



aktiv.

Gartneriveien 11, 4316 SANDNES

Smeaheia - Pent og innbydende rekkehus med 3 soverom. Nyere flott bad. Barnevennlig. Gode solforhold. Carport m/el lader



Eiendomsmegler MNEF

Mona Mork

Mobil 958 96 103

E-post mona.mork@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 890 000,-
Omkostn.: Kr 123 600,-
Total ink omk.: Kr 5 013 600,-
Selger: Therese Vatndal

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 102/108 kvm
Tomtstr.: 1655.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 62, bnr. 2116
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1412250158

Smeaheia - Pent og innbydende rekkehus med 3 soverom. Nyere flott bad. Barnevennlig.

Velkommen til Gartneriveien 11.

Dette er en bolig som kan passe for både unge og voksne personer. Boligen har en kjekk planløsning og fremstår som lys og trivelig.

Gartneriveien ligger i et etterspurt område på Smeaheia her bor du sentralt og barnevennlig.

Det er kort vei til skoler, barnehager, butikk, idrettsanlegg, svømmehall, Sandnes sentrum, Kvadrat kjøpesenter m.m.

Lett adkomst til påkjørsel E-39 som i løpet av kort tid tar deg til hele Forusområdet, Sola og Stavanger sentrum.

Den nye flotte sykkelstamveien ligger like i nærheten av boligen.

Velkommen til visning i et hyggelig nabolag.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Energiattest	79
Nabolagsprofil	108
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 102 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 108 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 m² Entre, gjestetoalett, stue/kjøkken

BRA-e: 6 m² Utvendig bod ved inngangsparti

2. etasje

BRA-i: 52 m² Gang, 3 soverom, bad og bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1655.8 m²

Tomtebeskrivelse

Boligen disponerer deler av fellestomt.

Tomten er meget solrik og pent opparbeidet med terrasse og beplantning.

Beliggenhet

Gartneriveien 11 har en flott beliggenhet i et område som er rolig og barnevennlig. Her finner du et flere barnehager og skoler i nærheten. Området er bra tilrettelagt for barnefamilier, med enkel tilgang til flere lekeplasser samt Sandnes stadion, fotballbaner, svømmehall og Giskehallen, som gir rikelig med muligheter for aktiviteter og moro.

Det er kort vei til Sandnes sentrum, Kvadrat kjøpesenter samt påkjørsel E-39 til Forusområde, Sola flyplass, Stavanger sentrum eller sør mot Kristiansand.

Det er flere fine tur- og aktivitetsmuligheter i området. Det er kort vei til Gisketjernet, Sandnes golfklubb, Rundeskogen og Bærheimsnuten, som alle gir deg muligheten til å nyte naturen og delta i forskjellige aktiviteter.
Det er gangavstand til Rema 1000 Stangeland.
Den nye flotte sykkelstamveien ligger like ved boligen og blir hyppig benyttet som fremkomstmiddel for de som jobber på Forus.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Konferer Sandnes kommune

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon.

Bygningssakkyndig

Walther Schoenmaker

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus som er oppført med grunnmur og stedstøpt plate i betong.
Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Flat tak i tre som er tekket med takpapp.
Vinduer og dører med isolerglass.

Innhold

1 etg.
Entre, gjestettoalett, stue/kjøkken.
2 etg.
Gang, 3 soverom, bad og bod.
Utvendig bod ved inngangsparti.

Standard

Gartneriveien 11 er et arealeffektivt rekkehus som kan passe både for unge og voksne personer.

1 etg.

Entre har fliser på gulv med varmekabler samt skyvedørsgarderober for oppbevaring av klær og sko.

Praktisk gjestetoalett gjør at bad blir en privat sone i 2 etg.

Stue og kjøkkenrom er lyst og trivelig.

Store gjennomgående vindusflater slipper inn godt med dagslys, noe som gir rommet et lyst og luftig preg.

Rommet har flere soner og kan lett møbleres etter lyst og behov. Lun og behagelig oppvarming fra varmepumpe.

På kalde høst og vinterdager benytter du deg av den flotte peisen som gir både kos og varme til rommet.

Stuen har utgang til skjermet solrik terrasse og hage.

Kjøkken ligger i åpen løsning dog delvis skjermet fra stuerommet. Her er godt med skap og benkplass.

Spotter i tak. Parkett på gulv. Vegger er malt i lune og moderne farger.

2 etg.

Denne etasjen består av 3 romslige soverom. Ekstra takhøyde og store vindusflater gir rommene en ekstra romfølelse.

Hovedsoverom har nyere skyvedørsgarderober fra gulv til tak, innredet med hyller og heng.

Start dagen med spafølelse i det nye flotte badet fra 2024. Arbeider er utført av rørlegger Torgersen og all dokumentasjon foreligger. Behagelige fargevalg på fliser og interiør. Det er spesialbestilt møbel for å skjule vaskemaskinen. Vask i seksjon med god oppbevaringsplass i skuffer. Meget god belysning fra spotter i tak og lys i speil. Det er meget god lagringsplass i teknisk rom/bod som er innredet med hyllesystem fra gulv til tak. Dette gjør lagringen ryddig og oversiktlig. Her er også plass for evt ekstra kjøøl/fryse skap. Det er også montert varmepumpe i denne etasjen.

Det er i nyere tid foretatt følgende arbeider på boligen, all dokumentasjon foreligger:

El-bil lader ble montert i carport 2022.

Boligen hadde rens av ventilasjon 2024.

Vindu, balkongdør og deler av kledning side nord ble skiftet i 2025. Utført av Frøyland bygg.

Varmepumpe montert 2021.

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:

Yttervegger

Oppsummering

TG.1_ Kledning i fasade nord er skiftet ut i 2025, fagfolk skal være brukt. (Frøiland Bygg). Ifølge eier er deler av kledning i fasade nord utbedret (lyseblå) med etablert lufting over vindu og øverst. Mens sorte delen er ikke byttet. Vindu 1.etg og terrassedør nord samme siden ble byttet sammen med kledning. Enkelte sprekker i kledning registrert fasade nord.

Liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Gesimsbeslag på tak fasade nord ligger tett inn mot utvendig kledning dette kan hindre lufting bak kledning og veggkonstruksjon. Det er begrenset tilkomst for kontroll av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Utvendig kledning i fasade nord fra byggeåret, påregnelig med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Utluftning av kledning i fasade nord ved gesims beslag og i bunn mot terreng anbefales oppgradert. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Anbefalte tiltak

Utluftning av kledning i fasade nord ved gesims beslag og i bunn mot terreng anbefales kontrollert/oppgradert.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av aluminium fra byggeåret, påregnelig med noe lekkasje i skjøter med pakning. Påregnelig med noe slitasje i gesimsbeslag fra byggeåret.

Anbefalte tiltak

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

Gesimsbeslag på tak mot fasade nord ligger tett inn mot yttervegg, mangler luftespalte, dette kan hindre tilstrekkelig utluftning bak kledning. Feil/ ujevnt fall, medfører uheldig vansamling av vann på taket. Tidligere utettheter i taktekking, luftkanal som stikker ut over tak uten takhatt (ukjent modell) som kan føre til inndrev, rust i skruer beslag påvist.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser påkrevd. Det er påvist forhold som kan medfører risiko for skjulte skader.

Taktekking

Oppsummering

Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Taket er tekket med asfaltbelegg fra byggeåret, lappet i 2 steder, ifbm tidligere utettheter i taktekningen.

Vannsamlinger på tak indikerer lite fall, vann bør med fordel ledes vekk fra bygningen. - Tidligere utettheter i taktekking ved område rundt pipe, kan indikere behov for oppgradering.

Anbefalte tiltak

Påviste forhold indikere behov for vedlikehold, taktekingen anbefales oppgradert. Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe knirk/svikt/spenninger i parketten kan forekomme som følge av dette.

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. TG.3_ fuktskade i parkett på kjøkken bak kjøleskapet. Tidligere drypplekkasje fra himling i hovedsoverom ved siden av pipe, skyldes utettheter i taktekingen som skal være utbedret ifølge eier. Det ble foretatt fuktmålinger i berørt område, det ble ikke avdekket fukt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. TG.3_ fuktskade i parkett bak kjøleskapet.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp i tre, normal bruksslitasje, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater. Tg.2_Det registret knirk i trapp.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, evt. tiltak ifbm. knirk kan vurderes.

Øvrig: Utvendig bod

Oppsummering

- Det er registrert fuktskader på innsiden av yttervegg (GU- gips). - Det er ikke etablert luftning mot gesimsbeslag i overgang tak/yttervegg. - Mose på taket anbefales fjernet, den tiltrekker fukt, mose er fjernet fra carport etter befaring.- Det er ikke synlig etablert lufteventil.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser påkrevd, utluftning utbedres, mose fjernes. Det er påvist forhold som kan medfører økt risiko for skjulte skader eller som kan føre til vesentlige uforutsette kostnader.

Forhold som har fått TG3:

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i tre fra byggeår, generelt normale bruks- og aldringsslitasjer. Tg.2_vannmerker slitasjemerker i benkeplate ved siden av vask.

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi

disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann. Tg.3_Det registreres fukt/fuktskader i parkett på gulvet bak kjøleskap, dette skyldes høyst sannsynlig utettheter fra kjøleskapet.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Påregnelig med utskiftning av parkett på kjøkken inntil gulvlist skille mot stue. Dersom lekkasje er fra kjøleskap må den erstattes med ny.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Lyse fiber

Parkering

Parkering i carport med el-bil lader samt biloppstillingsplass i gårdsrom.
Gjesteparkering på utvendig fellesareal.

Forsikringsselskap

Storebrand

Diverse

Megler gjør oppmerksom på at følgende ikke medfølger i handelen:

Alle fastmonterte høytalere som er i boligen.

Fastmontert TV-benk i stue

Arbeidsbenk i utvendig bod.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

Varmepumpe og peis i stue, ellers elektrisk.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 890 000

Kommunale avgifter

Kr 12 888

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 1 001 991

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 007 965

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Årlig velavgift

Kr 2 200

Velforening

Pliktig medlemskap i velforening.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

103/618

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 62, bruksnummer 2116, seksjonsnummer 5 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:

1108/62/2116/5:

09.01.2008 - Dokumentnr: 18324 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.2008 - Dokumentnr: 18324 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Sandnes Kommune

Org.nr: 964 965 137

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.2008 - Dokumentnr: 18324 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Lyse Marked AS

Org.nr: 980 335 178

Rettighetshaver: Telenor Norge AS

Org.nr: 976 967 631

Bestemmelse om telefonledning/telesentral

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.2008 - Dokumentnr: 18324 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 103/618

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 22.08.2008.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.08.2008.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

PlanId 202005

Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 05/15/2023 00:00:00

Delarealer

Areal 1655.95 kvm

Bestemmelseomravn Parkeringssone 2

Kpbestemmelsehjemmel 12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal 1655.95 kvm

Hensynsonenavn Luftsone G

Kpfare 390 - Annen fare

Areal 1655.95 kvm

Hensynsonenavn H190_1

Kpsikring 190 - Andre sikringssoner

Areal 5.37 kvm

Hensynsonenavn H210

Kpstoy 210 - Rød sone T-1442

Areal 1030.66 kvm

Hensynsonenavn H220

Kpstoy 220 - Gul sone T-1442

Areal 1655.95 kvm

Omravn

Kparealformal Boligbebyggelse

PlanId 94305-15

Navn Bebyggelsesplan for felt E1, Smeaheia

Plantype 32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 05/10/2006 00:00:00

Delarealer

Areal 17.8 kvm

Feltnavn

Regform 640 - Frisiktsone

Areal 5.55 kvm

Feltnavn

Regform 640 - Frisiktsone

Areal 0.05 kvm

Feltnavn
Regform 750 - Felles lekeareal
Areal 2.38 kvm
Feltnavn
Regform 710 - Felles avkjørsel
Areal 0.49 kvm
Feltnavn
Regform 710 - Felles avkjørsel
Areal 0.09 kvm
Feltnavn
Regform 310 - Kjørevei
Areal 1652.94 kvm
Feltnavn
Regform 110 - Boliger

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

123 600 (Omkostninger totalt)

134 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

5 013 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

5 027 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 123 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

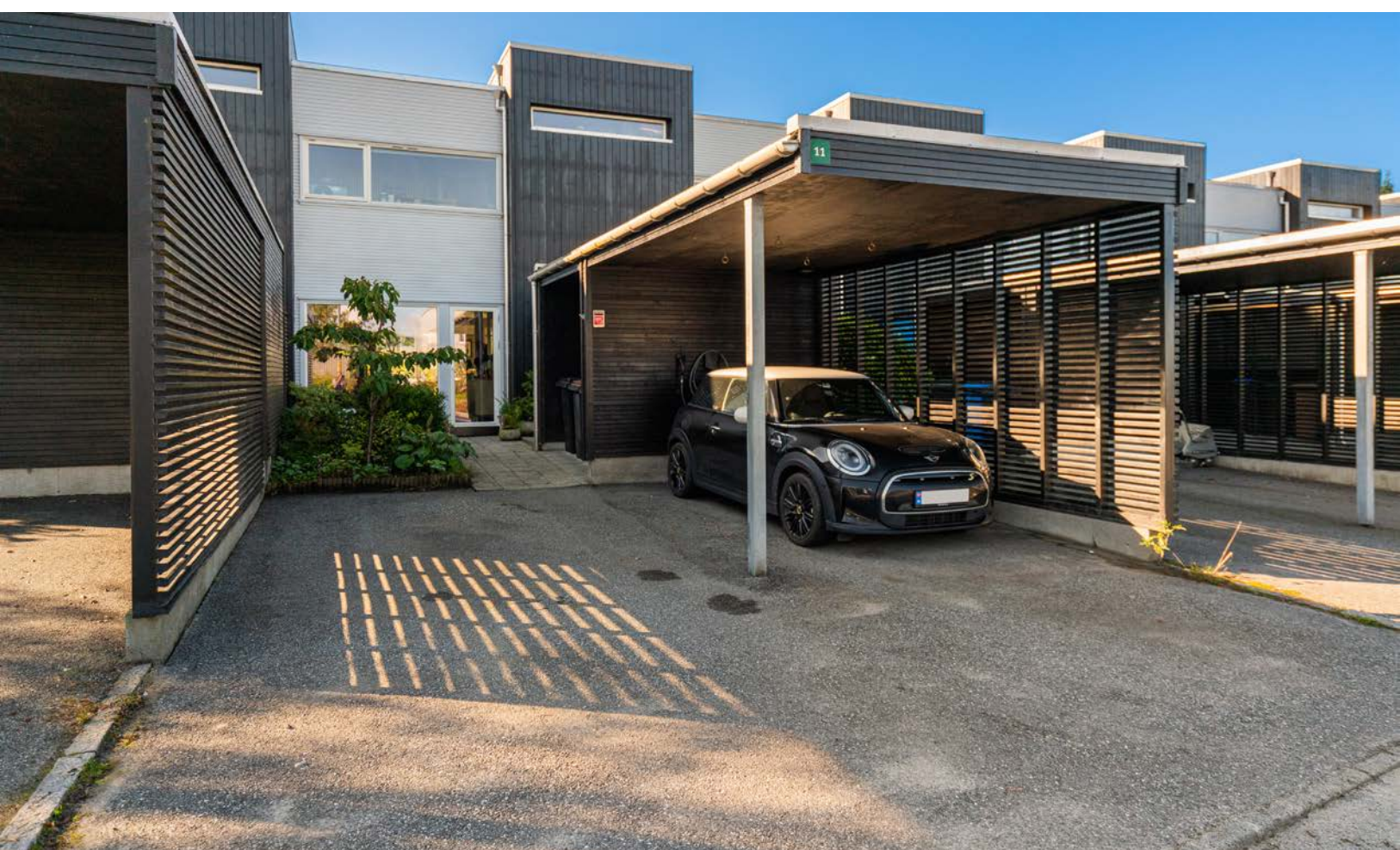
Mona Mork
Eiendomsmegler MNEF
mona.mork@aktiv.no
Tlf: 958 96 103

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

02.10.2025









Velkommen inn til en entre med fliser på gulv og stor speilgarderobe, praktisk for oppbevaring av yttertøy og sko.



Rommet er delt i flere soner og kan møbleres etter smak og behag.



Stuen har store gjennomgående vindusflater som gir rommet et lyst og luftig preg.









God plass til stort spisebord -
perfekt for sosiale
anledninger.

Spisestuen har også utgang
til uteområde.





Åpen løsning dog delvis skjermet fra stuerommet.



Kjøkkenet har god med skap og benkeplass. Et drømmekjøkken for den som elsker matlaging.

Spotter gir god belysning
over arbeidsbenk.





I første etasje finnes også et gjestetoalett - praktisk og pent.

Hovedsoverom med god
plass til stor seng og nyere
garderobeløsning fra
gulv til tak.





Soverom 2 har også god størrelse



Soverom 2





Soverom 3 blir i dag benyttet som TV-stue



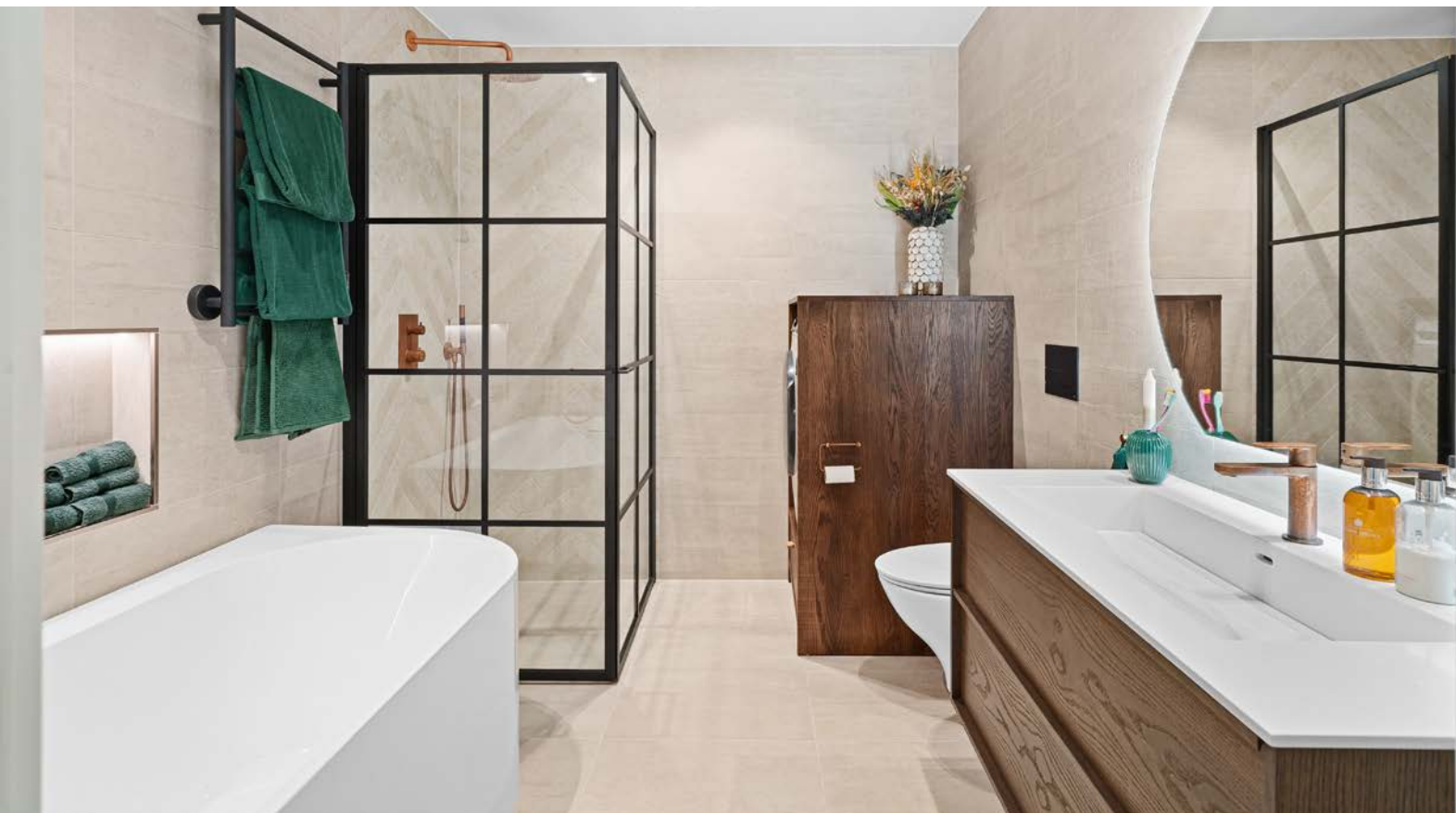
Soverom 3



Fantastisk helfliset bad fra 2024. Eksklusive detaljer. God belysning fra spotter i tak og i speil med dimmer.



God oppbevaringsplass i skuffer under vask.

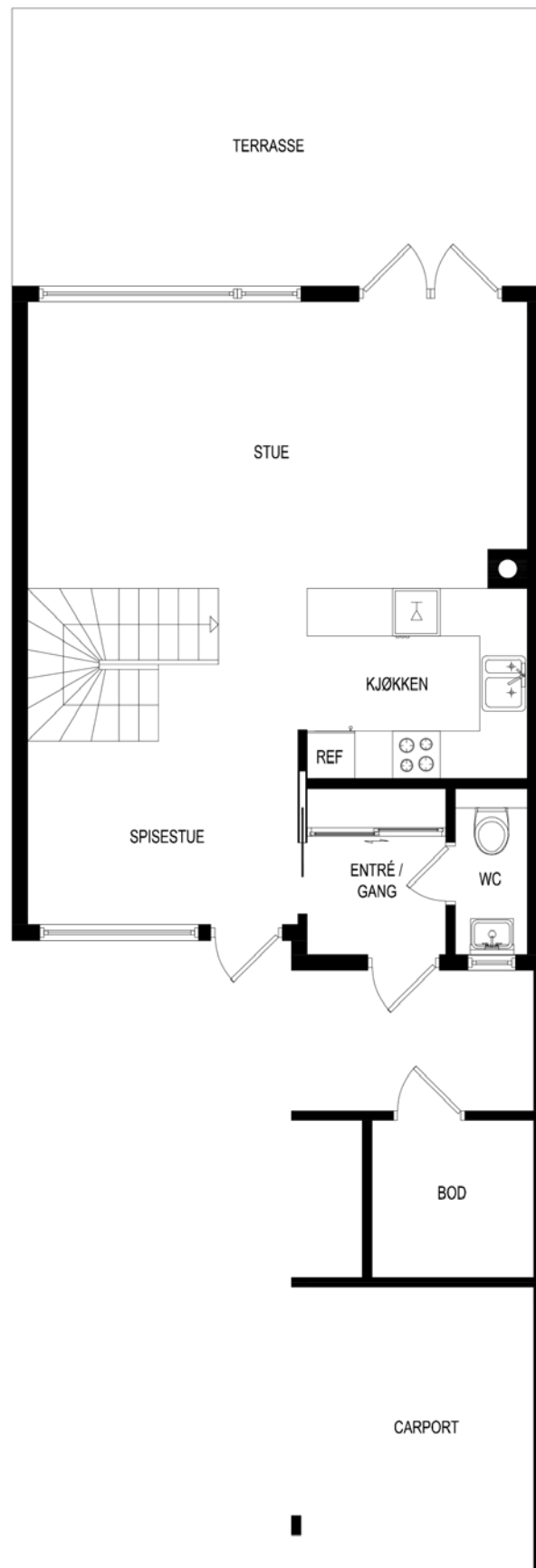


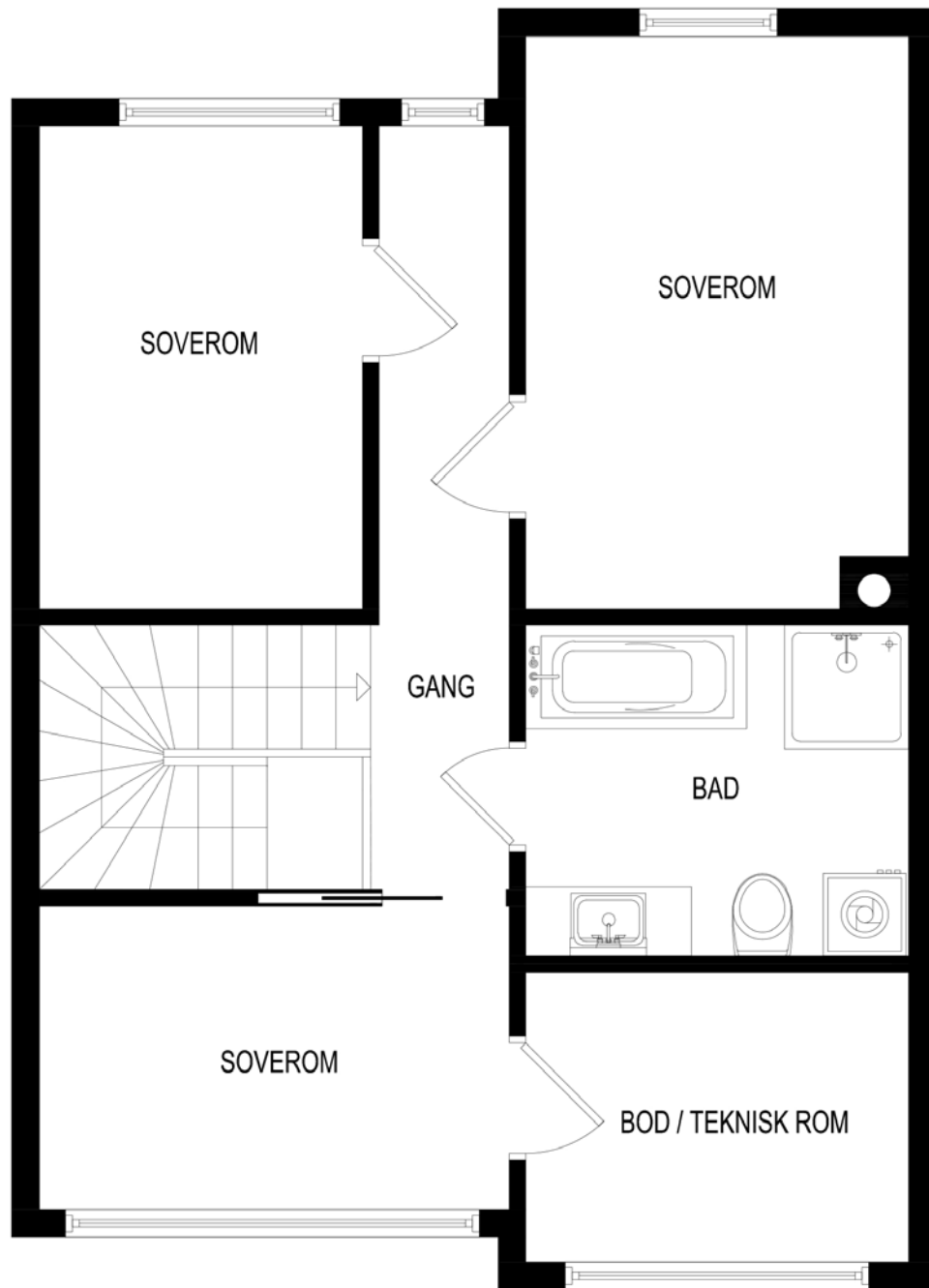
Her har du både badekar og dusj. Eget møbel med plass til vaskemaskin er både praktisk og pent.

Bod med masse god oppbevaringsplass.

Utvendig bod ved inngangsparti. Arbeidsbenk medfølger ikke i salget.



















Flott kontrast mellom frodige planter og naturlig skifer.



Nærområdene

Vedlegg

Gartneriveien 11 4316 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2008

BRA: 108 m²

BRA-i: 102 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

16

TG-2

8

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36023>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i tre fra byggeår, generelt normale bruks- og aldringsslitaser.

Tg.2_vannmerker slitasjemerker i benkeplate ved siden av vask.

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

Tg.3_Det registreres fukt/fuktskader i parkett på gulvet bak kjøleskap, dette skyldes høyst sannsynlig utettheter fra kjøleskapet.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Påregnelig med utskiftning av parkett på kjøkken inntil gulvlist skille mot stue.

Dersom lekkasje er fra kjøleskap må den erstattes med ny.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 – 50 000

Bygningsdeler med TG2

Yttervegger

Oppsummering

TG.1_ Kledning i fasade nord er skiftet ut i 2025, fagfolk skal være brukt. (Frøiland Bygg).

Ifølge eier er deler av kledning i fasade nord utbedret (lyseblå) med etablert lufting over vindu og øverst.

Mens sorte delen er ikke byttet. Vindu 1.etg og terrassedør nord samme siden ble byttet sammen med kledning.

Enkelte sprekker i kledning registrert fasade nord.

Liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

Gesimsbeslag på tak fasade nord ligger tett inn mot utvendig kledning dette kan hindre lufting bak kledning og veggkonstruksjon.

Det er begrenset tilkomst for kontroll av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

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

Utluftning av kledning i fasade nord ved gesims beslag og i bunn mot terreng anbefales oppgradert.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i vegg på grunn av sen uttørring av fukt i vegg som kan oppstå på grunn av inn driv av nedbør og kondensering.

Anbefalte tiltak

Utluftning av kledning i fasade nord ved gesims beslag og i bunn mot terreng anbefales kontrollert/oppgradert.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Påregnelig med noe slitasje i gesimsbeslag fra byggeåret.

Anbefalte tiltak

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

Gesimsbeslag på tak mot fasade nord ligger tett inn mot yttervegg, mangler luftespalte, dette kan hindre tilstrekkelig utluftning bak kledning.

Feil/ ujevnt fall, medfører uheldig vansamling av vann på taket.

Tidligere utettheter i takteking, luftkanal som stikker ut over tak uten takhatt (ukjent modell) som kan føre til inndrev, rust i skruer beslag påvist.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser påkrevd.

Det er påvist forhold som kan medfører risiko for skjulte skader.

Taktekking

Oppsummering

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

Taket er tekket med asfaltbelegg fra byggeåret, lappet i 2 steder, ifbm tidligere utettheter i taktekingen.

Vannsamlinger på tak indikerer lite fall, vann bør med fordel ledes vekk fra bygningen.

- Tidligere utettheter i takteking ved område rundt pipe, kan indikere behov for oppgradering.

Anbefalte tiltak

Påviste forhold indikere behov for vedlikehold, taktekingen anbefales oppgradert.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

Noe knirk/svikt/spenninger i parketten kan forekomme som følge av dette.

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

TG.3_ fuktskade i parkett på kjøkken bak kjøleskapet.

Tidligere drypplekkasje fra himling i hovedsoverom ved siden av pipe, skyldes utettheter i taktekingen som skal være utbedret ifølge eier.

Det ble foretatt fuktmålinger i berørt område, det ble ikke avdekket fukt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

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

TG.3_ fuktskade i parkett bak kjøleskapet, påregnet kostnad for lokal utbedring estimert til kr. 15.000,-

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp i tre, normal bruksslitasje, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater.

Tg.2_Det registret knirk i trapp.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, evt. tiltak ifbm. knirk kan vurderes.

Øvrig: Utvendig bod

Oppsummering

- Det er registrert fuktskader på innsiden av yttervegg (GU- gips).
- Det er ikke etablert luftning mot gesimsbeslag i overgang tak/yttervegg.
- Mose på taket anbefales fjernet, den tiltrekker fukt, mose er fjernet fra carport etter befarng.
- Det er ikke synlig etablert lufteventil.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser påkrevd, utluftning utbedres, mose fjernes.

Det er påvist forhold som kan medfører økt risiko for skjulte skader eller som kan føre til vesentlige uforutsette kostnader.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.9.2025

Rapportdato
3.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Therese Vatndal**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Walther Schoenmaker** Telefon: **48055432**
Schoenmaker
Firma: **BORG TAKST AS** Epost: **ws@borg-takst.no**
Adresse: **Vardheivegen 11, 4344 Bryne**

BORG TAKST AS 

Om bygningssakkyndig:

Walther Schoenmaker

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

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

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

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

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

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

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.borg-takst.no

Med vennlig hilsen

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver

Egne premisser:

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

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

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/

megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

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

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Informasjon om boligen

Adresse: **Gartneriveien 11, 4316 Sandnes**

Kommunenr: **1108**

Gårdsnr: **62**

Bruksnr: **2116**

Festenr:

Seksjonsnr: **5**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2008 - Eiendomsverdi på nett
Bolitgtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde ved Smeaheia i Sandnes kommune.

Bebyggelse.

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

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Flat tak i tre som er tekket med takpapp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett og fliser.

Innvendige vegger med malte/tapetserte overflater.

Oppvarming.

Vedovn, varmepumpe, elektrisk, varme.

Tomt.

Tomten er opparbeidet og beplantet.

Parkering i gårdsrommet og i carport.

Sammendrag.

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

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

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

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	56	50	6	0	0
2. etasje	52	52	0	0	0
Totalt m²	108	102	6	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	50	50	0	Entré/gang, wc og stue/kjøkken.	
2. etasje	52	46	6	Gang, bad/vaskerom og 3 soverom.	Bod/teknisk rom.
Totalt m²	102	96	6		

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.

Utvendig bod i 1.etasje inngår BRA-e.

Terrasse på ca. 20 m2 medfølger, ikke nærmere oppmålt.

Carport (ca. 15 m2)er ikke et måleverdig areal iht. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, og er dermed ikke nærmere vurdert.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-1	
Bolig med stedstøpt grunnmur og plate på flatt mark, det er ikke registrert forhold som tyder på svikt. Grunnmursplast/drens er ikke synlig over terrenget, men det antas at denne er montert og avsluttet under terreng. Om grunnmursplasten ikke er avsluttet med klemlist i toppen kan dette føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-1	
Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå. Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Det er ikke registrert tegn på vesentlig svikt omringende terreng ringmur.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

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

Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-1	
Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke. Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers. Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering. Terrasegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører TG-1	
Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Sprekk i utv. belistning rundt ved stuevindu mot terrasse. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.	

6.5 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av kledning i fasade nord er oppgradert/skiftet ut i 2025 ifølge eier, utluftning utbedret fagfolk skal være brukt.(Frøyland bygg) For mer info konferer eier.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger

TG-2

TG.1_ Kledning i fasade nord er skiftet ut i 2025, fagfolk skal være brukt. (Frøiland Bygg). Ifølge eier er deler av kledning i fasade nord utbedret (lyseblå) med etablert lufting over vindu og øverst. Mens sorte delen er ikke byttet. Vindu 1.etg og terrassedør nord samme siden ble byttet sammen med kledning.

Enkelte sprekker i kledning registrert fasade nord.

Liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

Gesimsbeslag på tak fasade nord ligger tett inn mot utvendig kledning dette kan hindre lufting bak kledning og veggkonstruksjon.

Det er begrenset tilkomst for kontroll av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

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

Utluftning av kledning i fasade nord ved gesims beslag og i bunn mot terreng anbefales oppgradert.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utluftning av kledning i fasade nord ved gesims beslag og i bunn mot terreng anbefales kontrollert/oppgradert.

6.6 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Takrenner og nedløp av aluminium fra byggeåret, påregnelig med noe lekkasje i skjøter med pakning. Påregnelig med noe slitasje i gesimsbeslag fra byggeåret.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.7 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Flatt tak
Inspisert fra	Via stige
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Ja
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Nei
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Gesimsbeslag på tak mot fasade nord ligger tett inn mot yttervegg, mangler luftespalte, dette kan hindre tilstrekkelig utluftning bak kledning. Feil/ ujevnt fall, medfører uheldig vansamling av vann på taket. Tidligere utettheter i taktekking, luftkanal som stikker ut over tak uten takhatt (ukjent modell) som kan føre til inndrev, rust i skruer beslag påvist.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Videre undersøkelser påkrevd. Det er påvist forhold som kan medfører risiko for skjulte skader.	

6.8 Taktekking



Type tekking	Annet
Taket er tekket med takpapp.	
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Feil/ ujevnt fall, medfører uheldig vansamling av vann på taket. Tidligere utettheter i taktekking, lokale tiltak med tekning asfalt-papp er utført ifbm tidligere lekkasje ifølge eier. Dokumentasjon på evt. utbedring av skade er ikke fremvist. Det ble ikke registrert fukt i berørt område himling på befaringsdagen.. Luftkanal som stikker ut over tak er uten tak hatt (ukjent modell) dette anses som en uheldig løsning da dette kan føre til inndrev, rust påvist i skruer i beslag.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja



Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.
Taket er tekking med asfaltbelegg fra byggeåret, lappet i 2 steder, ifbm tidligere utettheter i taktekningen.
Vannsamlinger på tak indikerer lite fall, vann bør med fordel ledes vekk fra bygningen.
- Tidligere utettheter i taktekning ved område rundt pipe, kan indikere behov for oppgradering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste forhold indikere behov for vedlikehold, taktekkingen anbefales oppgradert.
Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.
Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

6.9 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Ja

Oppsummering av utstyr på tak

TG-2

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn



Type

Støpt gulv på grunn

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe knirk/svikt/spenninger i parketten kan forekomme som følge av dette.
Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.
TG.3_ fuktskade i parkett på kjøkken bak kjøleskapet.
Tidligere drypplekkasje fra himling i hovedsoverom ved siden av pipe, skyldes utettheter i taktekningen som skal være utbedret ifølge eier.
Det ble foretatt fuktmålinger i berørt område, det ble ikke avdekket fukt på befaringsdagen.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

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

TG.3_ fuktskade i parkett bak kjøleskapet, påregnet kostnad for lokal utbedring estimert til kr. 15.000,-

6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Pipe over tak er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år

Vedovn montert i 2024 av fagfolk, for mer info konferer eier.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.12 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-3

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i tre fra byggeår, generelt normale bruks- og aldringsslitaser.

Tg.2_vannmerker slitasjemerker i benkeplate ved siden av vask.

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

Tg.3_Det registreres fukt/fuktskader i parkett på gulvet bak kjøleskap, dette skyldes høyst sannsynlig utettheter fra kjøleskapet.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Påregnelig med utskiftning av parkett på kjøkken inntil gulvlist skille mot stue.
Dersom lekkasje er fra kjøleskap må den erstattes med ny.

Utbedringskostnader overflater og innredning

10 000 - 50 000

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test.

Mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest datert 22.05.2008.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. Alder på anlegg er ikke kontrollert.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.14 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Innvendig trapp i tre, normal bruksslitasje, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater. Tg.2_Det registret knirk i trapp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal vedlikehold, evt. tiltak ifbm. knirk kan vurderes.	

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad (2024).	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.	

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Stoppekran er plassert i bod /teknisk rom. Ingen direkte synlige avvik. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.	

6.17 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Ny måler 2022 One Co.
EL - bil lader fra 2021

Det er gjennomført en el kontroll datert 23/4-2021 R.E. Gjesdal AS uten avvik eller dokumentert rettet avvik.

Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

Elektriske anlegget fra byggeåret, ingen avvik registrert.

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.18 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Varmepumpe, vedovn og elektrisk, varmekabler på bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Vedovn og varmpumpe fra 2024 ifølge eier.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall	
2007	
Størrelse	
198 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder er i normal stand iht. alder. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år. Merknad: berederen har passert 18 år og har usikker restlevetid.	

6.20 Ventilasjon

Type ventilerings	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Filter skiftet 2025 ifølge eier.	
Når var siste service på anlegget?	
2025, ifølge eier.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale anbefales. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Bad/vaskerom fra byggeåret. Flis på gulv og vegg. Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning, og uttak for vaskemaskin. Varmekabler i gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet er oppgradert i 2024, fagfolk skal være brukt. Kvittering fremvist fra rørlegger Torgersen.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	
Baderom fra 2024, normal bruksslitasje i overflater. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, ca. 15 mm, synlig oppbrett av tetsjikt mot terskel, noe lite fall fra terskel mot hjelpesluk.	
TG-1	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Membran er synlig ført under klemring i sluk. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: wc, servant i innredning, dusj, uttak til vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Innredning fra 2024, i normal stand. Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sistene. Eier foreviste dokumentasjon på godkjent løsning uten drepsåpning. .	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt fuktmåling fra hul gjennomring i vegg til sentral støvsuger fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 6,9 vekt% dvs. under metnings punkt for fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere på utførelsen.	

6.22 Øvrig: Utvendig bod



Beskrivelse

Carport m/bod oppført med ringmur i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk og søyler som utvendig kledd med trepaneler.
Flatt tak i tre som er tekket med papp.

Oppsummering av øvrig

TG-2

- Det er registrert fuktskader på innsiden av yttervegg (GU- gips).
- Det er ikke etablert luftning mot gesimsbeslag i overgang tak/yttervegg.
- Mose på taket anbefales fjernet, den tiltrekker fukt, mose er fjernet fra carport etter befaring.
- Det er ikke synlig etablert lufteventil.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser påkrevd, utluftning utbedres, mose fjernes.
Det er påvist forhold som kan medføre økt risiko for skjulte skader eller som kan føre til vesentlige uforutsette kostnader.



6.23 Øvrig: Andre forhold

Beskrivelse

Tidligere skadedyr, observert skjeggkre og brødbiller ifølge eier.
Tidligere skjeggkre fjernet av forrige eier. Brødbillene observert og behandlet av skadedyrbekjempelses firma Pelias.
For mer info konferer eier.

6.24 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250158	
Selger 1 navn	
Therese Vatndal	
Gateadresse	
Gartneriveien 11	
Poststed	Postnr
SANDNES	4316
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	04
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	1590768

Document reference: 1412250158

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovasjon bad 2. etg - ikke pga skade, men et ønske om fornyelse
Arbeid utført av	VB Torgersen

Filer

[Bad Tilbud VB.pdf](#)

[Faktura bad ekstra.pdf](#)

[Riving bad faktura.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Alt ble revet og bygget på nytt Legger ved tilbud, og faktura på riving bad, samt ekstraarbeid (har flere av dem hvis ønskes)

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Antar dette ble gjennomført under renovasjon bad 2. etg
Arbeid utført av	VB Torgersen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse 05.08.25 Dryppet vann fra tak hovedsoverom, skruerhull til skyvedørsgarderobe nær pipe. Kontaktet Frøiland bygg og Sandnes Tak - Sandnes Tak fant feilen, blikkplate nær pipe. Er fikset

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

Beskrivelse Antar det over kan også skrives her. Etter stormen i begynnelsen av Aug25, dryppet fra tak hovedsoverom. Viste seg å være løs blikkplate (muntlig beskjed fra Sandnes Tak), de fikset dette på befaring.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Tror det var noe skjevhet på badet (husker ikke om vegg eller gulv) - men dette ble totalrevet og rettet opp. Funnet vannskade under kjøleskap på kjøkken. Viste seg at kjøleskapet hadde frosset bakerst så vannet dryppet i et hjørne i stedet for beholderen bak. Har nok pågått over tid da parkett har blitt mørkere. Ingen videre drypp etter fikk fjernet isen. Parketten er ikke byttet siden bygningsår2008, er slitt. Kan knirke litt ved terrassedør. Trappen knirker

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Fant små biller på soverom nr.3 (nær bod), samt i bod i 04/25. Fikk skadedyrfirma via forsikring til å ta en titt. Konkluderte Brødbiller. Om skadedyr: Nei, disse går ikke på trevirke. Kun på tørre stivelseholdige planteprodukter som brød, frø osv. Fikk råd ang finne kilden - det viste seg å være maten(pelletsposen) til Chinchillaene(gnagere) som har bur på dette soverommet. Når fikk kastet ut pelletsene- kun finnet 1 og annen død bille - som mest sannsynlig kommer fra buret deres. De er flyttet for å fjerne resten.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Forrige eier opplyste de fikk hjelp til behandling av skjeggkre. Har sett 1 de 5årene jeg har bodd der. La ut feller i boden - ikke fanget en eneste.

- 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	Ventera for ventilasjonsrens og bytte av vifte i ventilasjonssystem. Varmeservice AS for varmpumpe, montering og service OneCo for innstallering av El-billader R.E Gjesdal for elektrisk stikkontakt på hagesiden av huset Elverket for bytte ut spotter i stue og spisestue til LED og kunne dimme dem Var ikke plass til å laste opp alle pdf. Er usikker på samsvarserklæring, har tenkt siden de er faglært at det går i jobben.
Arbeid utført av	Ventera, Varmeservice AS, OneCo, R.E.Gjesdal AS, Elverket

Filer

[Varmepumpe faktura.pdf](#)

[Ventera.pdf](#)

[Elbil lader montering.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

Beskrivelse	Viser til forespørsel over. Ventera har gjort ventilasjonsrens og bytte av vifte.
-------------	---

Filer

[Ventera.pdf](#)

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Installert av OneCo ca 05/22
-------------	------------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kontaktet et byrå for fasadevask våren25 - som fant råte i kledning forside hus. Kontaktet forsikring - det ble ikke funnet noen tegn til at råte/fukt har trengt inn i bolig, dermed ikke dekket av dem. Kontaktet Frøiland Bygg som har byttet kledning, samt forbedret rom/lufting for kledning. Legger ved dokumentasjon
Arbeid utført av	Frøiland Bygg

Filer

[Frøiland kledningtilbud.pdf](#)

[Kledning Faktura.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tror det skal bygges rundkjøring i Oalsgata, forenkle å komme seg ut på hovedvei. Samt hørt rykter om at sykkelstamveien er planlagt å fortsette ned Oalsgata
-------------	---

- 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

Beskrivelse

Bare de jeg selv har kontaktet forsikring for Råte i kledning - ferdig Drypp fra tak hovedsov - ferdig Biller på sov 3 - som ikke var skadedyr, bare kom med mat til kjæledyr

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lyset i viften over komfyr lever sitt eget liv. Hvis den trykkes på så kan den blinke, lyse kraftig eller bare ikke fungere. Ble sjekket av faglært, anbefaling: "transformator må byttes".

Dokumenter

[Hage stikk.pdf](#)

[Skyvedørsgarderobe.pdf](#)

[Spotter.pdf](#)

Document reference: 1412250158

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250158

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Therese Vatndal	d99de79a85e1712e4eea3 1d347430d48bcef6a56	03.10.2025 08:06:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1412250158

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

Block Watne AS
Lagerveien 1
4033 STAVANGER



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 22.05.2008

Deres ref.:
Saksbehandler: Maryann Skjæveland

Vår ref: 200605043-7 ✓
Arkivkode: O: 62-2116

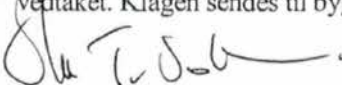
FERDIGATTEST

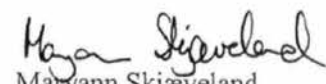
Gnr./Bnr: 62/2116 Byggeadresse: GARTNERIVEIEN 3,5,7,9,11,13
Tiltakets art: Nybygg
Byggets/anleggets art: Rekkehus, 6 boenheter
Ansvarlig søker m/adr: Block Watne AS, Lagerveien 1, 4033 STAVANGER
Tiltakshaver: Block Watne AS, Lagerveien 1, 4033 STAVANGER

D-sak nr: 59/2007

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 16.05.2008 gis i medhold av plan og bygningslovens § 99 ferdigattest for tiltaket.

Vedtaket er et enkeltvedtak. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 29. Klagefrist er 3 uker fra vedtaket er mottatt eller den det gjelder burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Klagen sendes til bygningssjefen i Sandnes kommune.


Ola T Solheim
Bygningssjef


Maryann Skjæveland
Saksbehandler

Kopi til:

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

* Det er montert pipe, uklart om/når eiere monterer dette

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37

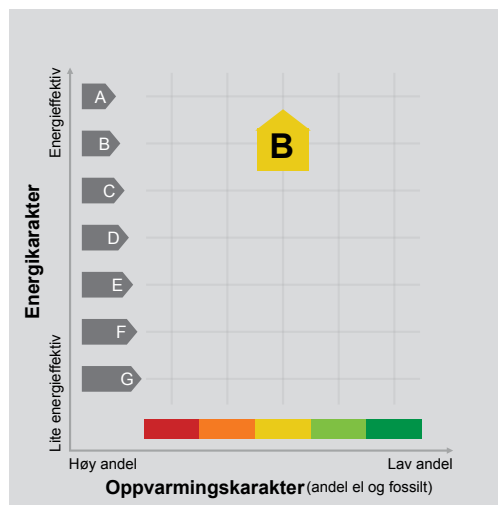
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes

E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

ENERGIATTEST



Adresse	Gartneriveien 11
Postnummer	4316
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	2116
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24841510
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-175327
Dato	01.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 10 478 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 433 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	33 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av

- Tiltak utendørs
- Montere urbryter på motorvarmer

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 2008
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 108
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bebyggelsesplan for felt E1, Smeaheia

Reguleringsbestemmelser

PlanID 94305-15

Saksnummer 200405736

1. BESTEMMELSER

Bestemmelsene gjelder i tillegg til og foran bestemmelsene til reguleringsplanen (94105) der det er uoverensstemmelser.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

2. BYGGEOMRÅDE - FELLESBESTEMMELSER BOLIGER

Det regulerte området skal brukes til boligformål. Bygningene skal føres opp innenfor disse rammer:

2.1. Fellesbestemmelser for bebyggelsen

Boligen skal plasseres innenfor vist byggelinje for den enkelte tomt.

Garasje/carport tillates å bryte byggelinje.

Møneretning skal følge beskrivelse i følgende bestemmelser.

Det skal være harmonerende materialbruk innenfor samme delfelt.

Utvendige søyler skal være kvadratiske uten dreiet profil. Min. bredde 150 x 150 mm.

2.2. Fellesbestemmelser for boligene

Boligene skal, som hovedregel, bygges i tre med utvendig trekledning. Teglstein, betong eller platemateriale kan benyttes i deler av fasaden.

Rekkverk skal utformes i harmoni med huset for øvrig.

Det skal innenfor hvert delfelt være enhetlig/harmonerende fargebruk.

Eventuelle hjørnebord, belistning og vindskier skal ha samme farge som veggen.

Ulik farge tillates for å fremheve viktige elementer.

Boligene skal ha samme taktekking med hensyn til material- og fargevalg innenfor hvert delfelt.

Det tillates ikke ekstraleilighet i boligene, med mindre krav til parkering og uteoppholdsrom løses på egen tomt.

2.3. Fellesbestemmelser for garasje / carport / bod

Garasje / carport:

2.3.1. skal harmonere med hovedhuset i utforming, materialbruk, detaljering og fargesetting.

2.3.2. skal ha flatt tak/ pulttak, med maks mønehøyde 3,0 m.

2.3.3. plassert langs vei skal ikke stå nærmere vei enn 1,0 m.

2.3.4. plassert vinkelrett på vei skal ikke stå nærmere vei enn 2,0 m.

2.3.5. Det skal søkes byggetillatelse for garasje / carport samtidig med bolighuset.

2.3.6. Det skal være minimum 5,0 m² sportsbod pr. boenhet.

3. FELLESBESTEMMELSER TERRENGTILPASSING, GRUNNMURSHØYDER, TERRASSER, LEVEGGER OG UTEROM.

3.1. Terrengtilpassing

Alle bygg skal gis en best mulig terrengtilpassing og relasjon til nabobebyggelsen. Ferdig planert terreng skal ligge maks 0,3 m. under henholdsvis underetasje og topp grunnmur. Grunnmurshøyder angitt i bebyggelsesplan er kun veiledende. Endelig fastsettelse av grunnmurshøyder gjøres i forbindelse med tekniske planer.

3.2. Terrasse

Terrasse skal ligge maks 0,3 m. over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Nivåforskjell i forhold til terreng skal utføres på en estetisk god måte. Eventuelle rekkverk på terrasse tillates kun der det kreves iht. PBL, og skal fargesettes med farge brukt på boligen. Maks høyde for rekkverk skal være 900 mm.

3.3. Levegg

Utenfor byggelinje kan levegg ha en maks. høyde på 1,8 m over terreng, og maks. utstrekning 3,0 m.

Levegger skal ha ens utforming for alle tomter innenfor samme delfelt.

Leveggene skal fargesettes med farge brukt på boligen.

Levegger skal byggemeldes.

3.4. Situasjonsplan

Det skal, samtidig med byggemelding, utarbeides og godkjennes situasjonsplan for tomtens uteareal. Denne skal redegjøre for oppstilling av bosspann, postkasser.

Det skal opparbeides plass til 3 stk. søppelspann på egen tomt eller iflg. anvisning på utendørsplan. Bosspann skal skjermes.

3.5. Beplantning

Det må ikke plantes busker og trær med høyde over 0,5 m. over tilstøtende veis nivå, nærmere enn 0,75 m. fra veikanter.

4. BESTEMMELSER FOR SMÅHUS I REKKE, DELFELT B1

Antall: 14 boenheter

Takform: Pulttak eller flatt tak

Maks høyde nedre gesims: 6,7 m. målt fra topp grunnmur.

Maks høyde øvre gesims/møne: 8,1 m. målt fra topp grunnmur.

Bebyggelse inntil 2 Etasjer

Takvinkel: maks. 45 grader

Det tillates både pulttak og flatt tak innenfor sammen delfelt. Fallretning- og vinkel på pulttak skal være den samme for alle boliger innenfor delfeltet.

4.1. Parkering

Det skal være 2,5 parkeringsplasser pr. enhet, hvorav 2 av plassene er på egen tomt.

Den resterende 0,5 parkeringsplassen inngår i felles parkeringsanlegg.

4.2. Garasje, carport

Det skal på hver tomt avsettes plass på for minimum 1 biloppstillingsplass i tillegg til carport.

4.3. Bod

Bod som illustrert på plankart

5. BESTEMMELSER FOR ENEBOLIGER DELFELT B2

Antall:	4 boenheter
Takform:	Pulttak eller flatt tak
Maks høyde nedre gesims:	6,7 m. over topp grunnmur for pulttak.
Maks høyde øvre gesims/møne:	8,3 m. målt fra topp grunnmur.
Bebyggelse inntil 2. Etasjer	
Takvinkel:	maks. 45 grader

Takform, vinkel og fallretning skal være lik for alle boligene innenfor delfeltet.

5.1. Parkering

Det skal være 2,5 parkeringsplasser pr. enhet, hvorav to plasser er på egen tomt. Den resterende 0,5 parkeringsplassen inngår i felles parkeringsanlegg.

5.2. Garasje, carport

Det skal på hver tomt avsettes plass for minimum 1 biloppstillingsplass i tillegg til garasje/ carport.

Det skal i forbindelse med carport avsettes plass for søppeldunker.

5.3. Bod

Bod kan inngå som del av garasje / carport eller bolig.

6. BESTEMMELSER FOR ENEBOLIGER I REKKE, DELFELT B3

Antall:	7 boenheter
Takform:	Pulttak eller flatt tak
Maks høyde nedre gesims:	6,7 m. målt fra topp grunnmur.
Maks høyde øvre gesims/møne:	8,0 m. målt fra topp grunnmur.
Bebyggelse inntil 2. Etasjer	
Takvinkel:	maks. 45 grader

Det tillates både pulttak og flatt tak innenfor sammen delfelt. Fallretning og vinkel på pulttak skal være den samme innenfor delfeltet.

6.1. Parkering

Det skal være 2,5 parkeringsplasser pr. enhet, hvorav to plasser er på egen tomt. Den resterende 0,5 parkeringsplassen inngår i felles parkeringsanlegg.

6.2. Garasje, carport

Det skal på hver tomt avsettes plass for minimum 1 biloppstillingsplass i tillegg til carport.

6.3. Bod

Bod inngår som del av carport.

6.4. Bolig i tomtegrensen

Det tillates ikke vindu eller dør i vegg i 1 etasje som ligger i tomtegrensen.

I 2. etasje tillates kun høytsittende små (0,2 m² glassflate) matte vinduer i forbindelse med bad.

Det tillates bruk av naboens eiendom for å gjennomføre nødvendig vedlikehold av vegg mot naboens eiendom.

Takutstikk tillates utover naboens eiendom, maks. 600 mm. + takrenne.

7. BESTEMMELSER FOR ENEBOLIGER DELFELT B4

Antall:	1 boenheter
Takform- og vinkel:	Pulttak, flatt tak eller saltak

Maks høyde nedre gesims:	6,0 m. over topp grunnmur for saltak 6,7 m. over topp grunnmur for pulttak og flatt tak
Maks høyde øvre gesims/møne:	8,0 m. målt fra topp grunnmur.
Bebyggelse inntil 2. etasjer	
Takvinkel:	maks. 45 grader

7.1. Parkering

Det skal være 2,5 parkeringsplasser på egen tomt.

7.2. Garasje, carport

Garasje/carport skal plasseres etter anvisning på plankart.

Det skal på hver tomt avsettes plass på for minimum 1 biloppstillingsplass i tillegg til garasje/carport.

7.3. Bod

Bod inngår som del av garasje / carport eller bolig.

8. KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

Tekniske bygg og anlegg som er synlige over terreng skal gis en arkitektonisk utforming som også gir en god tilpassing til bebyggelsen og terrenget.

9. KRAV TIL TEKNISK PLAN

Det skal utarbeides tekniske planer for gang- og sykkelveier, vann og avløp og offentlige- og felles veier. Det skal utarbeides plan for fartsdempende tiltak og skilting av boligområdet. Der gangveier krysser atkomstveier skal det anlegges opphøyet felt.

Før anleggsstart for området godkjennes av kommunen, skal strømforsyning og alternativ energi til oppvarming vurderes og være avklart.

10. FRISIKTSONER

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

11. ATKOMSTOMRÅDE

Atkomstområdet til delfeltet skal i tråd med reguleringsbestemmelsene markeres med eget infoskilt som skal ferdigstilles samtidig med feltet. Se forøvrig pkt. 3.3.1 i designhåndboken for Smeaheia.

12. AVFALLSHÅNDTERING

Plan for håndtering av avfall skal innarbeides i tekniske planer og godkjennes av Sandnes kommune, avdeling for kommunalteknikk.

Oppstillingsplass for beholdere er organisert på den enkelte tomt. Beholder forutsettes bragt ut til avsatt søppeloppstillingsplass ved offentlig atkomstvei for tømning.

- 12.1. Oppstillingsplass "S1" er felles for delfelt B1, bolig nr. 1-3.
- 12.2. Oppstillingsplass "S2" er felles for delfelt B1, bolig nr. 4-14 og delfelt B4
- 12.3. Oppstillingsplass "S3" er felles for delfelt B2 og B3

13. FELLESOMRÅDER

Det skal utarbeides planer for opparbeidelse av felles lekeplasser, parkeringsplasser og felles grøntområder i henhold til Sandnes kommunes gjeldende normer. Planene skal godkjennes av parksjefen.
Planen skal utarbeides av fagkyndige på området i målestokk 1:200 og vise eksisterende og planlagt terreng, beplanting, utstyr og materialbruk. Planene skal godkjennes samtidig med øvrige tekniske planer.

- 13.1. Felles lekeplasser
 - 13.1.1. Lek L1 er felles for delfelt B1, bolig 1-8 og delfelt B2
 - 13.1.2. Lek L2 er felles for delfelt B1, bolig 9-14 og delfelt B3 og B4
- 13.2. Felles trafikkområder, parkering

Felles parkeringsplasser skal opparbeides parkmessig med innslag av trær og busker.

 - 13.2.1. Parkeringsplass P1 er felles for delfelt B1, bolig 1-3.
 - 13.2.2. Parkeringsplass P2 er felles for delfelt B1, bolig 4-14.
 - 13.2.3. Parkeringsplass P3 er felles for delfelt B2 og B3.
- 13.3. Felles grøntområder
 - 13.3.1. Grøntareal G1, G2 og G3 er felles for delfelt B1.
 - 13.3.2. Grøntareal G4 er felles for delfelt B3.
- 13.4. Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer skal utføres som natursteinsmurer.

14. STØYSKJERMING

Støyrapport 163313-0.F02, datert 22.11.04 utarbeidet av SINUS AS skal legges til grunn for eventuelle støydempingstiltak.
Skjermen skal utføres med sokkel av stein/jord og tregjerde med transparent topp i høyde iht. plankart og i overensstemmelse med ovenfornevnte støyrapport og brev.

15. UTBYGGINGSREKKEFØLGE

Utbygging kan ikke finne sted før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet på både barnetrinn og ungdomsskole.
Støyskjerm langs Solaveien skal være fullført før innflytting.

Følgende skal opparbeides samtidig i henhold til plan godkjent av kommunalteknisk sjef/parksjef.

- 15.1. kommunaltekniske anlegg
- 15.2. felles lekeplasser
- 15.3. offentlig gang- og sykkelvei
- 15.4. fartsdempende tiltak i henhold til teknisk plan

Følgende skal opparbeides i henhold til plan godkjent av kommunalteknisk sjef før det gis brukstillatelse:

- 15.5. atkomst og felles parkeringsanlegg.
- 15.6. garasjeplasser på private tomter skal være minimum ferdig gruset.

Reguleringsplan for Smeaheia

Reguleringsbestemmelser

PlanID 94105

Saksnummer 96091113

Godkjent: 02.09.1997

1. FORMÅL

1.1 Formålet med planen er å legge til rette for bygging av boliger og offentlige anlegg som skole, barnehage o.a. knyttet til boligområdet.

1.2 Planen skal gi kvalitet til og sikre utvikling av sentralt grøntdrag, akse gjennom området og andre samlende element som gir området identitet med beplantning, belegg o.lign.

Adkomstområdet fra Somaveien og fra vei til stadionområdet i sør skal utformes slik at det fyller sine funksjoner som adkomstområder med plass til informasjon og vegetasjon.

Det tas sikte på å lage formingsrettleder for hvert delfelt.

2. FELLES BESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET

2.1 Kvaliteter i landskapet skal tas vare på. Steingjerder og større trær bør bevares og kan bare fjernes når dette er godkjent i detaljplan. Større skjæringer bør unngås. Større nye trær skal være arter fastlagt for hele Smeaheiområdet i samråd med teknisk sjef.

2.2 Det skal ikke plantes nærmere offentlig vei enn 0,7 m.

2.3 Lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, støyvoller, ledninger o.l. kan plasseres på privat grunn. Støyskjermer, andre større fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes. Midlertidig snuplass kan godkjennes i regulert boligområde eller friområde under utbyggingsperioden. Trafokiosker er vist på planen. Det kan tillates annen plassering når dette er vist i bebyggelsesplan eller annen detaljplan.

2.4. Utbygging av området kan ikke igangsettes før arkeologiske undersøkelser er avsluttet.

3. FELLES BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

3.1 Plankrav

Planen gir maksimale rammer for bruk, utnyttelse og byggehøyde i byggeområdene. Områdene skal utbygges etter godkjente bebyggelsesplaner som fastsetter bruk, høyder og utnyttelse o.a. Bebyggelsesplanene skal lages etter Sandnes kommunes «Krav til reg.- og bebyggelsesplaner». Planene skal ha bestemmelser om tillatt antall boenheter. Planene skal ha bestemmelser om materialbruk i bebyggelsen. Det kan kreves redegjørelse for sol og skyggeforhold, f.eks. med krav om sol, skyggediagram, samt støyskjerming med materialbruk og høydeangivelse. Planene skal godkjennes i teknisk styre.

- 3.2 Byggemelding
Byggemelding skal skje på kart i mål min. 1:200. Det skal vises opparbeiding av hele tomte så som adkomst, parkering, terrengbehandling, belegg, murer over 0.5 m, gjerder, beplantning, søppeldunker o.a. anlegg.
Det skal leveres terrengsnitt som viser plassering av bygning og andre anlegg i eksisterende og framtidig terreng. Byggemelding skal vise bebyggelse som ligger nærmere enn 8 m i plan og sammenhengende fasadeoppriss. Høyder på hus angis ved byggemelding. Endelig høyde fastsettes av kommunen.
- 3.3 Avstand
Bebyggelsesplanen kan angi mindre avstand mellom bebyggelsen enn det som fremgår av § 70 i pbl.
- 3.4 Etasjetall og høyder
Største tillatte etasjetall er vist på kart og i tabell. Største tillatte høyder målt fra grunnmur.
2 etasjer 9 m, gesimshøyde 7 m
3 etasjer 12 m, gesimshøyde 10 m
4 etasjer 15 m, gesimshøyde 13 m
5 etasjer 18 m, gesimshøyde 16 m
- 3.5 Parkering
Parkeringsplasser skal opparbeides etter Sandnes kommunes norm. Bebyggelsesplanene skal fastlegge utforming av garasjer og garasjeanlegg.
- 3.6 Rekkefølge
Områdene skal bygges ut i alfabetisk rekkefølge. Avvik kan godkjennes når forholdene ligger til grunn for det. Lekeplasser, friområder, gang- og sykkelveier skal opparbeides samtidig med adkomstveiene i feltet.
- 3.7 Støyskjerming
Områdene og virksomhet i områdene skal skjermes mot støy etter gjeldende statlige krav (Miljøverndepartementets rundskriv T8/79). Det skal redegjøres for støyforhold i bebyggelsesplaner og ved byggemelding. Spesielt skal redegjøres for innendørs støyforhold i 2 etasje og høyere. Fastlagte fysiske støytiltak er vist i planen. Områdene kan ikke tas i bruk til ny virksomhet som krever støyskjerming før de er skjermet.
Det forutsettes at støynivået utenfor fasade ved oppholdsrom for boliger ikke overskrider 55 dBA. Støyreducerende tiltak utenfor planområde langs samlevei syd fra Solaveien kan kreves etablert som følge av økende trafikk på denne.
- 3.8 Opparbeiding
Når ikke annet er vist i bebyggelsesplan eller avtalt og godkjent skal utgraving og oppfylling holdes innenfor egen tomtengrense, også i anleggsperioden. Det kan godkjennes felles løsning for flere tomter. Forstøtningsmurer langs vei eller annet fellesareal kan kreves samordnet, vann-avløpsledninger kan plasseres på privat grunn utenfor regulert gate.
- 3.9. For å gi økt sikkerhet kan kommunen kreve beplantning skåret ned ved private utkjørsler i tråd med retningslinjer om krav til friskt.

4. BOLIGOMRÅDENE

4.1 Bruk

Områdene skal brukes til boliger med tilhørende anlegg som garasjer, fellesareal, lekeplasser, veier, hager, tekn. installasjoner o.a. I området kan tillates 682 boenheter over 70 m². Antall boenheter i hvert felt fastsettes i bebyggelsesplan. Der det er godkjent i bebyggelsesplan kan det i tillegg bygges boenheter under 70 m². Inntil 20 % av bruksarealet på hver tomt kan brukes til næring eller offentlig virksomhet når dette ikke urimelig sjenerer boligområdet. Det skal være 10 m på uteplassens dybde regnet på solsiden.

I områdene skal det anlegges lekeplasser etter Sandnes kommune sin norm.

I felt A6 skal det være offentlig gang- og sykkelforbindelse fra det sentrale friområde til Torvmyrveien ved A3.

4.2 Utnyttelse

Tillatt tomteutnyttelse er vist på plankart og i tabell.

TU er bruksareal, ikke garasje, i prosent av tomteareal

Felt og tillatt tomteutnyttelse i prosent.

A1	45	B1	30	E1	35	F1	40	G1	45
A2	65	B2	55	E2	40	F2	40		
A4	30	C1	50	E3	45	F3	40		
A5	40	C2	30	E4	45	F4	40		
A6	55	D1	55						
A7	50								

5. OFFENTLIG BEBYGGELSE**5.1 Bruk**

Områdenes bruk er skrevet på plankartet.

A3 sykehjem (pleie og servicesenter)

G2 skole m.m.

G3 barnehage

Inntil 20 % av brutto gulvareal i hvert felt kan brukes til beslektet privat næring (lege, helse).

5.2 Utnyttelse

Tillatt tomteutnyttelse, TU, er vist på plankart og i tabell

Felt prosent tillatt tomteutnyttelse

A3 45

G2 40

G3 40

6. TRAFIKKOMRÅDER**6.1 Plankrav**

Områdene skal opparbeides etter detaljplaner som viser høyder, bredder, belegg, beplantning, lys, skilt og andre anlegg. Planene skal bygge på materialbruk og utforming som legges til grunn for hele Smeaheiområdet.

Planene skal godkjennes av teknisk sjef.

6.2 Rekkefølge

Gang og sykkelvei på sørsida av Somaveien fra bru over E39 til Dyre Vaas vei skal bygges samtidig med veiene i Smeaheia.

7. FRIOMRÅDER

7.1 Opparbeiding og bruk

Områdene skal opparbeides til lek, opphold, rekreasjon, gang- og sykkelforbindelser. Det sentrale grøntområde skal utvikles slik at det ivaretar sin funksjon som det sentrale offentlige rekreasjonsområdet og det visuelt og funksjonelt samlende grønne draget.

Det kan tillates mindre bygninger og anlegg som øker områdenes visuelle eller funksjonelle kvaliteter som friområde. Det kan tillates nødvendige tekniske anlegg som pumpestasjoner, trafo o.l.

Hus i friområde nord for Børskådå kan brukes til allmennyttig eller offentlig formål som styrker områdets bruk som rekreasjons-, leke- og friområde.

7.2 Plankrav

Området skal opparbeides etter detaljplaner som viser terreng, beplantning, belegg, areal og utstyr til lek, gangstier, lys, skilt o.a. Lekeplasser skal vises på plan i mål 1:200. Planen skal utføres av fagfolk og godkjennes av teknisk sjef.

7.3. Rekkefølge

Friområdene skal opparbeides samtidig som tekniske anlegg og ny bebyggelse.

7.4. Vannledning

I et område på 5 m på hver side av interkommunal vannledning er det ikke tillatt med konstruksjoner eller anlegg, oppfylling eller utgraving uten at det er godkjent av eier (I.V.A.R.). I og utenfor området må det ikke sprenges, fjernes stein, røtter på en slik måte at det skader ledningen eller tilhørende utstyr.

8. LANDBRUKSOMRÅDE, PLANTESKOLE

8.1. Opparbeiding og bruk

Området skal brukes til planteskole. Drift som gir uakseptabel støy og forurensing skal ikke tillates. Ramme for eventuell bebyggelse er 1 etasje, største høyde fra grunnmur 7 meter, inntil 100 m² brutto gulvflate.

9. SPESIALOMRÅDER

9.1 Frisiktsoner

Arealet skal ha fri sikt mellom 0,5 m og 3,0 m over tilstøtende veiens nivå. Arealene kan brukes til de formål som er vist med fargekode og bestemmelser for disse formål gjelder.

9.2. Bevaring veifar

Torveien er gammelt veifar som sammen med gjerde og trær skal vernes. Veien skal brukes til offentlig gang- og sykkelvei.

Vei kan få nytt grusdekke, gjerde vedlikeholdes og trær beskjæres, stelles og suppleres med nye, skilt og lys settes opp o.l. Tiltak i området må harmonere i materialbruk og utforming med det gamle veifarets særpreg. Tiltak som forringer områdets kulturhistoriske verdi tillates ikke. Alle nye tiltak, som skilting, belysning o.l. må forelegges vernemyndighetene til uttalelse.

9.3. Bevaring gravhaug

Området er en gravhaug som er legalfredet fornminne som skal vernes. Området kan brukes som friområde. Det skal ikke tillates opparbeiding som ødelegger gravhaugen. Eventuell opparbeiding eller inngrep i området skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse.

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Gartneriveien 11, 4316 SANDNES

Gnr/Bnr: 62/2116/0/5

Dato: 2025-09-03

Målestokk: 1:1,000

Planident: 94305-15

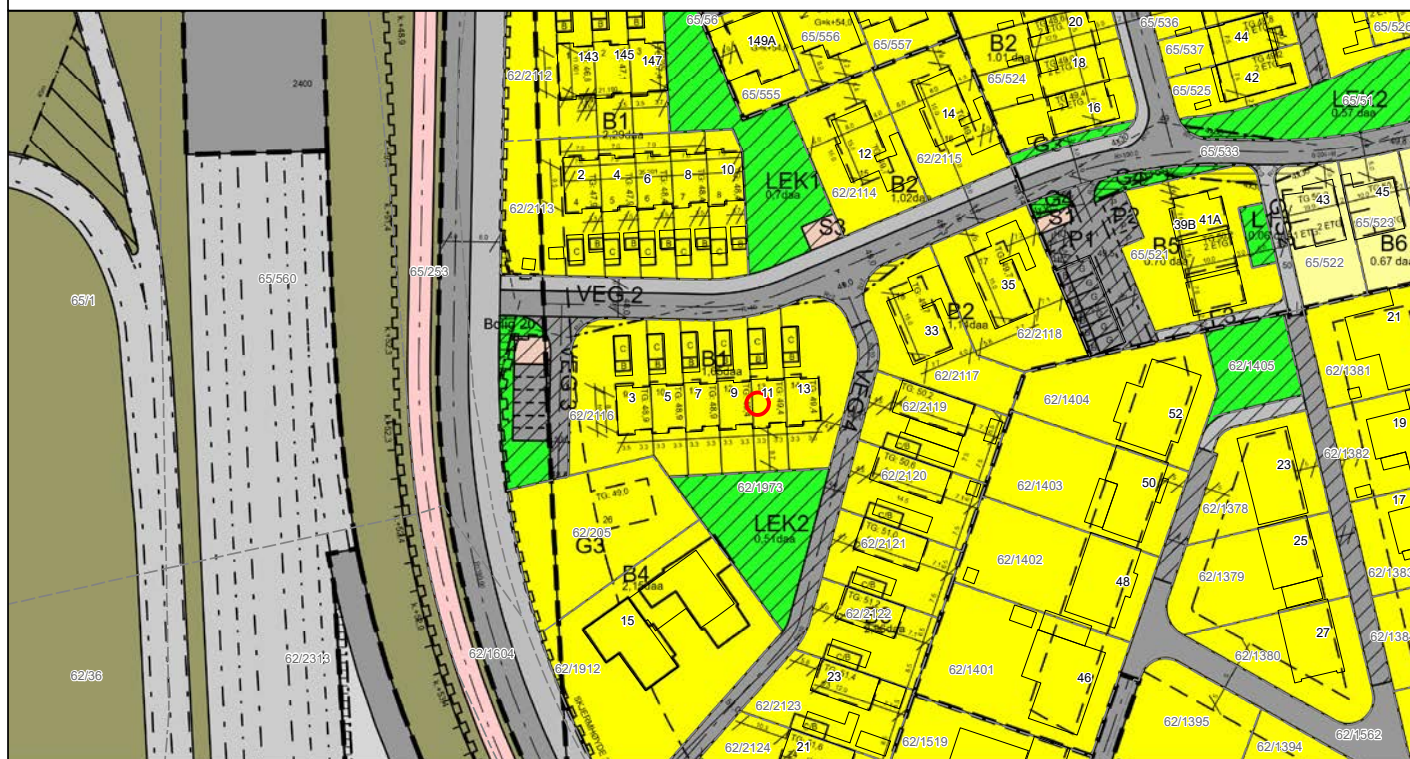
Ikrafttredelsesdato: 10.5.2006



SANDNES
KOMMUNE



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



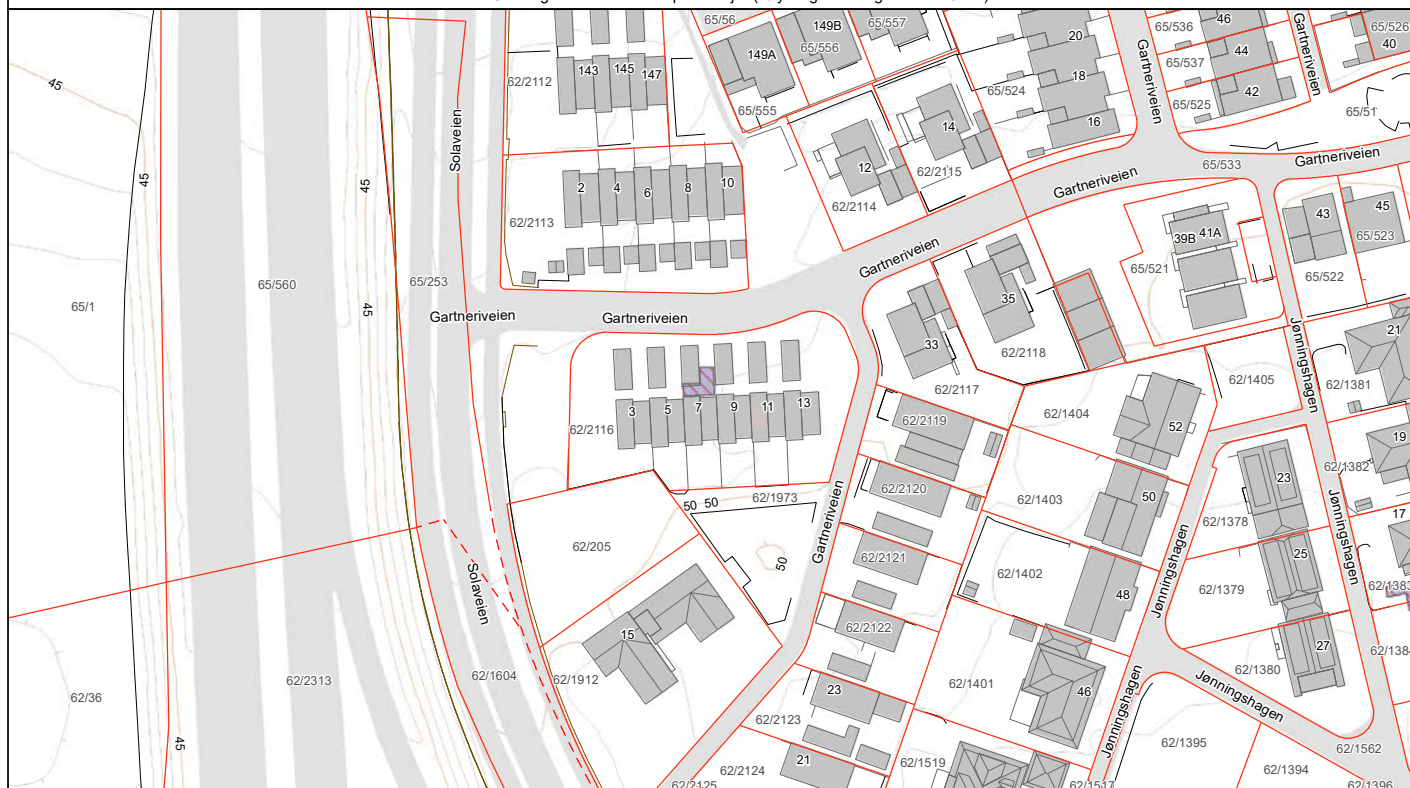
Grunnkart

Adresse: Gartneriveien 11, 4316 SANDNES
Gnr/Bnr: 62/2116/0/5
Dato: 2025-09-03
Målestokk: 1:1,000

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



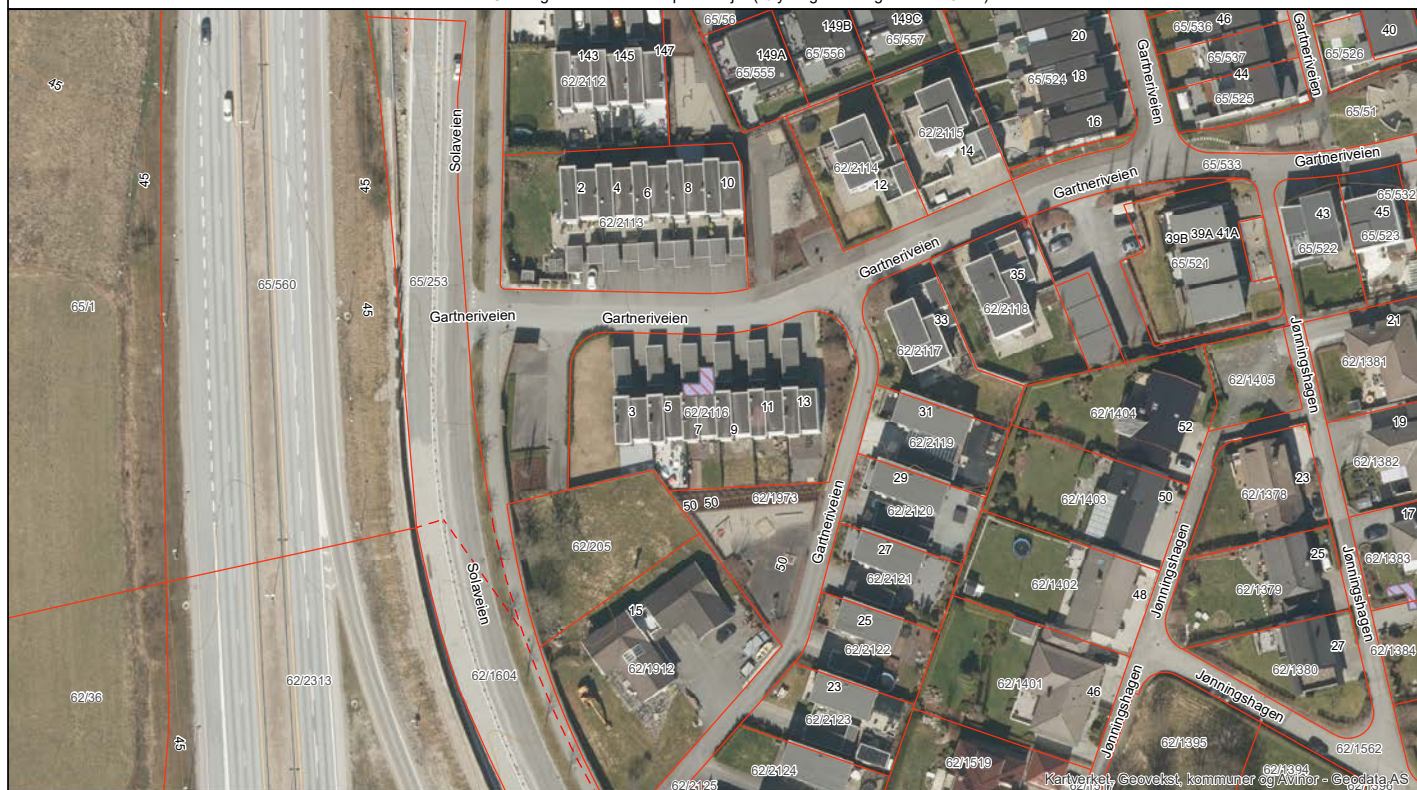
SANDNES
KOMMUNE



Grunnkart

Adresse: Gartneriveien 11, 4316 SANDNES
Gnr/Bnr: 62/2116/0/5
Dato: 2025-09-03
Målestokk: 1:1,000

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



Vann- og avløpskart

Adresse: Gartnerveien 11, 4316 SANDNES

Gnr/Bnr: 62/2116/0/5

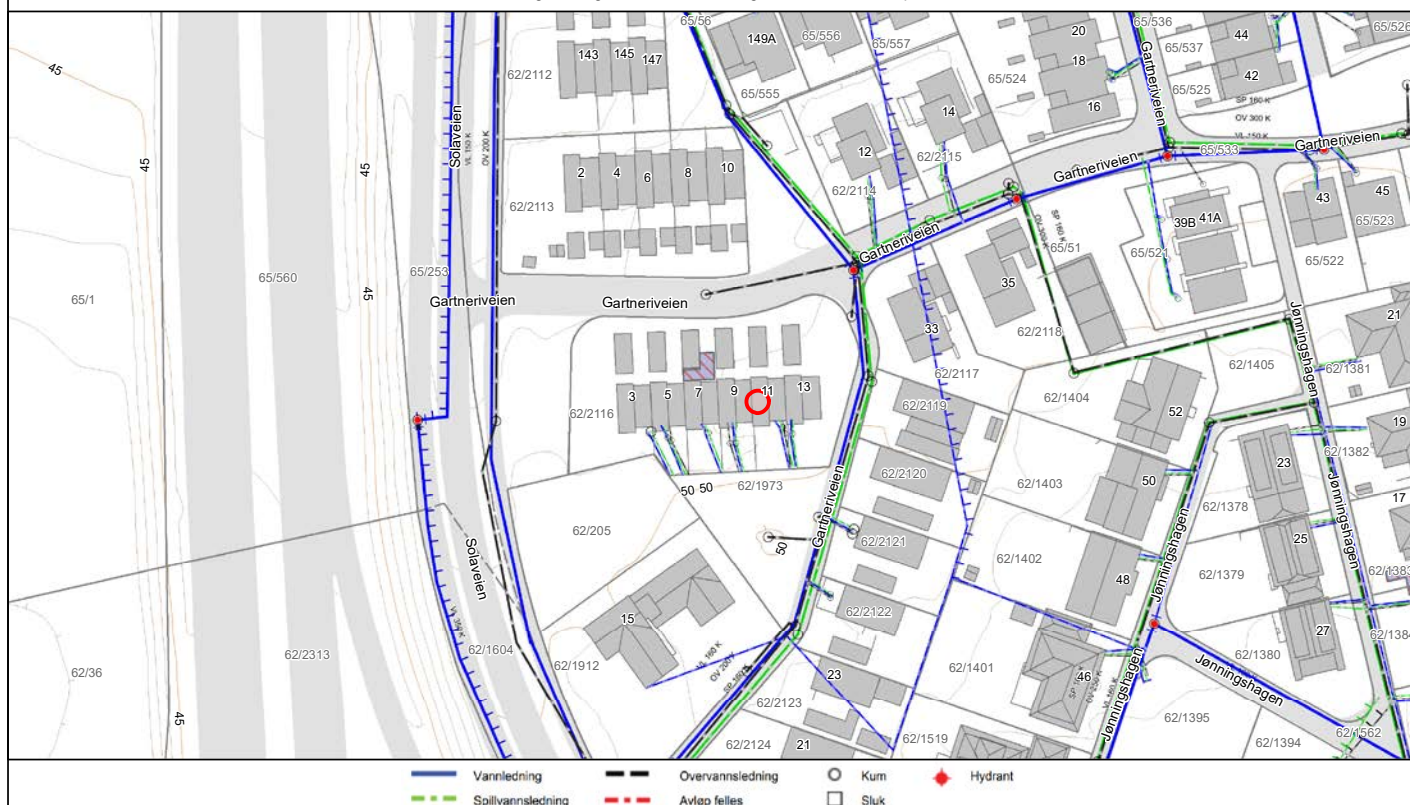
Dato: 2025-09-03

Målestokk: 1:1.000

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



SANDNES
KOMMUNE





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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	62	Bnr:	2116	Fnr:	0	Snr:	5
Adresse:	Gartneriveien 11, 4316 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja ☒ Nei ☐

Privat avløpsledning er separert:

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

Pålegg om separering må påberegnes: ☐

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

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

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

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja ☐ Nei ☒

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

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

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

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Merknader

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

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

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



Skatteetaten

Dato
04.09.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 62 Bnr 2116 Fnr 0 Snr 5

Eiendommens adresse:

Gartneriveien 11, 4316 SANDNES

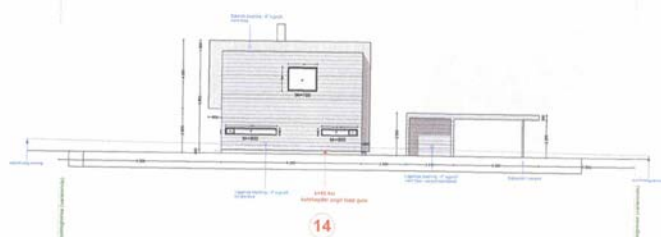
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 001 991
Som sekundærbolig:	kr 4 007 965

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

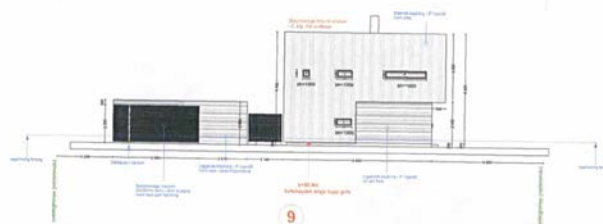
Tlf 800 80000



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



**Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune**

Sale 59/07

Tegninger til byggesending			
TYPE 3		GNR/BNR: 62/116	
FASADER			
1:200	DATE: 19.10.2006	SIGN.: MCH	
Smeshelia E1	Type 3	TEGN.NR.	KONTROL PAA
B1 Rekkehus	SANDNES kontinuerne	006	
STUDIO arkitektur		 Black Watne	
AVSETT AV ARNE ERTVERDEN 0 31 84 40 40 0 31 84 40 41 mail@studioarkitektur.no / arkitekt@studioarkitektur.no			

An architectural rendering of a modern, multi-story residential building. The building features a textured, light-colored facade and large, rectangular windows. A prominent chimney is visible on the roof. The building is situated on a raised platform, and a dark, low-lying structure is visible in the foreground. The rendering is presented in a clean, line-art style with a light gray background.

Sak: 59/07

101

Godkjent av bygningssjefen
I Sandnes kommune

Sak: 59/07

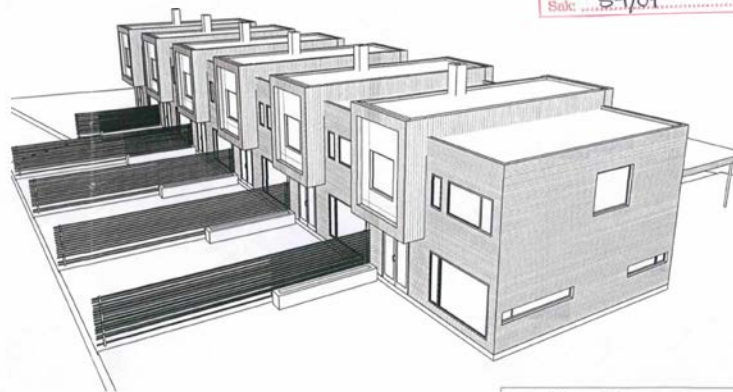
102

200605043/1



SNITT A-A

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Søk: 59/07



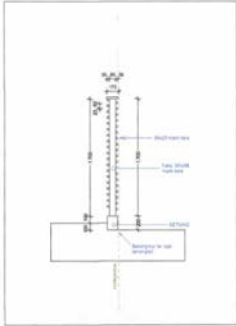
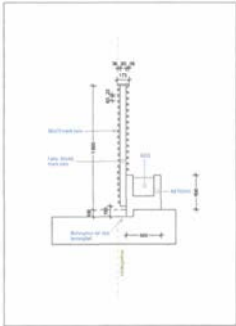
SNITT B-B

Tegninger til byggemelding			
TYPE 3		GNR/BNR: 62/2116	
SNITT			
1:200	DATE: 19.10.2006	SIGN.: MCH	
Smeahala E1	Type 3	TEGN.NR.	KONTR.
B1 Rekkehus	SANDNES kommune	003	PIA
STUDIO arkitektur		LUDO Block Watne	
W001 19. 10. 2006 17:00:00 1. 01. 05. 02. 03. 1. 01. 05. 02. 03.			

20060504³ / 0



SNITT LEVEGG 1, 1:5



SNITT LEVEGG 2, 1:5

E. 1-6

**Godkjent av bygningssjefer
i Sandnes kommune**

Sak: 59/07

Tegninger til byggeomdeling			
TYPE 3		GNR/DNR: 62/2116	
PLAN 1. ETG.			
1:200	DATE: 19.10.2006	SIGN.: MCH	
Smeahøia E1	Type 3	TEGN.NR.	KONT.
B1 Rekkahus	SANDNES kommune	001	PAA

STUDIO arktitektur LUDO

NORGE: 15.4028 STRØMSTAD • T: 01 862 482 20 • F: 01 862 482 21
mach@studioarkitektur.no • www.studioarkitektur.no

Black Watne

200605043/1



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

Søkt: 59/07

Tegninger til byggemelding			
TYPE 3		GNR/BNR: 62/2116	
PLAN 2. ETG.			
1:200	DATO: 19.10.2006	SIGN.: MCH	
Gneahola E1	Type 3	TEGN.NR.	KONTR.
B1 Rekkehus	SANDNES kommune	002	PAA
STUDIO arkitektur		LUDO	
			
W001 18 408 070000 1 01 00 00 00 1 01 00 00 00 1 01 00 00 00 1 01 00 00 00			

SANDNES KOMMUNE - BYPLANSJEFEN

Sandnes 9. oktober 2006

Tomt nr.	Byg. nr.	Saksbehandler	Arbeids nr.	Tomt nr.	Offisiell adresse
62	2114		16552	9-14	
Representasjonspunkt			Bygplan nr. 9495-12	Felt B.1	M = 500
Topp grunnmur			Min. kjellerpdy. kote	Saksbeh. bygplan: S.A.E.	
			i forhold til	Saksbeh. bygning	
				Saksbeh. oppmål:	

Kopi av situasjonskartet og tegningene skal sendes inn sammen med byggesøknaden.

PA SITUASJONSKARTET SKAL INNTA:

- Målt og bygnings
- Målt avstand til grunneier og vei
- Adkomst til eiendommen
- Plan til garasje og parkering på egen eiendom
- Planlagt bygning skal innføres på grunnlag av byggesøknad eller på målelegg i m. 1:500. I tillegg skal planlagt bygning tegnes inn på situasjonskartet

SPESIELLE OPPLYSNINGER:

- Koordinater for nye bygninger i hjørner skal beregnes og sendes inn sammen med søknad om byggetillatelse.
- Avstand mellom bygninger skal måles fra utskledning og avstand fra eiendomsgrænse til bygning skal måles til utsikledning.

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER:

Behandlings- og kontrollgebyr og tilførselsskatt for vann og kloakk fortelles til lappet eller at byggetillatelse er gitt.

Søknad om avvik fra reguleringsplan og/eller tekniske bestemmelser skal følgelig fremgå av situasjonskartet som merket bygning og byggesøknad.

Grunneier må sikre alle grensemerker rundt eiendommen.

Der må innføres opplysninger om EI og Televerkets kabler, ledninger, stoler og skap fra vedkommende stat.

EVENTUELL FLYTTING BEKOSTES AV EIERBYGGER

Situasjonskartet er gyldig i 2 år. Nabolisten må kontrolleres etter et halvt år.

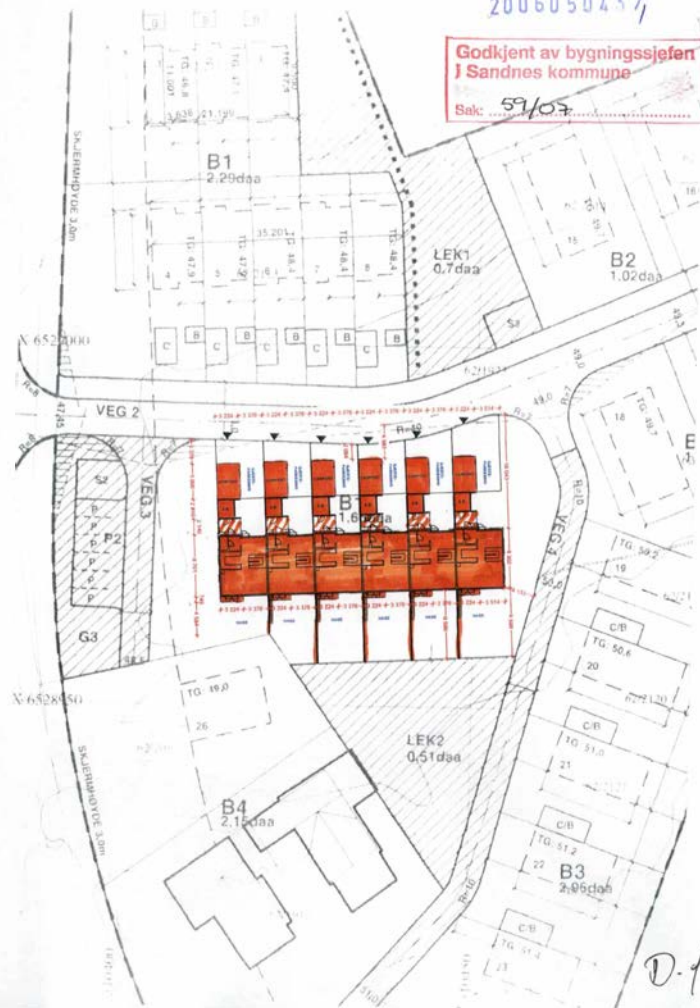
DISSE NABOER/GJENBOERE SKAL VARSLES:

Gnr.	Blst.	Eier	Adresse
62	2117		
	2118		
	2119	Strandhøi utbyggingsvesen	Hanaveien 4-6 4316 Sandnes
	2120		
	205	Solveng Østrem	Solvaveien 141 4316 Sandnes
	1912	Per Østrem	Solvaveien 141 4316 Sandnes

200605043/

Godkjent av bygningsseksjonen
i Sandnes kommune

Sak 59/05



200605043 /



84

1	6529040.342	310402.645
2	6529029.857	310403.203
3	6529040.859	310423.647
4	6529031.572	310424.141
5	6528973.081	310414.252
6	6528964.043	310414.701
7	6528974.936	310453.810
8	6528966.748	310454.245

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

Sak: 59/07

D-2

Koordinater for boliger er satt ut med fundamentplan fra Pascal as mottatt på mail 08.11.06,
tegn.nr.100 A og tegn.nr 3-100 rev B mottatt
digitalt 21.11.06

Entreprenøren må kontrollere innbyrdes avstand, mål og vinkler (fra gjeldende fundamentplan) før bygging.

Alle koordinater er ytterkant grunnmur.

[illegible]

Nabolagsprofil

Gartneriveien 11 - Nabolaget Smeaheia vest/Maurholen - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Smeaheia sør Linje 2	3 min 0.3 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	22 min 1.9 km
Stavanger Sola	14 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	15 min 14.2 km

Skoler

Stangeland skole (1-7 kl.) 525 elever, 31 klasser	6 min 0.5 km
Smeaheia skole (1-7 kl.) 351 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	18 min 1.6 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	8 min 0.7 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 460 elever, 32 klasser	14 min 1.2 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	18 min 1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

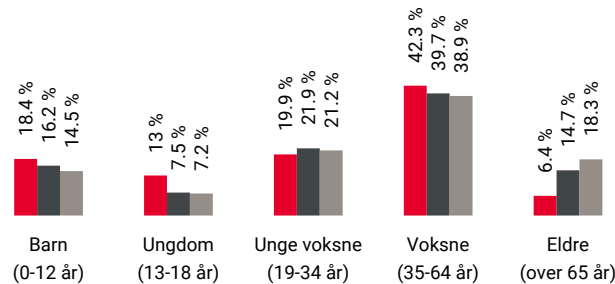
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Smeaheia vest/Maurholen	1 541	578
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Jønningheia barnehage (1-5 år) 92 barn	6 min 0.5 km
Ormaskogen barnehage (1-5 år) 77 barn	10 min 0.8 km
Smeaheia barnehage (1-5 år) 71 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Stangeland PostNord	4 min 0.3 km
Spar Byhagen Post i butikk	17 min 1.4 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 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



Gateparkering

Lett 89/100

Sport

⚽	Jønninghagen balløkke	4 min	🚶
	Ballspill	0.3 km	
⚽	Stangeland skole	5 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, basket	0.4 km	
🚴	InterPadel Sandnes	17 min	🚶
🚴	SATS Trim Towers	17 min	🚶

Boligmasse



- 59% enebolig
- 22% rekkehus
- 14% blokk
- 5% annet

«Det er stort, trygt og omgjengelig nabolag med boliger tett-i-tett, men likevel med rom for et stille hjørne»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Bystasjonen Sandnes

21 min 🚶



Stangeland Apotek

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 22% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



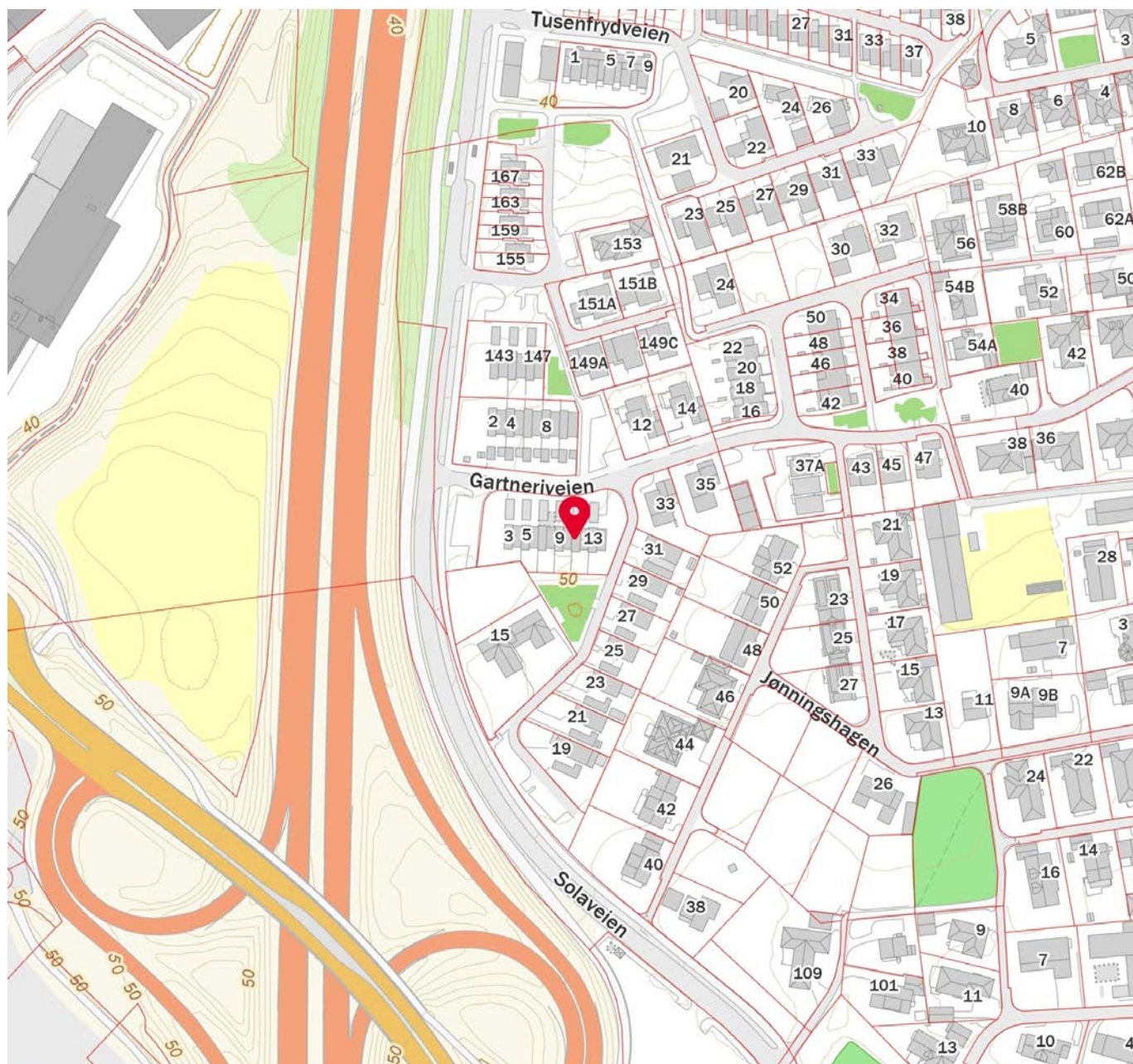
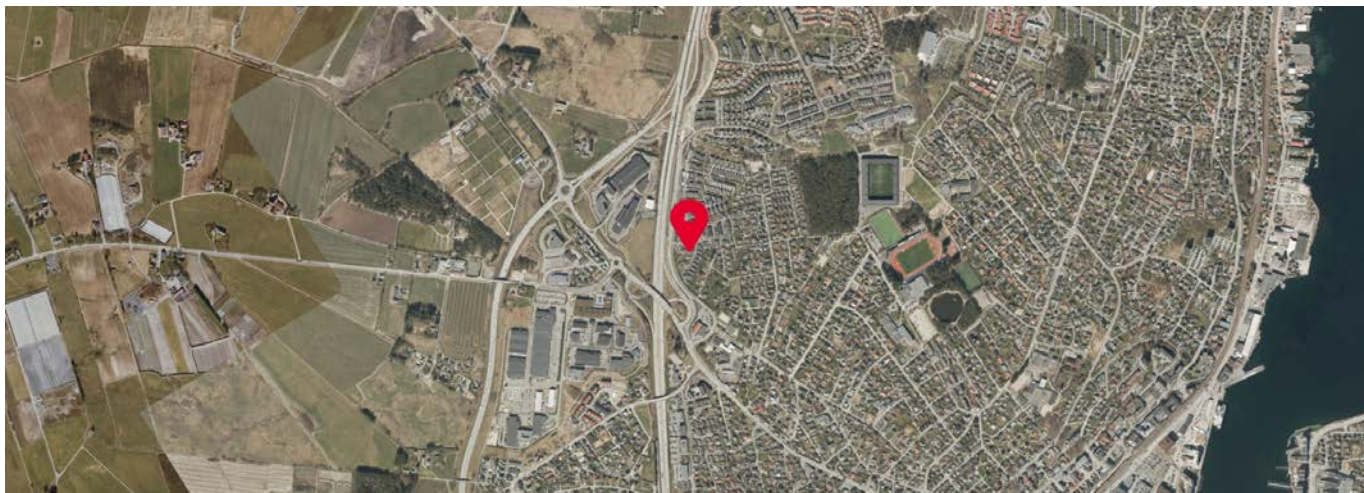
0%

44%

- Smeaheia vest/Maurholen
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Gartneriveien 11
4316 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mona Mork

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre