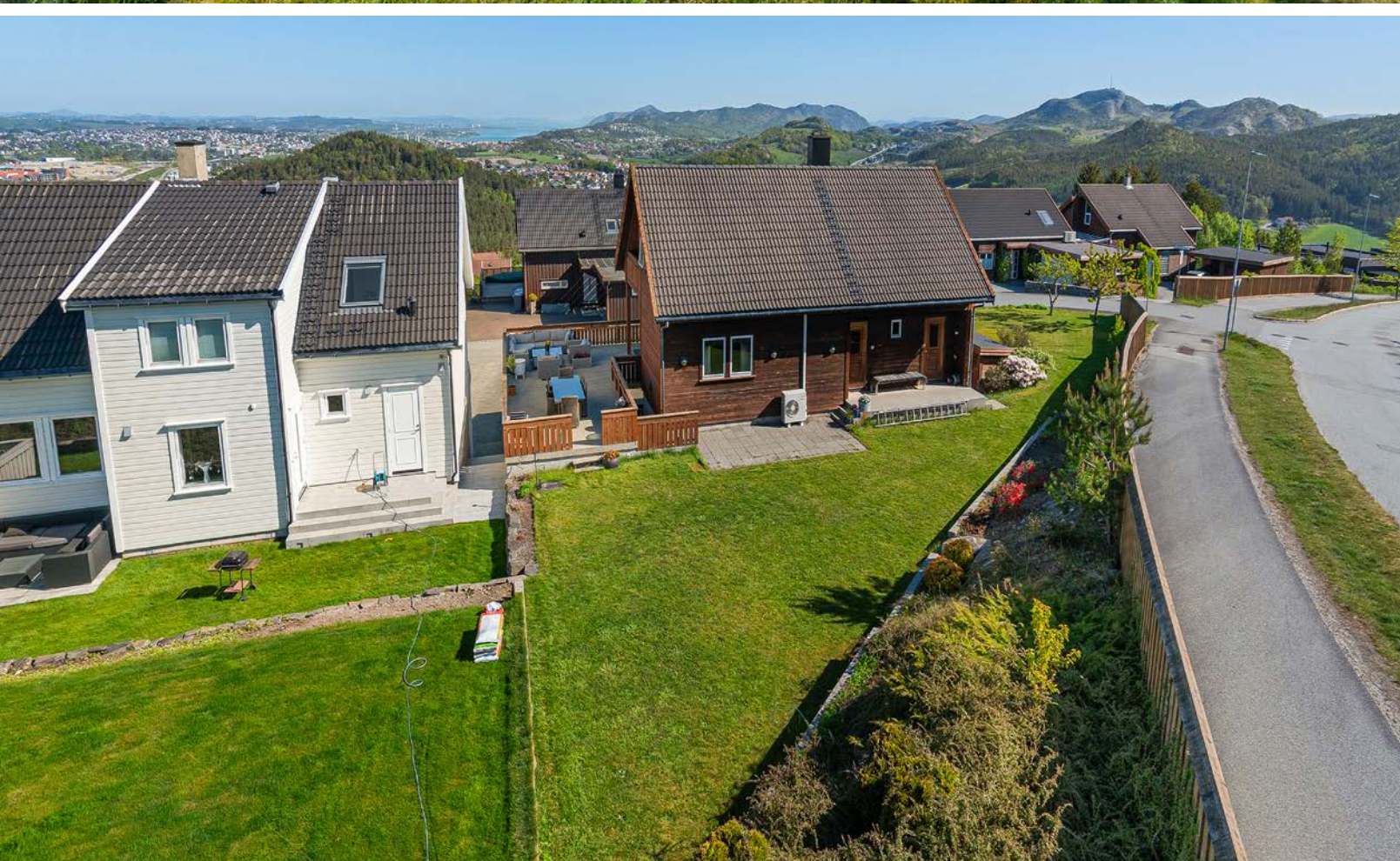
aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Romslig eiendom med god plass til aktiviteter av mange slag.

Flere lune områder for å nyte livet sammen med familie og venner.



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 206 m²

BRA - e: 32 m²

BRA totalt: 238 m²

TBA: 65 m²

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 7 62 m² Bod, Utleidel - Bad/vaskerom, Gang, Soverom, Bod, Bod, Stue/kjøkken

BRA-e: 32 m² Garasje/bod.

1. etasje

BRA-i: 78 m² Toalettrom, Gang, Vaskerom, Kjølerom/ bod, Kjøkken, Stue

2. etasje

BRA-i: 59 m² Bad, 3 Soverom, Loftstue.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

62 m² Terrasse.

2. etasje

3 m² Balkong.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

835.8 m²

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet og beplantet eiertomt.

### Beliggenhet

Flott beliggenhet i gate uten gjennomgangstrafikk. Fantastisk utsikt mot Nord-Jæren og ut til sjøen.

Her bor man "midt på fjellet" i et trygt og etablert nabolag. Flere lekeplasser og friområder like i nabolaget samt at man har gangavstand til Buggeland skole (1.-7. klasse), Kreativ barnehage og Utsikten Vest FUS barnehage i tillegg til Bogafjell ungdomsskole, Bogafjellhallen, idrettsanlegg, Bogafjell kirke m.m.

Nærområdet bugner av turmuligheter med vanntårnet bare et par gode steinkast unna og videre mot Foss-Eikeland med tursti både i skog og åpent landskap. Går man andre veien har man Stokkalandsvatnet i kort avstand som leder videre til Sandvedparken og helt ned til Sandnes sentrum. Vagleskogen og Melsheia er heller ikke langt unna, så her står det virkelig ikke på mulighetene.

Bogafjell kan by på Bogafjellsenteret med bensinstasjon, dagligvarebutikk, apotek, frisør, treningssenter og Europris som bidrar til å forenkle hverdagslogistikken.

Enkel adkomst til E39 samt gode bussforbindelser med busstopp få minutter fra boligen.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

### Skolekrets

Konf. Sandnes Kommune.

### Bygningssakkyndig

Jon Arne Pettersen

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Taktekkingen er av betongtakstein.

Nedløp, takrenner og beslag i plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Lukket takkonstruksjon i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrassegulv i betong og rekkverk i tre.

Utvendig trapp i betong.

### Standard

Buggelandsstubben 6 er et gjennomført og kjekt rekkehus beliggende i et attraktivt og barnevennlig område på Bogafjell. I naturskjønne omgivelser og kort vei til store friområder og skoler, har du alt du trenger i umiddelbar nærhet.

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

Fra inngangspartiet er det direkte adkomst til den romslige stuen. Herfra er utgang til en solrik og usjenert terrasse. Stuen har flere møbleringsmuligheter og fremstår som lys og luftig. Vedovnen sørger for en knitrende stemning. Spiseavdelingen er helt optimal til å invitere familie og venner på en bedre middag. Det er gulvvarme for den gode og behagelige opplevelsen i rommet.

Kjøkkenet er også av god størrelse og mye naturlig lys fra de mange vindusflatene. Innredningen har lagt vekt på funksjonelle løsninger med integrert hvitevarer, kjølehjørne, samt mye skap- og benkeplass. Gulvvarme.

Boligens vaskerom ligger også i denne etasjen. Praktisk for å få hverdagslogistikken til å gå opp.

Det siste vi finner i denne etasjen er et gjestetoalett m/gulvvarme.

På øverste plan er det en stor loftstue som også har en alldeles nydelig utsikt.

Videre er boligens hovedbad som er fliselagt og har gulvvarme for den beste start på dagen. Badet er innredet med dobbel vask i en seksjon med tilhørende speil, vegghengt toalett, dusjnische, samt badekar.

I denne etasjen er det 3 soverom med god plass til garderobeskap og ulike hylleløsninger. Det ene soverommet har utgang til balkong.

Det er flere kott med god oppbevaring i kneveggene i denne etasjen.

I underetasjen er det utleid for kr. 8.000,- pr. mnd. Her er det stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, bod, samt en stor bod som pt er brukt som et soverom. En trivelig og lys leilighet.

På utsiden kan solen nytes til kvelden, og den rolige beliggenheten gir deg en fredelig og avslappende stemning. Her er det muligheter for flere soner og uteaktiviteter. Med den store terrassen som skli over til hagen er man alltid beredt for både festlige

lag og late sommerdager i solen.

Velkommen til en hyggelig visning!

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kledning har ikke tilstrekkelig avstand til terreng/terrasse. Dette reduserer utlufting av kledning, samt kledning blir mer utsatt for fukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kledning bør tilpasses slik at denne er avsluttet med tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng/terrasse. Det gjøres oppmerksom på at tiltak som dette kan medføre behov for endring på bakenliggende lekter og museband.

Utvendig > Dører:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Teak dører bærer preg av værslitasje. Det er blitt observert fuktsvelling i nedre del av garasjedør. Dette indikerer at fuktighet har trengt inn i dørbladet og forårsaket svelling i materialet.

Garasjeport har rust i nedre del.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold.

For å oppnå TG1 må garasjedør og port utbedres/skiftes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å oppnå TG1 må rekkverk endres opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig > Overflater:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist at noen fliser på kjøkken har bom (hulrom under). Parkett ved spisebord i stue bærer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at fliser med "bom" er mer utsatt for sprekkdannelser ved belastning. Om sprekkdannelser oppstår må det påregnes utskifting av fliser.

Det er ikke behov for umiddelbar tiltak, men for å oppnå TG1 må parkett slipes og lakkeres.

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon for utført radonmåling eller utførte tiltak mot radon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Den ildfast platen foran vedovnen dekker ikke tilstrekkelig. Feieluke i bod i utleiedelen er ifølge eier ikke i bruk, da røykrøret er avspærret i første etasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å oppnå TG1 må platen dekke minst 300 mm

foran vedovnen.

Innvendig > Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist noe for forhøyede fuktnivå i vegg ved fuktmåling. Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til 17,8. Forholdet er over grense som defineres som tørr konstruksjon (17%) men under grense for våt konstruksjon (20%). Det er imidlertid ikke avdekket synlige tegn som tilsier fuktinntrenging fra grunn (eks. synlige vannskjolder/skader), og høyst sannsynlig relateres fuktnivå til bruk av plastfolie.

Selve plastfolien begrenser konstruksjonens naturlige uttørking, og i noen tilfeller kan det oppstå forhøyet fuktnivå i luften på innsiden av vegg. Trevirke vil alltid gå i likevekt med omkringliggende miljø, og vil i slike tilfeller få et forhøyet fuktnivå. Dette gir en viss risiko for fuktskader på sikt, men det ble ikke avdekket slike skader i kontrollert del av vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig

oppstå på eldre tanker.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vindu er montert i våtsone for badekar og utførelse er ikke med fuktbestandige materialer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Uegnede materialer bør fuktbeskyttes/utskiftes

Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å oppnå TG1 må løsning for å synliggjøre lekkasje etableres/dokumenteres.

Våtrom > Utleiedel > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Forhold som har fått TG3:  
Tomteforhold > Forstøtningsmurer:  
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Støttemur ved parkering er høyere enn 50cm med hard underlag, samt muren er ikke sikret med rekkverk.  
Konsekvens/tiltak  
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv:  
Vurdering av avvik:  
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).  
Det er motfall fra gulv ved servant til sluk. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnisje, samt det er kalkutslag rundt fuger i dusjnisjen.  
Konsekvens/tiltak  
• Andre tiltak:  
Utbedring av fallforhold anbefales satt i sammenheng med eventuell fremtidig oppgradering av våtrommet. Kostnadsestimat er satt med grunnlag i dette.

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:  
Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
Membran i sluk gliper over klemring. Dette medfører økt risiko for lekkasje, spesielt ved tett sluk.  
Konsekvens/tiltak  
• Tiltak:  
Membran bør føres gjennom klemring i sluk.

**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**  
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

**Parkering**  
Garasje, samt biloppstillingsplasser i eget gårdsrom.

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

**Energi**  
**Oppvarming**  
Vedovn i stuen. Ellers vanlig elektrisk oppvarming.

**Energikarakter**  
Ikke angitt

**Energifarge**  
Ikke angitt

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**  
Kr 6 690 000

**Kommunale avgifter**  
Kr 22 319

**Kommunale avgifter år**  
2025

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

**Formuesverdi primær**  
Kr 1 484 780

**Formuesverdi primær år**  
2023

**Formuesverdi sekundær**  
Kr 5 939 121

**Formuesverdi sekundær år**  
2023

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

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**  
Gårdsnummer 45, bruksnummer 155 i Sandnes kommune.

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

1108/45/155:  
06.03.2002 - Dokumentnr: 2378 - Rettigheter iflg. skjøte  
Pliktig medlemskap i velforening m.v.

06.03.2002 - Dokumentnr: 2378 - Rettigheter iflg. skjøte  
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Med flere bestemmelser

12.11.2001 - Dokumentnr: 11520 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1108 Gnr:45 Bnr:39

01.01.2020 - Dokumentnr: 74837 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1102 Gnr:45 Bnr:155

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest, datert 02.06.2003.

Det gjøres oppmerksom på at det minste soverommet i utleiedelen er beskrevet som bod på godkjente tegninger, og bruksendringen er ikke søkt om/godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

02.06.2003.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp. Privat avløpsledning er separert.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, jmf følgende reguleringsplaner:  
- Reguleringsplan for Bogafjell, delplan 3, felt D med PlanID 97109-01. Vedtatt dato: 12.09.2000. Dato for siste endring: 23.05.2001.  
- Reguleringsplan for Bogafjell, delplan 4. Ikrafttreddelse: 19.12.2000.

**Adgang til utleie**

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

**Legalpant**

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

**Kontraktsgrunnlag**

**Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt

for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

**Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

**Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6 690 000 (Prisantydning)                                                                                                                                                |
| Omkostninger                                                                                                                                                             |
| 167 250 (Dokumentavgift)                                                                                                                                                 |
| 260 (Panteattest kjøper)                                                                                                                                                 |
| 545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)                                                                                                                                    |
| 545 (Tinglysningsgebyr skjøte)                                                                                                                                           |
| 15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))                                                                                                            |
| 2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))                                                                                                  |
| 168 600 (Omkostninger totalt)                                                                                                                                            |
| 184 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)                                                                                                                   |
| 187 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)                                                                                                      |
| 6 858 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)                                                                                                                                |
| 6 874 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))                                                                                 |
| 6 877 300 (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 168 600

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

**Hvitvaskingsreglene**  
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19.900,- oppgjørshonorar kr. 5.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

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

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

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes,  
Rådhusgata 3  
4306 SANDNES  
Tlf: 517 45 500

**Salgsoppgavedato**  
03.06.2025



## Norsk takst

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



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

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

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

# Tilstandsrapport

- Enebolig
- Buggelandsstubben 6, 4324 SANDNES
- SANDNES kommune
- gnr. 45, bnr. 155

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 206 m²



Befaringsdato: 28.02.2025    Rapportdato: 12.05.2025    Oppdragsnr.: 21690-1405    Referansenummer: IH1328  
Autorisert foretak: A-TAX AS    Sertifisert Takstingeniør: Jon Arne Pettersen    Vår ref: 20252778



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



Rapportansvarlig

Jon Arne Pettersen  
Uavhengig Takstingeniør  
jap@a-tax.no  
984 36 396



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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



**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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



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

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

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



**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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



**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Bolig som er oppført i 2003, som i all hovedsak er i fra byggeåret. Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstands anmerkninger som har grunnlag i alder, bruks slitasje og konstruksjon.

### Enebolig - Byggeår: 2003

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Nedløp, takrenner og beslag i plast.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Lukket takkonstruksjon i tre.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Terrassegulv i betong og rekkverk i tre.  
Utvendig trapp i betong.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har tapet, samt tak har malte plater og trepanel. Innvendig er det gulv av parkett og laminat.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke.  
Boligen har elementpipe og vedovn.  
Boligen har lakkert tretrapp.  
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom  
Veggene har malte strie, samt taket har panel.  
Gulvet er flislagt.  
Plastsluk i gulv og synlig membran under klemring i sluk.  
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.  
Det er balansert ventilasjon.

#### Bad

Veggene har fliser, samt taket er malt.  
Gulvet er flislagt.  
Plastsluk i gulv og synlig membran under klemring i sluk.  
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.  
Det er balansert ventilasjon.

#### Bad/vaskerom

Veggene har fliser, samt taket har panel.  
Gulvet er flislagt.  
Plastsluk i gulv og synlig membran under klemring i sluk.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. Etasje  
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, samt benkeplate av laminert spon.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Utleiedel

Kjøkkenet har innredning med slette fronter, samt benkeplate av laminert spon.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettet har tapetserte vegger og panel i tak, samt fliser på gulv.  
Innredning med servant og toalett.  
Kjølerom har panel på vegger og tak, samt vinylbelegg på gulv.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Utleiedelen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 og 120 liter.  
Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeåret.  
Boligen har brannvarslere og håndslukker.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er beliggende i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.  
Drenering fra byggeåret.  
Bygningen har betonggrunnmur.  
Forstøtningsmurer er av betong.  
Eiendommen er beliggende i skrått terreng. Opparbeidet med parkering på boligens nedside samt hage på boligens oppside.  
Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløp via private stikkledninger.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

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

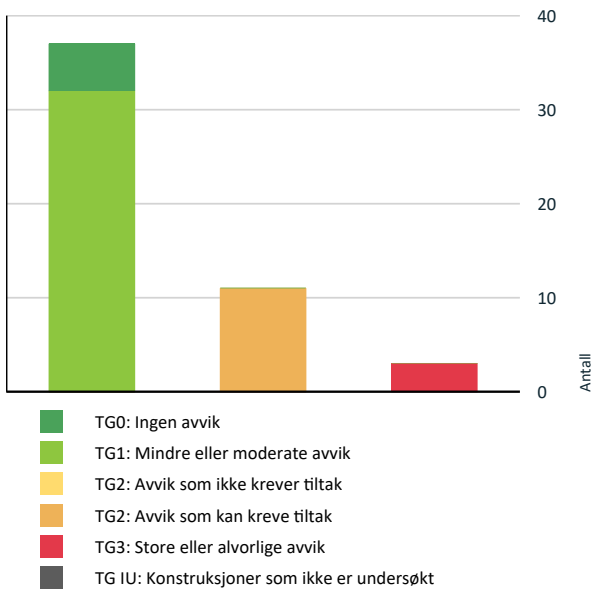
#### Bod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke tegninger og godkjenningspapirer.

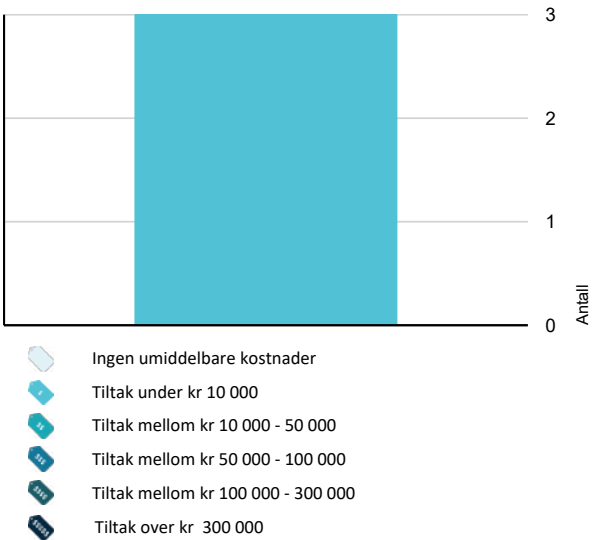
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Utleiedel > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENEBOIG

|                                  |                                                |
|----------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Byggeår</b><br>2003           | <b>Kommentar</b><br>Iht. Eiendomsverdi på nett |
| <b>Anvendelse</b><br>Helårsbolig |                                                |

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag i plast.

#### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning har ikke tilstrekkelig avstand til terreng/terrasse. Dette reduserer utlufting av kledning, samt kledning blir mer utsatt for fukt.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kledning bør tilpasses slik at denne er avsluttet med tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng/terrasse. Det gjøres oppmerksom på at tiltak som dette kan medføre behov for endring på bakenliggende lekter og museband.



Ikke tilstrekkelig avstand under kledning.



Ikke tilstrekkelig avstand under kledning.

#### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Lukket takkonstruksjon i tre.

#### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Teak dører bærer preg av værslitasje. Det er blitt observert fuktsvelling i nedre del av garasjedør. Dette indikerer at fuktighet har trengt inn i dørbladet og forårsaket svelling i materialet. Garasjeport har rust i nedre del.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold. For å oppnå TG1 må garasjedør og port utbedres/skiftes.



Dør til utleiedel.

## Tilstandsrapport



Port.



Garasjedør.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassegulv i betong og rekkverk i tre.

##### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG1 må rekkverk endres opp til dagens forskriftskrav.



#### Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong.

### INNSENDIG

#### Overflater

Veggene har tapet, samt tak har malte plater og trepanel. Innvendig er det gulv av parkett og laminat.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at noen fliser på kjøkken har bom (hulrom under). Parkett ved spisebord i stue bærer preg av slitasje.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at fliser med "bom" er mer utsatt for sprekkdannelser ved belastning. Om sprekkdannelser oppstår må det påregnes utskifting av fliser. Det er ikke behov for umiddelbar tiltak, men for å oppnå TG1 må parkett slipes og lakkres.



Fliser langs vegg med bom



Parkett ved spisebord

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke.

#### Radon

Det er ikke fremvist dokumentasjon for utført radon måling eller utførte tiltak mot radon.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon for utført radon måling eller utførte tiltak mot radon.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den ildfast platen foran vedovnen dekker ikke tilstrekkelig Feieluke i bod i utleiedelen er ifølge eier ikke i bruk, da røykrøret er avsperrert i første etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå TG1 må platen dekke minst 300 mm foran vedovnen.



Vedovn, første etasje.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe for forhøyede fuktnivå i vegg ved fuktmåling. Fuktvotemåling i konstruksjonen ble målt til 17,8. Forholdet er over grense som defineres som tørr konstruksjon (17%) men under grense for våt konstruksjon (20%). Det er imidlertid ikke avdekket synlige tegn som tilsier fuktinntrenging fra grunn (eks. synlige vannskjolder/skader), og høyst sannsynlig relateres fuktnivå til bruk av plastfolie. Selve plastfolien begrenser konstruksjonens naturlige uttørking, og i noen tilfeller kan det oppstå forhøyet fuktnivå i luften på innsiden av vegg. Trevirke vil alltid gå i likevekt med omkringliggende miljø, og vil i slike tilfeller få et forhøyet fuktnivå. Dette gir en viss risiko for fuktskader på sikt, men det ble ikke avdekket slike skader i kontrollert del av vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid.



Fuktmåling i vegg.

### TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

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

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte strie, samt taket har panel.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv og synlig membran under klemring i sluk.

## Tilstandsrapport



Plastsluk med synlig membran under klemring.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg som tilstøter innredning, uten å påvise unormale forhold i vegg.



Ingen unormale forhold i vegg.

### LOFT > BAD

#### Generell

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

### LOFT > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, samt taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu er montert i våtsone for badekar og utførelse er ikke med fuktbestandige materialer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uegnede materialer bør fuktbeskyttes/utskiftes.



Vindu i våtsone.

### LOFT > BAD

#### TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

#### Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er motfall fra gulv ved servant til sluk.

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnislje, samt det er kalkutslag rundt fuger i dusjnisljen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av fallforhold anbefales satt i sammenheng med eventuell fremtidig oppgradering av våtrommet. Kostnadsestimat er satt med grunnlag i dette.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Gulv med motfall.

## Tilstandsrapport



Dusjnise.

LOFT > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv og synlig membran under klemring i sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran i sluk gliper over klemring. Dette medfører økt risiko for lekkasje, spesielt ved tett sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Membran bør føres gjennom klemring i sluk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Glipe mellom membran og klemring.

LOFT > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå TG1 må løsning for å synliggjøre lekkasje etableres/dokumenteres.

LOFT > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

LOFT > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg som tilstøter dusj, uten å påvise unormale forhold i vegg.



Ingen unormale forhold i vegg.

UTLIEDEL > BAD/VASKEROM

#### Generell

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

UTLIEDEL > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, samt taket har panel.

UTLIEDEL > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

## Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt.

UTLIEDEL > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

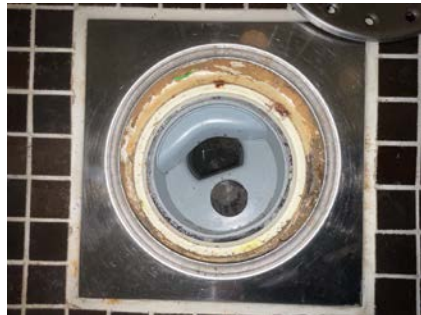
Plastsluk i gulv og synlig membran under klemring i sluk.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



Plastsluk med synlig membran under klemring.

UTLIEDEL > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

UTLIEDEL > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UTLIEDEL > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg som tilstøter dusj, uten å påvise unormale forhold i vegg.



Ingen unormale forhold i vegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, samt benkeplate av laminert spon.

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UTLIEDEL > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med slette fronter, samt benkeplate av laminert spon.

UTLIEDEL > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettet har tapetserte vegger og panel i tak, samt fliser på gulv. Innredning med servant og toalett.

1. ETASJE > KJØLEROM/BOD

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom har panel på vegger og tak, samt vinylbelegg på gulv.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

### TG 1 Ventilasjon - utleiedel

Utleiedelen har naturlig ventilasjon.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 og 120 liter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeåret.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2001**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Boligen har brannvarslere og håndslukker.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

### TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering fra byggeåret.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

### TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Støttemur ved parkering er høyere enn 50cm med hard underlag, samt muren er ikke sikret med rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Støttemur høyere enn 50cm med hard underlag.



Støttemur høyere enn 50cm med hard underlag.

### TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er beliggende i skrått terreng. Opparbeidet med parkering på boligens nedside samt hage på boligens oppside.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløp via private stikkledninger.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



|                                                      |                                                   |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Anvendelse</b><br>Oppbevaring                     |                                                   |
| <b>Byggeår</b>                                       | <b>Kommentar</b><br>Bygningen har ukjent byggeår. |
| <b>Standard</b><br>Normal standard som fra byggeåret |                                                   |
| <b>Vedlikehold</b><br>Normalt vedlikeholdt over tid  |                                                   |

**Beskrivelse**  
Yttervegg i lett bindingsverk som utvendig er kledd med tre panel.  
Flatt tak i tre, tekket med asfalt belegg.

Det er påvist fukt/fuktsvelling i undertak mot nedre del av taket.  
Mur mot terreng har fuktgjennomtrengning.  
Det er registret høyt fukt utslag i bunnsvill.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

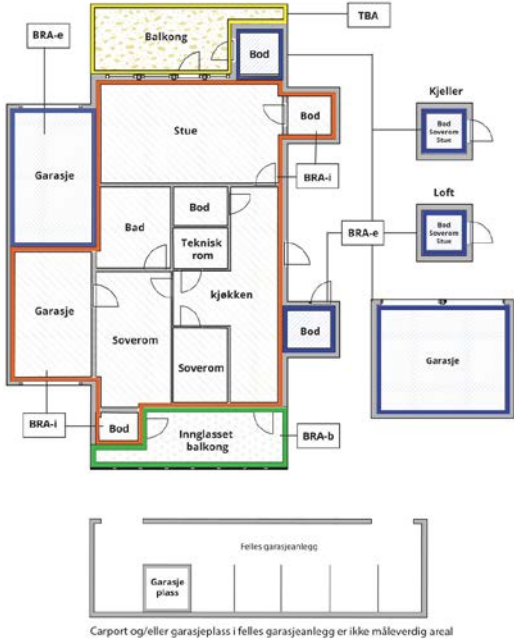
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**  
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

Enebolig

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje | 78                         |                             |                            | 78  | 62                              |
| Loft      | 59                         |                             |                            | 59  | 3                               |
| Kjeller   | 7                          | 32                          |                            | 39  |                                 |
| Utleiedel | 62                         |                             |                            | 62  |                                 |
| SUM       | 206                        | 32                          |                            |     | 65                              |
| SUM BRA   | 238                        |                             |                            |     |                                 |

Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Toalettrom, Gang, Vaskerom, Kjølerom/bod, Kjøkken, Stue |                             |                            |
| Loft      | Bad, 3 Soverom, Loftstue                                |                             |                            |
| Kjeller   | Bod                                                     | Garasje/bod                 |                            |
| Utleiedel | Bad/vaskerom, Gang, Soverom, Bod, Bod, Stue/kjøkken     |                             |                            |

Kommentar  
Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

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

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

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

Krav for rom til varig opphold  
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje |                            | 6                           |                            | 6   |                                 |
| SUM       |                            | 6                           |                            |     |                                 |
| SUM BRA   | 6                          |                             |                            |     |                                 |

Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje |                            | Redskapsbod                 |                            |

Kommentar  
Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger  
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger  
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger og godkjenningssapirer.

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

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

Krav for rom til varig opphold  
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 190        | 16         |
| Bod      | 0          | 6          |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato      | Til stede          | Rolle         |
|-----------|--------------------|---------------|
| 28.2.2025 | Jon Arne Pettersen | Takstingeniør |
|           | Odd Magne Sviland  | Kunde         |

Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal    | Kilde                   | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|----------|-------------------------|------------|
| 1108 SANDNES | 45   | 155  |      | 0    | 835.8 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

Adresse  
Buggelandsstubben 6  
Hjemmelshaver  
Sviland Odd Magne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet  
Boligen er beliggende i et etablert boligområde på Bogafjell i Sandnes kommune.

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   | Type          |
|-----------|------|---------------|
| 2 250 000 | 2008 | Skifteoppgjør |

Kilder og vedlegg

| Dokumenter              |            |                                              |             |       |         |
|-------------------------|------------|----------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar                                    | Status      | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring           | 19.03.2025 | Oversendt pr. epost                          | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Norges Eiendommer       | 04.03.2025 | Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett. | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Eier                    | 04.03.2025 | Opplysninger gitt ved befaring.              | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no        | 04.03.2025 | Eiendomsverdi på nett.                       | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. | 28.02.2025 | Fremlagt på befaringsdagen.                  | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Tegninger               | 28.02.2025 | Fremlagt på befaringsdagen.                  | Gjennomgått | 3     | Nei     |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 12.05.2025 |           |
| 2       | 13.05.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
  - Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
  - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
- ii) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
- iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
- v) **Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IH1328>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                 |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Meglerfirma                                                         |                 |
| Aktiv EM Sandnes                                                    |                 |
| Oppdragsnr.                                                         |                 |
| 1412250002                                                          |                 |
| Selger 1 navn                                                       |                 |
| Odd Magne Sviland                                                   |                 |
| Gateadresse                                                         |                 |
| Buggelandsstubben 6                                                 |                 |
| Poststed                                                            | Postnr          |
| SANDNES                                                             | 4324            |
| Er det dødsbo?                                                      |                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                 |
| Avdødes navn                                                        |                 |
|                                                                     |                 |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                 |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                 |
|                                                                     |                 |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                 |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                 |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                 |
| År                                                                  | 2002            |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                 |
| Antall år                                                           | 23              |
| Antall måneder                                                      | 1               |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                 |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                 |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                 |
| Forsikringsselskap                                                  | Tryg forsikring |
| Polise/avtalennr.                                                   | 8655155         |

## 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

Initialer selger: OMS

1

|   |                                                       |                            |                    |
|---|-------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------|
| 2 | Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? | Svar                       | Ja, kun av faglært |
|   | Beskrivelse                                           | Renovering bad i leilighet |                    |
|   | Arbeid utført av                                      | Rørlegger Gunnar Larsen    |                    |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Stakerør var tett

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Spylling og inspisering av rør

Arbeid utført av

Elite Rørinspeksjon

Filer

[kum v hus\\_kum i gate.pdf](#)

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fukt i betongkonstruksjon soverom leilighet

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i terrasse ned til garasje

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sopp på soverom leilighet grunnet fuktig betong. Mus kom inn i leilighet via vind på bakkeplan.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Er utdannet elektriker og driver eget installasjonsbedrift

Arbeid utført av

Lv-tech AS

Filer

[Samsvarserklæring Buggelandsstubben 6 2003.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

Beskrivelse

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250002

Initialer selger: OMS

4

60

E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-------------------|------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Odd Magne Sviland | 48c0bd3a880458570a4db1d8f845a875088f5248 | 04.03.2025<br>13:57:25 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1412250002

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

nets

61





SANDNES KOMMUNE

Byplan

Fjogstad-Hus Sandnes AS

Strandgaten 21  
4307 SANDNES

Sandnes, 02062003

Deres ref.:  
Saksbehandler: Kåre Hetland

Vår ref.: 200112232-16  
Arkivkode: O: 45-155

FERDIGATTEST

Arbetssted (adr.): Vaglefjellskogen 6 Gnr./bnr.: 45/155  
Arbeidets art: Nybygg Bygningens art: Bolig m/ leilighet og garasje  
Dato for søknad: 31.01.02 D-sak nr.: 1098/2002  
Tiltakshaver: Odd Magne Sviland, Vaglefjellskogen 6, 4324 Sandnes  
Ansvarlig søker: Fjogstad-Hus Sandnes AS  
Ansvarlig samordner: Fjogstad-Hus Sandnes AS  
Nåvær. hjemmelshaver: Siri Ueland Sviland

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll i medhold av plan- og bygningslovens § 99 mottatt 11.04.03, gis ferdigattest for tiltaket.

Med hilsen

*Ola Solheim*  
Ola Solheim  
seksjonsleder

*Kåre Hetland*  
Kåre Hetland  
avdelingsingeniør

Kopi til: Tiltakshaver

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51975600 Telefaks 51975435  
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes  
E-post: byplan@sandnes.kommune.no  
Bankkonto for skatt 7855 05 11028. Bankgiro 3260 07 01400. Organisasjonsnr. 964 965 137

SANDNES KOMMUNE - BYPLANSJEFEN  
Sandnes 25.oktober 2001

| Gnr. | Bnr.   | Nytt bnr. | Areal | Tomtenr. | Offisiell adresse |
|------|--------|-----------|-------|----------|-------------------|
| 45   | paa 39 |           |       | 172      |                   |

Representasjonspunkt  
x = y =

Reg.plan nr.  
97109-01

Kartplate

NGO-akse  
1

Avkjørsel:

Min. kjellergr. kote  
+  
i henhold til

Saksbeh. byplan.: A.L.  
Saksbeh. bying.:  
Saksbeh. oppmål:

Kopi av situasjonskartet skal sendes inn sammen med byggemeldingen.

**PÅ SITUASJONSKARTET SKAL INNTREGNES:**

- Målsatt bygning.
- Målsatt avstand til grenser og vei.
- Adkomst til eiendommen.
- Plass til garasje og parkering på egen eiendom.
- Planlagt bygning skal inntegnes på grunnlag av situasjonskart eller på målestokk i m=1:500. I tillegg skal planlagt bygning tegnes inn på situasjonskartet.

**PÅ FASADETEGNING SKAL INNTREGNES:**

- Terrenglinjer langs byggets fasader på nærværende og planlagt terreng. Linjene trekkes inn på naboeiendom/vei.

**SPEIELLE OPPLYSNINGER:**

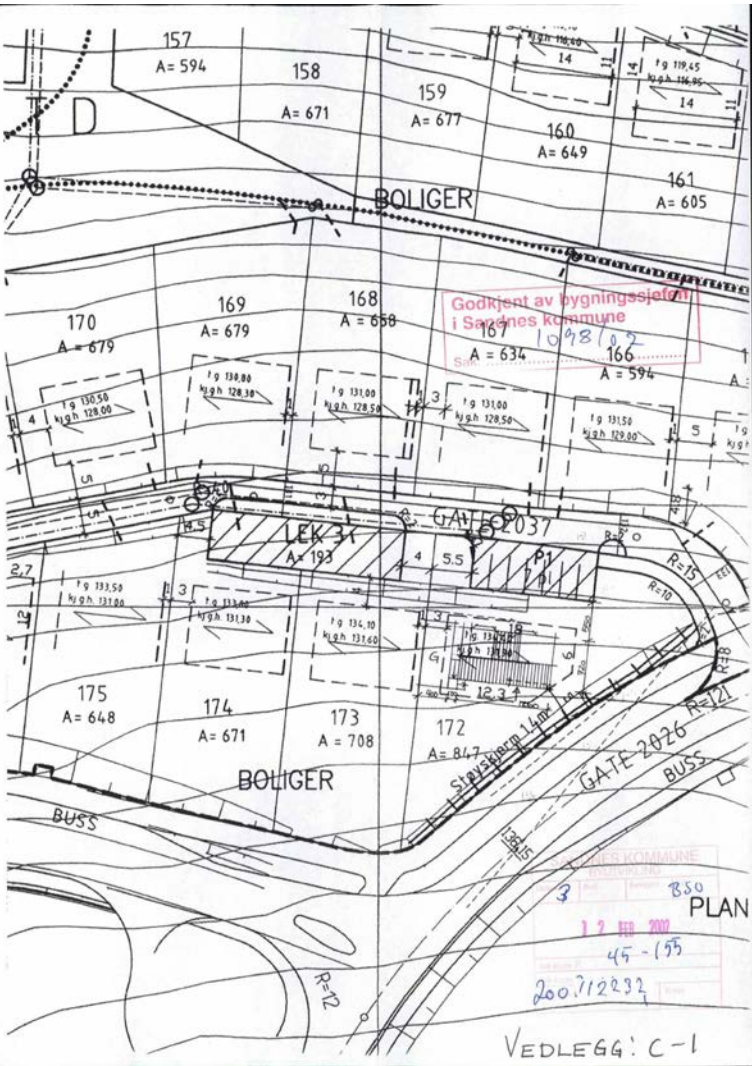
**ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER:**

- Behandlings- og kontrollgebyr og tilknytningsavgift for vann og kloakk forfaller 30 dager etter at byggetillatelse er gitt.
- Søknad om avvik fra reguleringsplan/reguleringsbestemmelser skal tydelig fremgå av situasjonsplanen (kart med inntegnet bygning) og byggesøknad.
- Grunneier må sikre alle grensemerker rundt eiendommen.
- Det må innhentes opplysninger om EL og Televerkets kabler, ledninger, stolper og skap fra vedkommende etat.

**EVENTUELL FLYTTING BEKOSTES AV UTBYGGER.**

**DISSE NABOER/GJENBOERE SKAL VARSLES:**

| Gnr. | Bnr. | Eiere        | Adresse |
|------|------|--------------|---------|
|      |      | Tomtene: 165 |         |
|      |      | 166          |         |
|      |      | 167          |         |
|      |      | 173          |         |





# Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Utskriftsdato 07.02.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

|           |      |         |    |         |     |         |   |            |   |
|-----------|------|---------|----|---------|-----|---------|---|------------|---|
| Kommunenr | 1108 | Gårdsnr | 45 | Bruksnr | 155 | Festenr | 0 | Seksjonsnr | 0 |
| Adresse   |      |         |    |         |     |         |   |            |   |

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

| Plantyper med treff                       |                                |
|-------------------------------------------|--------------------------------|
| Kommuneplaner                             | Reguleringsplaner              |
| Plantyper uten treff                      |                                |
| Reguleringsplaner bunn                    | Reguleringsplaner under bakken |
| Reguleringsplaner over bakken             | Reguleringsplaner i vannsøylen |
| Kommunedelplaner                          | Reguleringsplaner under arbeid |
| Bebyggelsesplaner over bakken             | Kommuneplaner under arbeid     |
| Reguleringsplaner under arbeid i nærheten | Kommunedelplaner under arbeid  |
| Midlertidige forbud                       | Bebyggelsesplaner              |

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                                                 |                                 |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Id             | 202005                                                                          |                                 |
| Navn           | Kommuneplan for Sandnes 2023-2038                                               |                                 |
| Plantype       | 20 - Kommuneplanens arealdel                                                    |                                 |
| Status         | 3 - Endelig vedtatt arealplan                                                   |                                 |
| Ikrafttredelse | 05/15/2023 00:00:00                                                             |                                 |
| Bestemmelser   | <a href="#">Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf</a> |                                 |
| Delarealer     | Areal                                                                           | 838.18 kvm                      |
|                | Bestemmelseomravn                                                               | Parkeringssone 2                |
|                | Kpbestemmelsehjemmel                                                            | 12 - Fysisk utforming av anlegg |
|                | Areal                                                                           | 556.95 kvm                      |
|                | Hensynsonenavn                                                                  | H220                            |
|                | Kpstoy                                                                          | 220 - Gul sone T-1442           |
|                | Areal                                                                           | 8.66 kvm                        |
|                | Hensynsonenavn                                                                  | H210                            |
|                | Kpstoy                                                                          | 210 - Rød sone T-1442           |

Utskriftsdato 07.02.2025

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Areal         | 838.18 kvm             |
| Omravn        |                        |
| Kparealformal | 1110 - Boligbebyggelse |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                     |                              |
|----------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|
| Id             | 97109-01                                            |                              |
| Navn           | Reguleringsendring for Bogafjell, delplan 3, felt D |                              |
| Plantype       | 30 - Eldre reguleringsplan                          |                              |
| Status         | 3 - Endelig vedtatt arealplan                       |                              |
| Ikrafttredelse | 09/12/2000 00:00:00                                 |                              |
| Bestemmelser   | <a href="#">Gjeldende bestemmelser_97109-01.pdf</a> |                              |
| Delarealer     | Areal                                               | 0.08 kvm                     |
|                | Feltnavn                                            |                              |
|                | Regform                                             | 730 - Felles parkeringsplass |
|                | Areal                                               | 1.04 kvm                     |
|                | Feltnavn                                            |                              |
|                | Regform                                             | 320 - Gang-/sykkelvei        |
|                | Areal                                               | 0.04 kvm                     |
|                | Feltnavn                                            |                              |
|                | Regform                                             | 310 - Kjørevei               |
|                | Areal                                               | 837.0 kvm                    |
|                | Feltnavn                                            |                              |
|                | Regform                                             | 110 - Boliger                |

|                |                                                  |                      |
|----------------|--------------------------------------------------|----------------------|
| Id             | 98128                                            |                      |
| Navn           | Reguleringsplan for Bogafjell, delplan 4         |                      |
| Plantype       | 30 - Eldre reguleringsplan                       |                      |
| Status         | 3 - Endelig vedtatt arealplan                    |                      |
| Ikrafttredelse | 12/19/2000 00:00:00                              |                      |
| Bestemmelser   | <a href="#">Gjeldende bestemmelser_98128.pdf</a> |                      |
| Delarealer     | Areal                                            | 0.04 kvm             |
|                | Feltnavn                                         |                      |
|                | Regform                                          | 319 - Annen veigrunn |

## Reguleringsplan for Bogafjell, delplan 3, felt D

Reguleringsbestemmelser

PlanID 97109-01

Saksnummer 199905505

§ 1 PLANENS FORMÅL

Planen legger til rette for bygging av boliger og barnehage / grendehus.

§ 2 BOLIGER, TOMT 137 - 187

2.1 Antall boenheter

Tomter skal i hovedsak bebygges med 1 boenhet. Der tomtestørrelsen tillater det, kan det godkjennes inntil 1 ekstra leilighet. Det forutsettes at krav til parkering på egen eiendom tilfredsstilles i henhold til § 2.5 og at hver boenhet får tilfredsstillende areal til uteopphold, både når det gjelder størrelse og orienteringsmessig plassering. Ekstra leilighet kan ikke ha større bruksareal enn 60 m².

2.2 Hustyper og byggehøyder

Alle boligene skal bygges med underetasje.

Maksimal høyder over ferdig murt kjellergolv: Mønehøyde 9,4 m  
Gesimshøyde 6,4 m

2.3 Takform og møneretning

Takformen skal være saltak eller pulttak med takvinkel 35 - 40 grader. For oppløft på tak er tillatt takvinkel 20 grader. Takoppløft kan være inntil 1/3 av takflatens lengde. Hovedmøneretningen skal være som vist på planen og hele taket skal ha fall mot nord og/eller sør. Takoppløft skal ha samme møneretning som øvrig takflate.

2.4 Fasader

Boligene skal framstå som trehus. Frontfasade på underetasjen skal ha samme fasadekledning som etasjen over.

2.5 Garasjer, parkering

Parkering skal tilrettelegges på egen tomt. Dekningen skal være 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass pr. bolig. Ved oppføring av ekstraleilighet, skal det tilrettelegges 2 ekstra biloppstillingsplasser på tomta. En plass pr. boenhet kan være «lukket». Plassene skal opparbeides i minimum gruset stand før innflytting. Maksimal grunnflate for garasje på hver tomt er 40 m².

Garasjer på nordsiden av gatene 2028 og 2037 skal enten inngå i hovedbygningen eller plasseres parallelt med vegen min. 1,0 m fra vegkant. Garasje som ikke inngår i hovedbygning skal ha flatt tak med største høyde 3,0 meter over ferdig støpt garasjergolv.

Garasjer på sørsiden av gatene 2028 og 2037 skal enten inngå i hovedbygningen eller plasseres vinkelrett på vegen. Avstanden vegkant - garasje skal være min. 5,0 m  
Garasjer kan plasseres utenfor de viste byggegrensene og inntil nabogrense, også når garasje henger sammen med hovedbygning. Alle bygningsdelene skal ligge på egen eiendom.

Det skal søkes byggetillatelse for garasje / carport samtidig med boligen.

2.6 Tiltak mot radon

Bolighus skal utføres med god tetthet og ventilasjon mot radon fra grunnen (jfr. NBI Byggetalblad A 520.706).

2.7 Uteareal, se også § 10.1

Gjerder tillates ikke mellom boliger. Murer skal utføres i naturstein. Skjæring / fylling på tomtene skal ikke gå ut over egne eiendomsgrenser. Naboer kan gå sammen om felles løsninger.

2.8 Avfallsbeholdere

Det skal avsettes plass for av 3 avfallsbeholdere på hver tomt. Avfallsbeholderne skal være innhegnet / avskjermet.

2.9 Tiltak mot vegtrafikkstøy

Det skal oppføres støyvoll/skjerm langs gate 2026 som vist på reguleringsplanen. Høyden skal være 1,4 meter over vegnivå senterlinje gate 2026. Det skal søkes om byggetillatelse for skjermingstiltaket.

For tomtene 164-165 og 172-173 må det, ved søknad om tillatelse til tiltak, dokumenteres om det er behov for fasadetiltak i 2. etasje (lydventil, vindu med bedret trafikkstøyreduksjonstall og/eller tette terrasserekkverk). Innendørs støynivå skal ikke overstige 30 dBA.  
(kfr. støyrapport nr. 284900-0.R01 utarbeidet av SINUS as og datert 23.05.00)

2.10 Krav til søknad om tillatelse etter PBL

Ved søknad om byggetillatelse skal det følge med terrengsnitt og utomhusplan i målestokk 1:200 for hele eiendommen og tilgrensende del av naboeiendommer. Utomhusplanen skal vise disponering av tomta, eksisterende og nytt terreng, plassering av bygning, garasje/carport, parkering, uteplass, forstøtningsmurer, eksisterende vegetasjon, gjerder og plass for 3 avfallsbeholdere i innhegning.

§ 3 BOLIG TUN B1

For tun B1, bolig 89 - 96, med tilhørende fellesområder gjelder bestemmelsene for reguleringsplan nr. 97109, godkjent 25.05.99.

§ 4 OFFENTLIG FORMÅL

4.1 Bruk og utnyttelse

Område skal nyttes til barnehage eller til grendehus for beboerne i tilgrensende områder. BYA er 20 %.

Offentlig parkeringsplass nord for området skal dekke behovet for barnehagen / grendehuset.

4.2     Uteareal  
Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for hele eiendommen. Planen skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av rådmannen før det kan gis byggetillatelse. Utomhusplanen skal vise disponering av tomten med eksisterende og nytt terreng, plassering av bygning, adkomst, lekeområder utformet i henhold til kommunens normer, ny vegetasjon, forstøtningsmurer, gjerder og plass for avfallsdunker og støyskjerm. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad innarbeides som element i tomteområdet.

4.3     Tiltak mot vegtrafikkstøy  
Utearealer skal skjermes med støyvoll / skjerm på min. 2,0 meter over gate 2026 som vist på plankartet. Utendørs støynivå ved fasade skal ikke overstige 50 dBA.  
Det skal søkes om byggetillatelse for støyvollen.

Ved søknad om byggetillatelse skal det, avhengig av fasade- og planløsning, dokumenteres om det er behov for fasadetiltak i bygningens 2. etasje. Innendørs støynivå skal ikke overstige 30 dBA.

§ 5     **OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

5.1     Offentlige veger skal opparbeides etter kommunens normer og etter tekniske planer godkjent av rådmannen.

5.2     Adkomstvegene, gate 2028 og 2037, med tilstøtende fellesareal skal opparbeides som gatetun. Det skal utarbeides egen detaljplan for gatetunet. Denne skal godkjennes av rådmannen før utbyggingen kan starte.

Det skal i planen anvises plass for oppstilling av avfallsbeholdere på tømmedag.

5.3     Område avsatt til annet vegareal skal skilles fra kjørebanen med kantstein og opparbeides parkmessig. Områdene kan beplantes med lav vegetasjon (maks. høyde 0,5 m) og/eller høystammede trær.

Det skal, i krysningspunkt mellom kjøreveg og gangveg/turveg, innarbeides belegg i vegbanen som markerer kryssingen. Den innsnevrede del av vegene forbi lekeplassene 1 - 4 skal heves.

5.4     Skjæringer og fyllinger skal gis en landskapsmessig bearbeiding slik at virkningen av inngrepene bli minst mulig.

§ 6     **SPESIALOMRÅDE, FRISIKTZONE**  
I frisktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

§ 7     **OFFENTLIG FRIOMRÅDE**  
7.1     Detaljplan  
Det skal utarbeides detaljplan av områdene i målestokk 1:200. Planen skal utformes av fagkyndige og godkjennes av rådmannen. Områdene skal være ferdig   opparbeidet før innflytting.  
Planen skal vise eksisterende og planlagt terreng, beplanting, utstyr og materialbruk på kvartalslekeplasser. Planen skal også gjøre rede for bruk av eksisterende vegetasjon og andre landskapselement.

7.2     Eksisterende vegetasjon, turstier og steingard  
Eksisterende vegetasjon skal så langt det er mulig beholdes, men skjøtsel og uttynning foretas der det er nødvendig med hensyn til ferdsel, lek eller solforhold.  
Trær kan bare beskjæres eller fjernes etter avtale med parksjefen.

Det skal etableres nye turstier gjennom grøntområdene som erstatning for stier som bli ødelagt som følge av utbyggingen.

Eksisterende steingard skal bestå. Den kan gjennomhulles der det er behov for veg- og stikryssing. Steingarden skal vedlikeholdes og sikres mot utrasing dog slik at nåværende form og struktur ikke endres.

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

§ 8     **SPESIALOMRÅDE KLIMAVERNSONE**  
I klimavernsonen skal eksisterende vegetasjon bevares eller ny leplanting anlegges hovedsakelig med stedlige arter. Felt for nyplanting skal inngå i detaljplan for friområdene og opparbeides samtidig med disse. Trær kan bare beskjæres eller fjernes etter avtale med parksjefen.

§ 9     **FELLESOMRÅDER**

9.1     Felles friområde, lek  
Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 i henhold til kommunens normer. Planen skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av rådmannen.  
Områdene skal inngå i plan for gatetun (kfr. § 5.2)  
Områdene skal opparbeides samtidig med veganleggene og koordineres med disse.  
Lekearealene skal skjermes fra vegtrafikk med innhegning.

Lek 1 er felles for tomtene 137 – 149  
Lek 2 er felles for tomtene 150 – 163  
Lek 3 er felles for tomtene 164 – 176  
Lek 4 er felles for tomtene 177 - 187  
Tomtene i tun B1 er knyttet til lekeplass nr. 4 i reguleringsplan nr. 97109.

9.2 Felles parkering  
Områdene skal inngå i tekniske planer og i plan for gatetun (kfr.§ 5.1 og § 5.2) og opparbeides samtidig med det øvrige veganlegget.

Plass P1 er felles for tomtene 164 – 176.  
Plass P2 er felles for tomtene 177 – 187.  
Plass P3 er felles for tomtene 137 – 149.  
Plass P4 er felles for tomtene 150 – 163.

§ 10 REKKEFØLGE  
Før innflytting skal det etableres vanntrykkforsterkning som sikrer branndekning av bebyggelsen. «REN veiledning til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven 1997» skal legges til grunn for vannforsyningen.

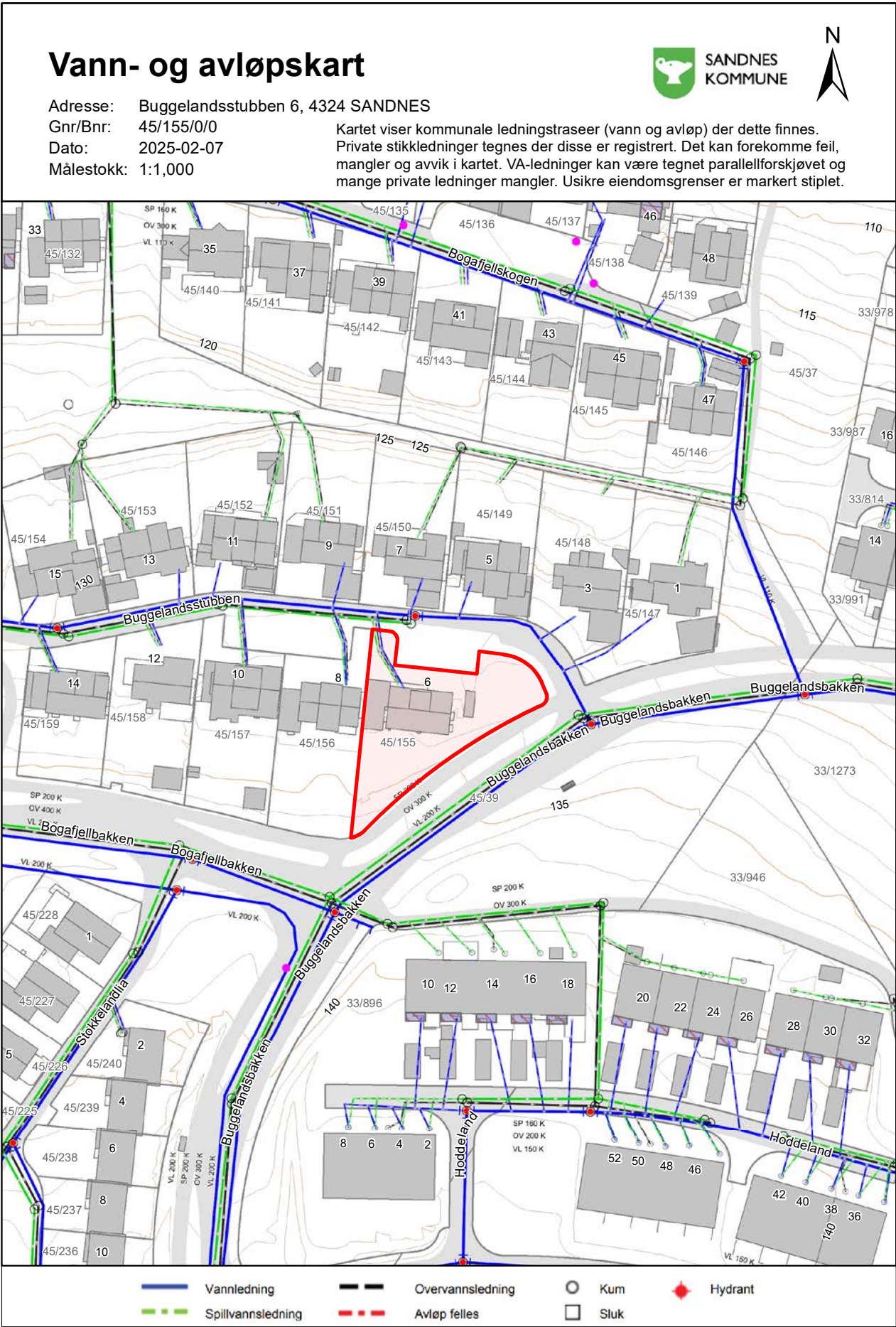
§ 11 FELLESBESTEMMELSER

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

11.2 Terrengebearbeiding  
Forstøtningsmur og synlige fjellskjæringer / fyllinger skal utformes slik at de ikke virker skjemmende. Avtrapping på 0,5 m kan kreves dersom høyde på skjæring / fylling blir over 1,5 m. Murer skal utføres i naturstein.  
Det skal søkes om byggetillatelse for forstøtningsmur og fjellskjæringer over 0,5 m.

Endringer etter vedtak:

| Dato       | Saksnummer | Beskrivelse                                                                  |
|------------|------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 02.10.2000 |            | § 2.1 og § 2.5, første avsnitt gis ny ordlyd.<br>§ 2.2, siste avsnitt utgår. |
| 23.05.2001 | 200106379  | Endring av 9.2                                                               |



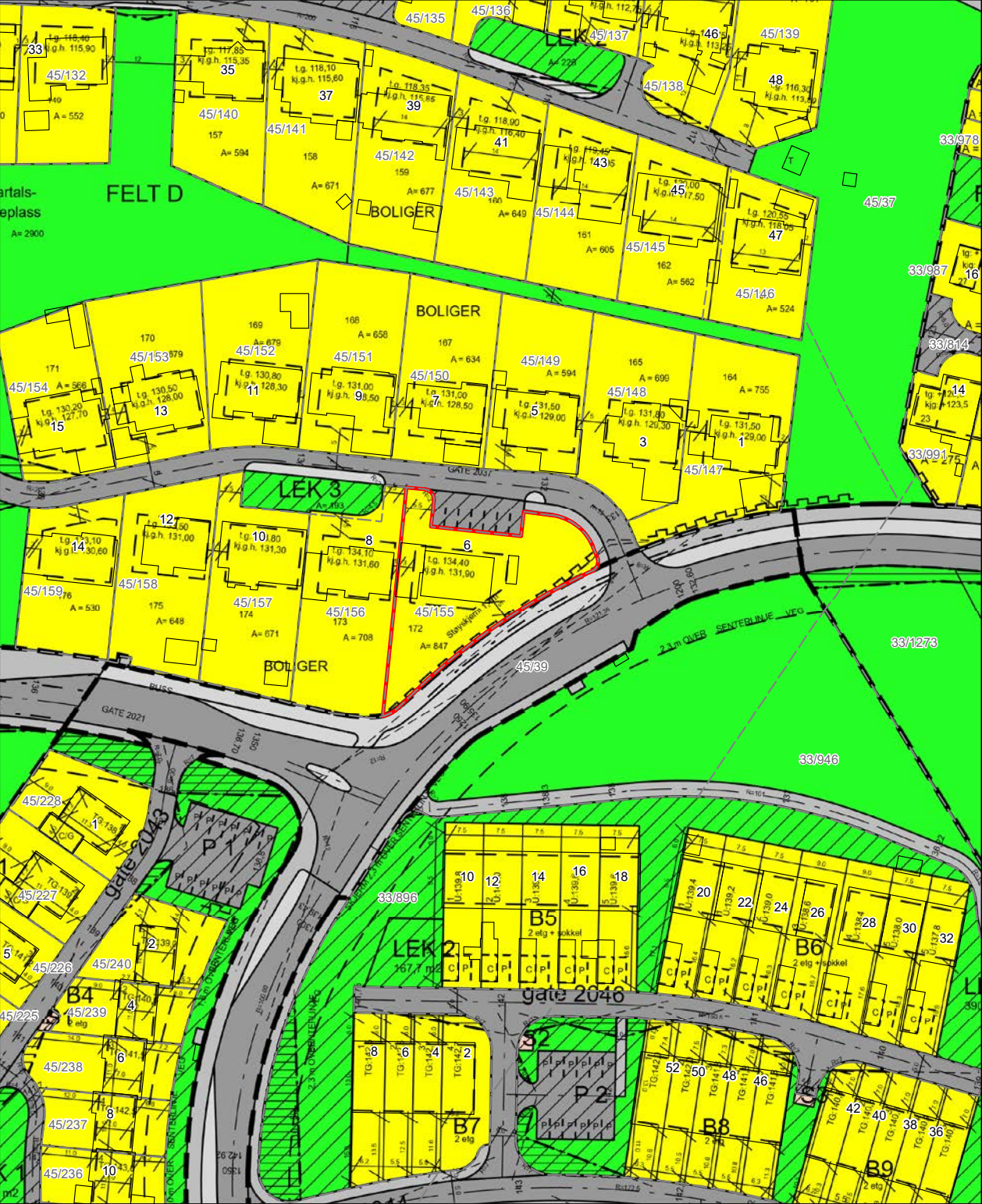
# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Buggelandsstubben 6, 4324 SANDNES  
Gnr/Bnr: 45/155/0/0  
Dato: 2025-02-07  
Målestokk: 1:1,000

Planident: 97109-01  
Ikrafttredelsesdato: 12.9.2000



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



Skatteetaten

Dato  
11.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS  
Postboks 2923 Solli  
0230 OSLO

## Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 45      Bnr 155      Fnr 0      Snr 0

## Eiendommens adresse:

Buggelandsstubben 6, 4324 SANDNES

## Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:      kr 1 484 780  
Som sekundærbolig:      kr 5 939 121

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



SANDNES KOMMUNE

45 155 DATO: 17.02.2025

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 45.155.0.0  
Adresse: Buggelandsstubben 6  
Eierkontakt: Sviland Odd Magne

Kommunale avgifter for år 2025: kr 22 318,76 \*

\* Dette inkluderer vann, avløp og renovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 17.02.2025

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: 17.02.2025

Nabolagsprofil

Buggelandsstubben 6 - Nabolaget Buggeland/Bogafjellskogen - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Buggelandsstubben<br>Linje 27     | 1 min<br>0.1 km   |
| Skeiane stasjon<br>Linje L5       | 9 min<br>5.9 km   |
| Stavanger Sola                    | 21 min            |
| Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5 | 21 min<br>20.5 km |

Skoler

|                                                             |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|
| Buggeland skole (1-7 kl.)<br>484 elever, 42 klasser         | 6 min<br>0.5 km  |
| Bogafjell skole (1-7 kl.)<br>413 elever, 27 klasser         | 10 min<br>0.7 km |
| Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.)<br>401 elever, 16 klasser | 12 min<br>0.9 km |
| Akademiet vgs. Sandnes<br>286 elever                        | 10 min<br>6.3 km |
| Gand videregående skole<br>1025 elever, 64 klasser          | 10 min<br>6.4 km |

Ladepunkt for el-bil

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Kople Bogafjell senter Sandnes | 12 min |
|--------------------------------|--------|



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 94/100

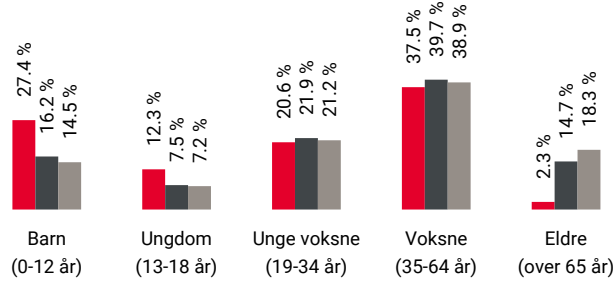


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 87/100



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

|                                                 |                 |
|-------------------------------------------------|-----------------|
| Kreativ barnehage Bogafjell (0-5 år)<br>82 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Buggeland barnehage (0-5 år)<br>68 barn         | 5 min<br>0.4 km |
| Utsikten Vest Fus barnehage (1-5 år)<br>65 barn | 6 min<br>0.5 km |

Dagligvare

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Helgø Meny Bogafjell<br>PostNord | 11 min<br>0.9 km |
| Rema 1000 Håbafjell<br>PostNord  | 18 min<br>1.5 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

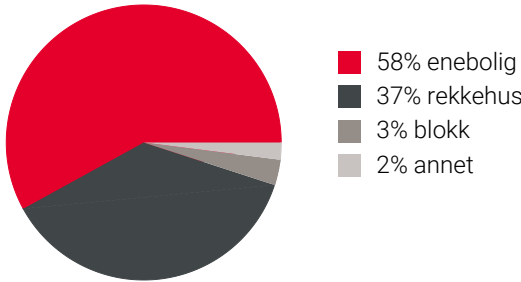
 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

Sport

|                                                                                                               |                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Buggeland skole ballbinge 1 | 7 min    |
| Ballspill                                                                                                     | 0.6 km                                                                                    |
|  Bogafjell skole             | 10 min   |
| Ballspill                                                                                                     | 0.8 km                                                                                    |
|  Everybody Gym & Fitness    | 11 min  |
|  Ganddal Terapi & Trening  | 7 min  |

Boligmasse



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

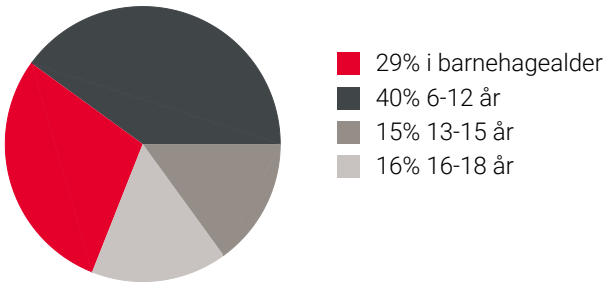
Sitat fra en lokalkjent



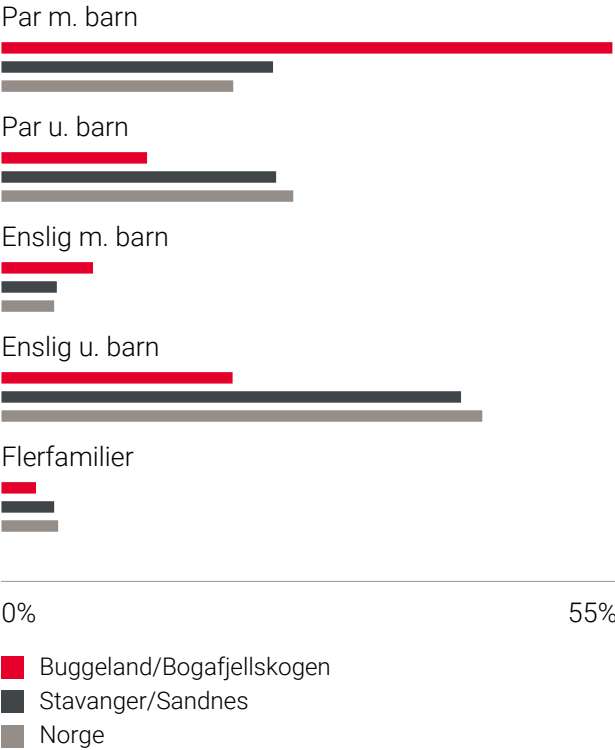
Varer/Tjenester

|                                                                                                         |                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Brulandsenteret       | 8 min   |
|  Vitusapotek Bogafjell | 11 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

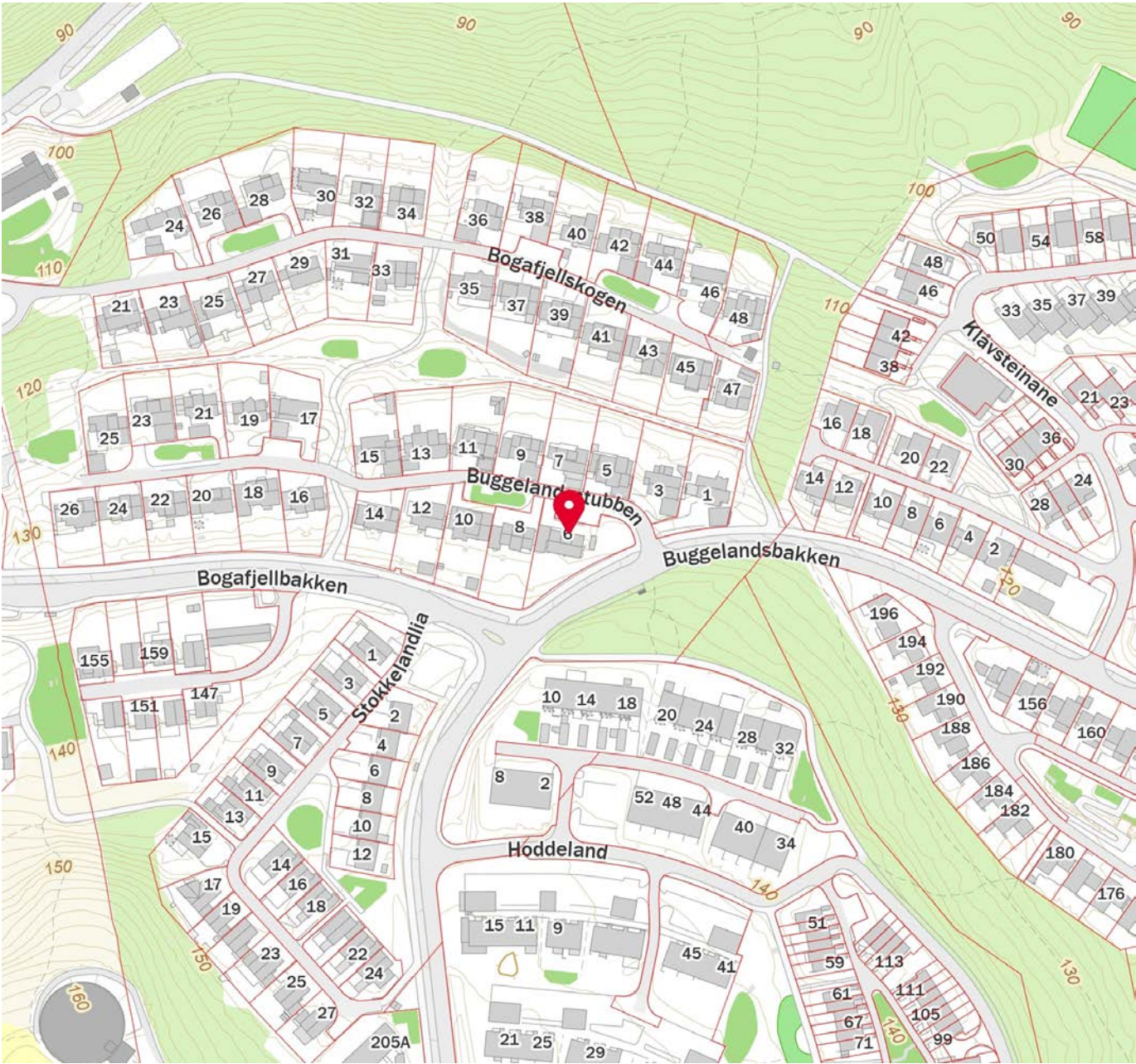
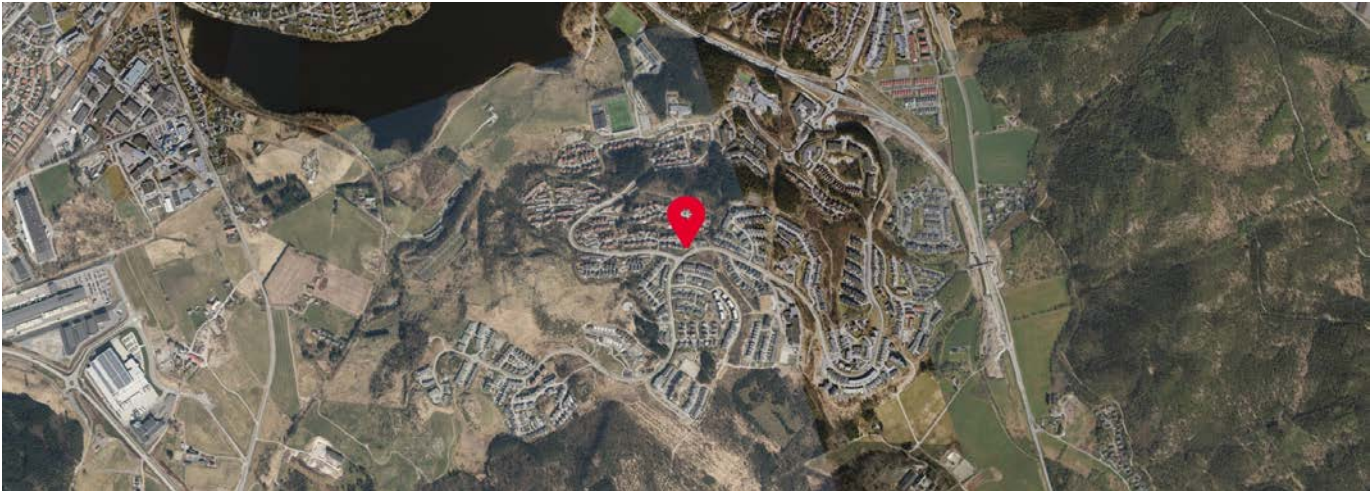


Familiesammensetning



Sivilstand

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](https://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*  
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-  
megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

|                        |                                             |
|------------------------|---------------------------------------------|
| For eiendommen:        |                                             |
| <b>Adresse:</b>        | Buggelandsstubben 6<br>4324 SANDNES         |
| <b>Meglerforetak:</b>  | Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes |
| <b>Saksbehandler:</b>  | Trond Kristoffersen                         |
| <b>Telefon:</b>        | 450 07 761                                  |
| <b>E-post:</b>         | trond.kristoffersen@aktiv.no                |
| <b>Oppdragsnummer:</b> |                                             |

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| <b>Kjøpesum:</b>            | Kr. |
| <b>Beløp med bokstaver:</b> | Kr. |

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

|                                        |                             |
|----------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Kjøpet vil bli finansiert slik:</b> |                             |
| Låneinstitusjon:                       | Referanse og tlf nr.: _____ |
| Lånt kapital:                          | Kr.: _____                  |
| Egenkapital:                           | Kr.: _____                  |
| Totalt:                                | Kr.: _____                  |

|                        |                                                                     |                                                                               |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Egenkapital består av: | <input type="checkbox"/> Salg av nåværende bolig eller fast eiendom | <input type="checkbox"/> Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)              |
| Jeg gir bud som:       | <input type="checkbox"/> Forbruker                                  | <input type="checkbox"/> 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