

aktiv.



Sandmyrvegen 11A, 4341 BRYNE

Moderne familiebolig fra 2021
Dobbel garasje
Solrike uteområder



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Daniel Mossige

Mobil 406 12 548

E-post daniel.mossige@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 490 000,-
Omkostn.: Kr 188 640,-
Total ink omk.: Kr 7 678 640,-
Selger: Lissbet Helland
Frank Helland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 205/205 kvm
Tomtstr.: 433.2 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 259
Oppdragsnr.: 1403260226

Moderne familiebolig fra 2021 – rolig, barnevennlig og sentralt plassert på Tu.

Velkommen til Sandmyrvegen 11A!

En moderne og innholdsrik enebolig fra 2021 med familievennlig beliggenhet på Tu. Boligen byr på en gjennomført planløsning med romslige oppholdsrom, skjermet uteområde og moderne kvaliteter tilpasset en aktiv familiehverdag

Kort fortalt:

- Moderne enebolig fra 2021
- Dobbel garasje og romslig asfaltert gårdsrom
- Skjermet uteområde med hage, terrasse og pergola
- Gode solforhold fra morgen til kveld
- Lyse og romslige oppholdsrom med godt lysinnslipp
- Mulighet for etablering av 5 soverom
- Skjermet voksenavdeling med walk-in closet og direkte tilgang til bad
- To bad og eget vaskerom/bi-inngang
- Balansert ventilasjon og varmepumper i begge etasjer
- Stålpipen med ildsted montert i 2025
- Rolig og familievennlig område nær skole, barnehage og butikk



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	45
Tilstandsrapport	50
Nabolagsprofil	107
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 205 kvm

BRA totalt: 205 kvm

TBA: 55 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 124 kvm Entre/gang/stue/kjøkken, bad, vaskerom/bi-inngang, bod under trapp, 2 bod i garasje, garasje

2. etasje

BRA-i: 81 kvm Stue/gang, 3 soverom, garderobe, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

55 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

433.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsrom, hage og romslige uteplasser som gir gode muligheter for både lek, avslapning og sosiale sammenkomster. Eiendommen har et skjermet uteområde med gode solforhold gjennom store deler av dagen og året. Det er etablert terrasse og pergola som bidrar til å skape en lun og hyggelig uteplass.

Boligen ligger i et rolig og familievennlig område med lite gjennomgangstrafikk. Tomten fremstår som lettstelt og praktisk opparbeidet med gode parkeringsmuligheter på egen eiendom i tillegg til dobbel garasje.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Tu i Klepp kommune.

Her bor man i et rolig og etablert boligområde med kort avstand til det meste av fasiliteter og servicetilbud. Fra boligen er det gangavstand til blant annet Tu skule, barnehage, idrettsanlegg og dagligvarebutikker, samt kort vei til Bryne sentrum og M44 med et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud.

Kort avstand fra boligen finner man veldrevne Kåsen IL med aktiviteter for alle aldersgrupper, herunder fotball, håndball og barneidrett. Området byr på flotte fasiliteter med idrettshall, innendørs fotballhall og kunstgressbaner.

Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet med blant annet Tinghaug, Sandtangen og populære turvegen langs Frøylandsvatnet. Området oppleves som trygt og trivelig med godt nabolag og lite støy, noe som gjør dette til et attraktivt sted å bo for både barnefamilier og etablerere.

Selger fremhever spesielt det rolige nabolaget, trivelige naboer, gode solforhold og det skjermede uteområdet. Eiendommen har svært gode solforhold med sol fra morgen til kveld.

Bryne togstasjon og kollektivtilbud ligger ca 15 min gåavstand fra eiendommen og gir gode pendlermuligheter mot blant annet Sandnes og Stavanger.

For flere detaljer se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført i 2021 med grunnmur/ringmur og plate på mark i stedstøpt betong. Etasjeskiller er utført i trebjelkelag. Yttervegger er oppført i lett bindingsverk og utvendig kledd med stående trepanel. Saltak i trekonstruksjon tekket med papptekking. Takrenner og nedløp i plastbelagt aluminium. Vinduer med 3-lags isolerglass i aluminiumskarmer, samt malt hovedytterdør og balkongdør i tre.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, rør-i-rør vannsystem, avløpsrør i plast, elektriske varmekabler i hele 1. etasje, bad 2. etasje og varmepumper i 1. og 2. etasje. Det er også montert stålpipeline med ildsted/peis i 2025. Varmtvannsbereider på ca. 200 liter. Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett og fliser på gulv, malte plater på vegger og himlinger. Bad og vaskerom har flislagte gulv med smøremembran og

plastsluk.

Frittstående garasje oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong, yttervegger i lett bindingsverk kledd med trepanel og flatt tak teknet med papp. Garasjen er innvendig isolert og kledd med gipsplater, og har aluminium port med portåpner.

Innhold

Velkommen til Sandmyrvegen 11A! En moderne og innholdsrik enebolig fra 2021 med familievennlig beliggenhet på Tu. Boligen holder en gjennomgående god standard med tidsriktige materialvalg, praktiske løsninger og en planløsning som passer godt for både små og store familier.

Boligen byr på lyse og romslige oppholdsrom med store vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp. Stuen fremstår som et naturlig samlingspunkt med god plass til både sofagruppe og spisebord. I 2025 ble det montert ståpipe med ildsted som bidrar til en lun og hyggelig atmosfære i boligen. Fra stuen er det enkel tilgang til uteområdet med terrasse og pergola, hvor gode solforhold og skjermede omgivelser gir flotte rammer for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet har moderne innredning fra IKEA med glatte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer fra kvalitetsleverandørene Siemens og Bosch. Løsningen er både praktisk og stilren med godt arbeidsareal og god oppbevaringsplass.

Boligen har flere romslige soverom med gode møbleringsmuligheter, og i 2. etasje er det etablert en skjermet og gjennomført voksenavdeling. Her finner man hovedsoverom med direkte tilkomst til et romslig walk-in closet, som videre leder inn til badet. Løsningen gir en privat og praktisk hotellfølelse i hverdagen, samtidig som den skaper en tydelig adskillelse mellom foreldresone og øvrige oppholdsrom.

2. etasje oppleves luftig og funksjonell med loftstue, gode romstørrelser og fleksible løsninger tilpasset familiens behov gjennom ulike livsfaser. Det er også mulighet for å etablere et 4. soverom ved å sette opp lettvegg i loftstuen dersom man har behov for ekstra soverom.

Boligen har to moderne bad samt eget vaskerom/bi-inngang. Våtrommene har flislagte gulv, varmekabler og et tidsriktig uttrykk. Boligen er videre utstyrt med balansert ventilasjon, varmepumper i både 1. og 2. etasje samt rør-i-rør system.

Dobbel garasje med elektrisk portåpner gir gode parkerings- og oppbevaringsmuligheter. I tillegg er det romslig asfaltert gårdsrom med plass til flere biler.

Hagen er pent opparbeidet med flere flotte beplantninger som bidrar til et lunt og trivelig uteområde. Her finner man blant annet plommetre, syrintre, pioner,

syrihortensia og hengehjetetre som gir hagen et grønt og frodig preg gjennom store deler av året.

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde med kort avstand til skoler, barnehage, butikker, idrettsanlegg og flotte turmuligheter. Selger fremhever spesielt det rolige nabolaget, trivelige naboer, gode solforhold og det skjermede uteområdet.

Dette er en moderne og familievennlig bolig med gode kvaliteter både inne og ute, beliggende i et attraktivt område med kort avstand til det meste.

Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport som gir en teknisk gjennomgang av boligen og redegjør for avvik, risikoforhold og eventuelle anbefalte tiltak. Kjøper oppfordres særlig til å sette seg inn i forhold som er gitt TG3 (store eller alvorlige avvik), TG2 (avvik som kan kreve tiltak) samt TG IU (ikke undersøkt). Rapporten må leses i sin helhet sammen med selgers egenerklæring før bud inngis.

Forhold hvor det er gitt TG3:

- Utvendig – Nedløp og beslag:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, samt tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det anbefales etablering av snøfangere og forskriftsmessig adkomst til pipe. Kostnadsestimat under kr 20 000.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon (stedvis mangelfull musetting bak kledning)
- Utvendig - Balkonger/terrasser (søylar til pergola står direkte mot terreng med økt risiko for fukt- og råteskader, samt terrasse montert tett mot kledning med redusert ventilering)
- Tomteforhold - Terrengforhold (stedvis flatt terreng/fall mot grunnmur som kan gi økt risiko for vannansamlinger)
- Våtrom - Bad 1. etasje (avvik i fallforhold til sluk og lav membranoppkant ved terskel sammenlignet med dagens krav)
- Våtrom - Vaskerom/Bi-inngang (manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel samt avvik i fallforhold til sluk)
- Våtrom - Bad 2. etasje (avvik i fallforhold til sluk og lav membranoppkant ved terskel sammenlignet med dagens krav)

Det er i tillegg registrert enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, blant annet manglende rekkverk/sikring ved forstøtningsmur sett opp mot dagens krav.

Boligen er oppført i 2021 og fremstår generelt med moderne standard og normale vedlikeholdsbehov ut fra alder. Det er blant annet balansert ventilasjon, varmepumper i begge etasjer samt stålpipes med ildsted montert i 2025.

Se supplerende tekst og detaljer i tilstandsrapporten. Kjøper overtar ansvar og risiko for forhold som fremkommer av salgsoppgaven.

Hvitevarer

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

Parkering

Eiendommen har gode parkeringsmuligheter med dobbel garasje, elbillader samt romslig asfaltert gårdsrom med plass til flere biler. Garasjen er oppført med elektrisk portåpner og byr på både praktisk parkering og gode oppbevaringsmuligheter.

Diverse

- Seng på minste soverommet medfølger handelen.
- Hengelamper i stue følger ikke med
- Ansvarlig megler eier naboeiendommen (Sandmyrvegen 11B) til boligen som selges.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med varmepumper i både 1. og 2. etasje, elektriske varmekabler i hele 1. etasje og bad 2. etasje, samt stålpype med ildsted montert i 2025. Dette gir en behagelig og energieffektiv oppvarming av boligen.

Selger hadde i 2025 et årlig strømforbruk på ca. 19.000 kWh. Boligen er tilknyttet Norgespris ut 2026

Energimerke

B

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 490 000

Omkostninger kjøper

7 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

187 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

188 640 (Omkostninger totalt)

205 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

208 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 678 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 695 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 698 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 13 738 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr 13 738,45. Dette inkluderer blant annet avgift for vann, avløp og renovasjon. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2025, forfalt 15. april, var kr 6 863,16. Avgift for 2. termin 2025, med

forfall 15. oktober, var kr 6 875,29.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 654 223 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 616 891 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Boligen er tilknyttet Lyse Altibox via Klepp Energi som leverandør av TV og internett til kr 1.339,- pr. mnd

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 17, bruksnummer 259 i Klepp kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1120/17/259:

09.11.1994 - Dokumentnr: 9489 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1994 - Dokumentnr: 9236 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1120 Gnr:17 Bnr:3

10.12.2002 - Dokumentnr: 10149 - Målebrev

10.12.2002 - Dokumentnr: 10149 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.2005 - Dokumentnr: 6802 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1120 Gnr:17 Bnr:345

20.10.2020 - Dokumentnr: 3201956 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1120 Gnr:17 Bnr:454

28.05.2020 - Dokumentnr: 2515641 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:17 Bnr:296

Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:17 Bnr:345 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:17 Bnr:345 Snr:2

Bestemmelse om fri sikt ved avkjørsel fra offentlig vei

Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.2020 - Dokumentnr: 3202002 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:17 Bnr:454

Bestemmelse om vedlikehold

20.10.2020 - Dokumentnr: 3202002 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:17 Bnr:454

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 21.05.2021.

Det foreligger ferdigattest for installasjon av ny stålpipeline datert 24.09.2025

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.05.2021.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 (hjemmelige bud/hjemmelige 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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Daniel Mossige

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

daniel.mossige@aktiv.no

Tlf: 406 12 548

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942

Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

21.05.2026

Velkommen til Sandmyrvegen 11A

Presentert av Daniel Mossige v/Aktiv eiendomsmegling Jæren

Foto: Brian Engen



Lunt og trivelig uteområde. Her finner man blant annet plommetre, syrintre, pioner, syrinhortensia og hengehjertetre som gir hagen et grønt og frodig preg - Plenen er nylig opparbeidet med ny jord og såing. Plenen er derfor redigert på bildene.



Gode parkeringsmuligheter med dobbel garasje, elbillader samt romslig asfaltert gårdsrom med plass til flere biler.



Velkommen inn! Stuen fremstår som et naturlig samlingspunkt med god plass til både sofagruppe og spisebord.



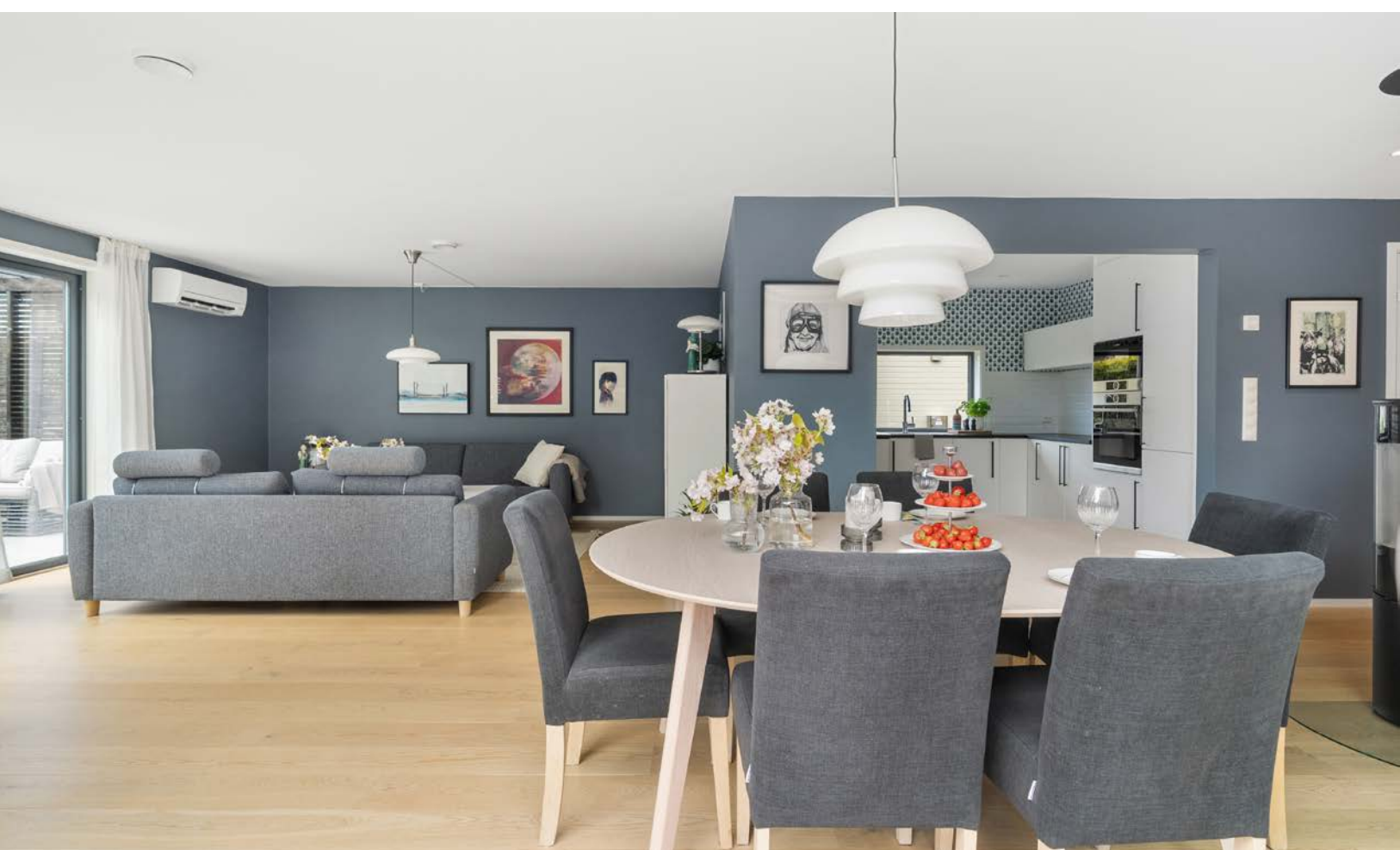
Boligen byr på lyse og romslige oppholdsrom med store vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp.



Stue - Denne delen av stuen kan ved behov gjøres om til et ekstra soverom.



Det er etablert både varmepumpe og ildsted i stuen, som bidrar til et behagelig inneklima året rundt.





God plass til flere sittegrupper og spisebordsavdeling.



Stålpipe med ildsted montert i 2025 - Bod under trapp som gir ekstra lagring.



Store vindusflater og direkte utgang til uteområdet gir en luftig og åpen romfølelse.



Kjøkken



Løsningen er både praktisk og stilren med godt arbeidsareal og god oppbevaringsplass.



Kjøkkenet har moderne innredning fra IKEA med glatte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer fra kvalitetsleverandørene Siemens og Bosch.



Integrerte hvitevarer fra kvalitetsleverandørene Siemens og Bosch som medfølger handelen.



Moderne baderomsinnredning med speil med integrert lys og god oppbevaring.



Flislagt bad i 1. etasje med tidløst materialvalg, dusjnise med glassvegger og moderne baderomsinnredning med gode oppbevaringsmuligheter.



Romslig dusjnise med glassvegger.



Romslig vaskerom med utslagsvask, oppbevaring og direkte adkomst til garasjen.



Praktisk vaskerom med gode oppbevaringsmuligheter og direkte utgang til garasjen.



God oppbevaringsplass i bod i garasje.



Elbillader



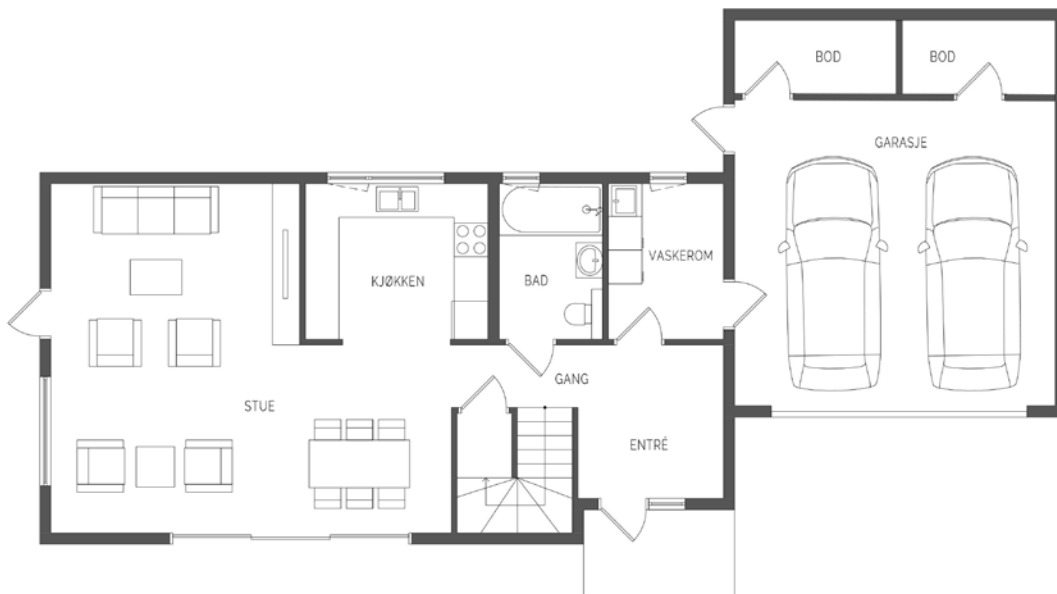
Dobbel garasje med direkte tilkomst til vaskerom samt gode oppbevaringsmuligheter i to tilhørende boder.



Romslig entré med flislagt gulv og skyvedørsgarderobe med speil og gode oppbevaringsmuligheter.



Romslig entré med flislagt gulv og god oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe med speil.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



2. etasje oppleves luftig og funksjonell med loftstue, gode romstørrelser og fleksible løsninger tilpasset familiens behov.



Romslig loftstue med svært god takhøyde, store vindusflater og gode møbleringsmuligheter. Det er også mulighet for å etablere et ekstra soverom.



Ekstra god takhøyde i 2. etasje gir en luftig og romslig følelse.



Varmepumpe sørger for et behagelig inneklima året rundt.





Hovedsoverom med direkte tilkomst til et romslig walk-in closet, som videre leder inn til badet.
Løsningen gir en privat og praktisk hotellfølelse i hverdagen.



Hovedsoverom med direkte tilkomst til walk-in closer og videre inn til bad.

Direkte adkomst til badet gjennom
hovedsoverom og walk-in closet.



Delikat bad med store fliser, god takhøyde og flott lysinnslipp fra takvindu. Badet har dusjnise med glassvegger og moderne innredning med god oppbevaringsplass.





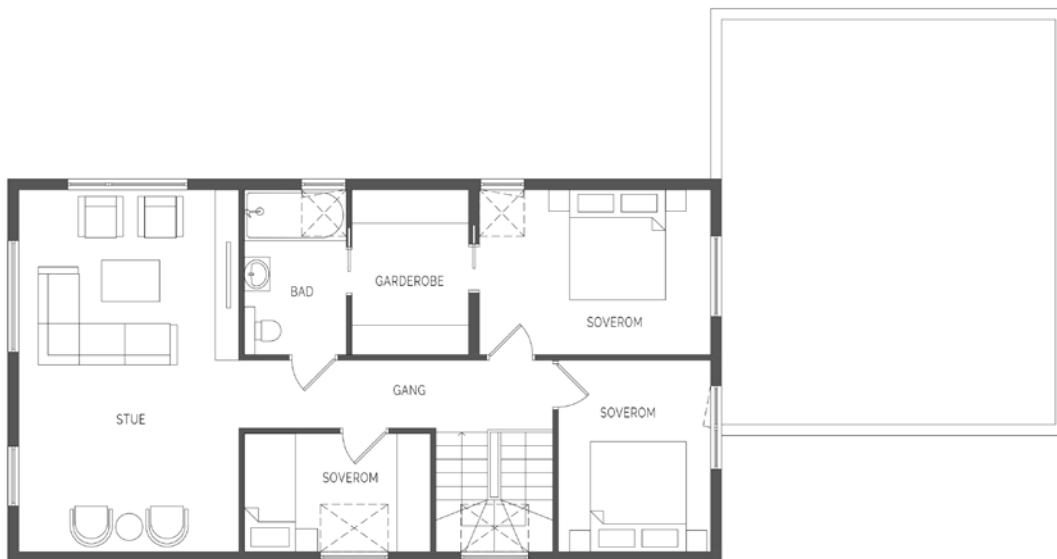
Soverom 2



Soverom 3



Soverom 2



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Fra stuen er det enkel tilgang til uteområdet med terrasse, legger og pergola, hvor gode solforhold og skjermede omgivelser gir flotte rammer for både avslapning og sosiale sammenkomster.



Skjermert og innbydende uteområde med flere soner for avslapning og sosiale sammenkomster.



Fra stuen er det direkte utgang til terrasse og pergola.



Flott opparbeidet uteområde med terrasse, pergola, legger og gode solforhold.





Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsrom, hage og romslige uteplasser



En moderne og innholdsrik enebolig fra 2021 med familievennlig beliggenhet på Tu



Hagen er pent opparbeidet med flere flotte beplantninger som bidrar til et lunt og trivelig uteområde.



er finner man blant annet plommetre, syrintre, pioner, syrinhortensia og hengehjetetre som gir hagen et grønt og frodig preg gjennom store deler av år.



Dette er en moderne og familievennlig bolig med gode kvaliteter både inne og ute, beliggende i et attraktivt område med kort avstand til det meste.



Selger fremhever spesielt det rolige nabolaget, trivelige naboer, gode solforhold og det skjermede uteområdet er noe de har satt stor pris på.

Vedlegg



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Frank Helland

Boligen

Sandmyrvegen 11A

4341 Bryne

1120-17/259/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?




Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sandmyrvegen 11A , 4341 BRYNE

 KLEPP kommune

 gnr. 17, bnr. 259

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 205 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 13152-1273

Eiendomsverdi ref nr: GP2431

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



DUO TAKST AS
Rogaland

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig m/garasje som ble oppført i 2021.
Ringmur/plate i stedsøpt betong.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med stående trepaneler.
Vinduer og dører med 2 lags isolerglass.
Saltak i tre som er tekkt med papp.
Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium.

Boligen fremstår i god teknisk stand. Det er registrert stedvis mindre bruksslitasje og enkelte forhold som følger naturlig av alder og bruk, men ingen vesentlige avvik utover det som kan forventes ut fra alder
Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selgere.

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

Enebolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak teppet med papp fra byggeåret. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.
Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Takrenner og nedløp av plast belagt aluminium.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Opplysning gitt av utbygger:
"Lufting av vegg:
Luft kommer inn i bunn av kledning og slippes ut i toppen.
På veggene er det brukt 12mm asfalt med strø og krysslektet"

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Opplysning gitt av utbygger:
Lufting av tak:
"Luften kommer inn bak takrenne og slippes ut ved luftebeslag ved gavl. Eller motsatt, dette kommer an på vindmengde og retning.
På taket er det brukt 18mm asfaltplater med diff.åpen vindspærre, strø og krysslektet."

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.
Normal tid før utskifting av stålsvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

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

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Merknad:

-Mindre svelling i nedre del av foring tilknyttet terrassedør, ingen registrert fukt ved overflatemåling.
Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke.
Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk.

Stålpipen m/ildsted montert i 2025. Stavanger varmesenter.
Ferdigattest fremvist.

Garasje

Bygningen er oppført med ringmur/plate i stedsøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med trepaneler.
Innvendig isolert og kledd med gipsplater.
Flatt tak i tre som er tekkt med papp.
Port av aluminium m/portåpner.

Merknader:

-Stedvis kondensmeker i himling, anbefaler montering av ventilert for å bedre luftutvekslingen.
-Svelling i nedre del av mdf foring omliggende ytterdør.
-Musetetting behøver stedvis justering.

Generell info:

Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.
Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.
Oppmåling er utført omtrentlig.
Det er ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse ang krav til brann mellom bolig og garasje.
Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Merknader:
-Stedvis riss i overgang tak/vegg, påregnelig normalt ved listerfri utførelse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, betongplate mot grunn.

Boligen har malt tretrapp.
Normal bruksslitasje i overflater, stedvis noe spenninger i trinn.

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Normal bruksslitasje i overflater og låskasser.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2. etasje
Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:

Beskrivelse av eiendommen

kontrollerklæringer.

Veggene har fliser og malt glassfiberstrier.

Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 43. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 52.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.

Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

1. etasje

Vaskerom/Bi-inngang

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Sokkelflis og sparklet og malt vegg.

Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 19.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, fordeler skap for vann, vannmåler og stoppekran.

Det er balansert ventilasjon.

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.

Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

1. etasje

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser og malt glassfiberstrier.

Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 37.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Generell info:

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

Merknad:

-Begynnende svelling i bunnplate under kjøleskap, trolig forårsaket av kondensering. Ingen registrer fukt på befaringdagen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

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

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Det er avløpsrør av plast.

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

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring. Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov.

Det er installert varmepumper i stue 1 og 2. etasje.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

El-anlegget fra byggeåret.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2021.

Ringmur/plate i stedstøpt betong.

Noe begrenset tilkomst grunnet utforing.

Eiendommen er utformet med asfaltert gårdsrom, terrasse og

Beskrivelse av eiendommen

hageanlegg.

Det er ikke foretatt kontroll av fall på terreng fra bolig/grunnmur
grunnet terrasse som skjuler underliggende terreng.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i
Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

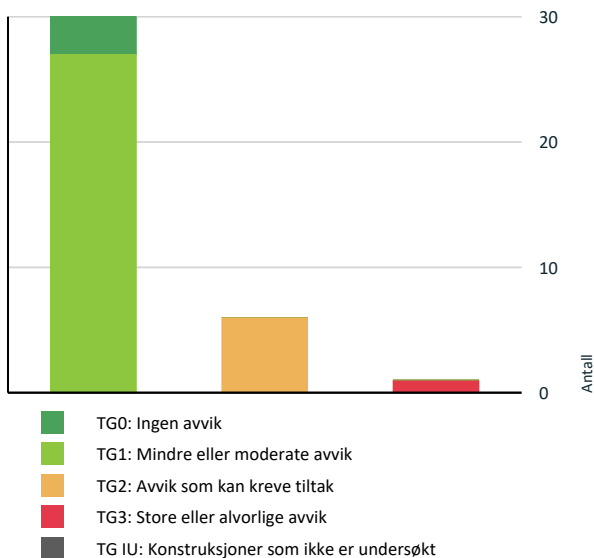
Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Boder i garasje er ikke inntegnet.

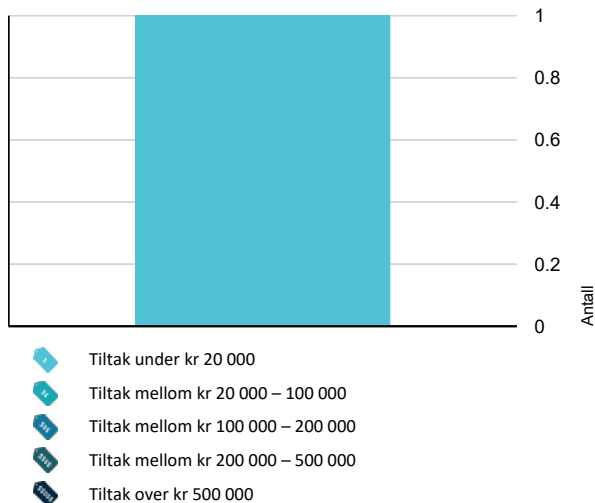
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskiller, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar.

Interessant bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Musetetting er stedvis ikke tilstrekkelig justert/avsluttet bak kledningen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Søyler tilknyttet pergola står direkte i terreng, noe som medfører økt fuktbelastning på treverket og forhøyet risiko for råteskader over tid.

Terrasse er montert etter kledning, noe som kan medføre økt fuktbelastning og redusert ventilering av kledningen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet



Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Flatt terreng omliggende deler av ringmur.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 15 mm, noe som avviker fra krav. Forholdet vurderes som et avvik som kan påvirke våtrommets fuktsikkerhet.



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/Bi-inngang > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 15 mm, noe som avviker fra krav. Forholdet vurderes som et avvik som kan påvirke våtrommets fuktsikkerhet.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 15 mm, noe som avviker fra krav. Forholdet vurderes som et avvik som kan påvirke våtrommets fuktsikkerhet.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
2021

Anvendelse
Enebolig

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Iht. eiendomsverdi.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak teppet med papp fra byggeåret. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.
Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.



! TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast belagt aluminium.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Opplysning gitt av utbygger:

"Lufting av vegg:

Luft kommer inn i bunn av kledning og slippes ut i toppen.

På veggene er det brukt 12mm asfalt med strø og krysslektet"

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Musetetting er stedvis ikke tilstrekkelig justert/avsluttet bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å justere musetetting. Dette kan utføres ved å tette åpninger med godkjente beslag, stål-/aluminiumsnetting eller egnede fugeprodukter for å hindre inntrenging av smådyr.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Opplysning gitt av utbygger:

Lufting av tak:

Tilstandsrapport

"Luften kommer inn bak takrenne og slippes ut ved luftebeslag ved gavli. Eller motsatt, dette kommer an på vindmengde og retning. På taket er det brukt 18mm asfaltplater med diff.åpen vindsperre, strø og krysslektet."

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

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

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

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

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

Merknad:

-Mindre svelling i nedre del av foring tilknyttet terrassedør, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke.

Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Behandlet Mai 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

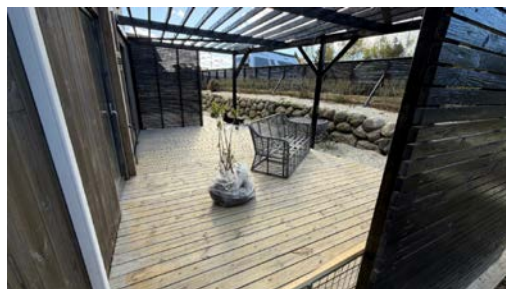
Søylar tilknyttet pergola står direkte i terreng, noe som medfører økt fuktbelastning på treverket og forhøyet risiko for råteskader over tid.

Terrasse er montert etter kledning, noe som kan medføre økt fuktbelastning og redusert ventilering av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere fuktsikker løsning som løfter treverket fri fra terreng.



TG 1 Skorstein over tak

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Stålpipes m/ildsted monterert i 2025. Stavanger varmesenter.
Ferdigattest fremvist.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Garasje

Beskrivelse

Garasje

Bygningen er oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med trepaneler.
Innvendig isolert og kledd med gipsplater.
Flatt tak i tre som er tekket med papp.
Port av aluminium m/portåpner.

Merknader:

- Stedvise kondensmeker i himling, anbefaler montering av ventiler for å bedre luftutvekslingen.
- Svelling i nedre del av mdf foring omliggende ytterdør.
- Musetetting behøver stedvis justering.

Generell info:

Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.
Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.
Oppmåling er utført omtrentlig.
Det er ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.
Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.



INNVENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Merknader:

- Stedvis riss i overgang tak/vegg, påregnelig normalt ved listerfri utførelse.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, betongplate mot grunn.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.
Normal brukslitasje i overflater, stedvis noe spenninger i trinn.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Normal brukslitasje i overflater og låskasser.



Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malt glassfiberstrier.
Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 43. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 52.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 15 mm, noe som avviker fra krav. Forholdet vurderes som et avvik som kan påvirke våtrommets fuktsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Heve membran i dørterskel, og eller montere vann sensor som pre akseptert løsning.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Sokkelflis og sparklet og malt vegg.
Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 19.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusnisjen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 15 mm, noe som avviker fra krav. Forholdet vurderes som et avvik som kan påvirke våtrommets fuksikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Heve membran i dørterskel, og eller montere vann sensor som pre akseptert løsning.



1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, fordeler skap for vann, vannmåler og stoppekran.

1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malt glassfiberstrier.
Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 37.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 15 mm, noe som avviker fra krav. Forholdet vurderes som et avvik som kan påvirke våtrommets fuktsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Heve membran i dørterskel, og eller montere vann sensor som pre akseptert løsning.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



KJØKKEN

1. ETASJE > ENTRE/GANG/STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Generell info:

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

Merknad:

-Begynnende svelling i bunnplate under kjøleskap, trolig forårsaket av kondensering. Ingen registrer fukt på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > ENTRE/GANG/STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

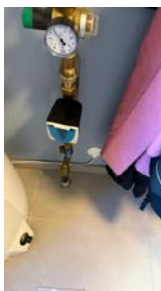
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befarings. Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumper i stue 1 og 2. etasje.
Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegget fra byggeåret.

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. 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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Anbefaler at samsvarserklæring innhentes.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2021.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur/plate i stedstøpt betong.
Noe begrenset tilkomst grunnet utforing.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er utformet med asfaltert gårdsrom, terrasse og hageanlegg.
Det er ikke foretatt kontroll av fall på terreng fra bolig/grunnmur grunnet terrasse som skjuler underliggende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Flatt terreng omliggende deler av ringmur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

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



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Vurdering av avvik:

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

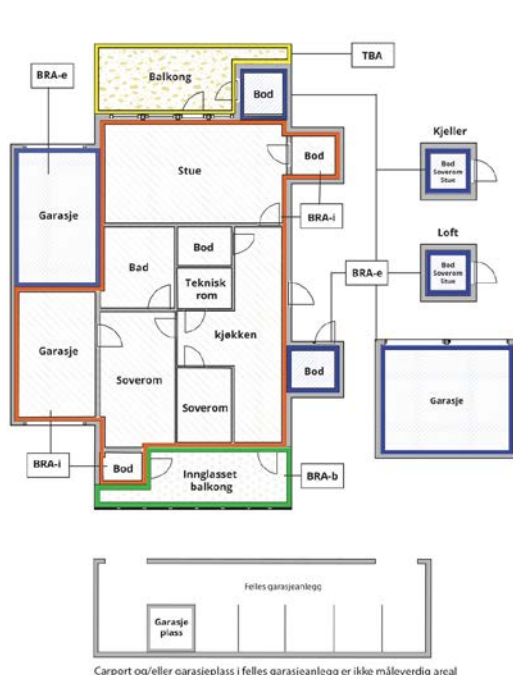
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	124			124	55
2. Etasje	81			81	
SUM	205				55
SUM BRA	205				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entre/gang/stue/kjøkken, bad, vaskerom/bi-inngang, bod under trapp, 2 bod i garasje, garasje		
2. Etasje	Stue/gang, 3 soverom, garderobe, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Boder i garasje er ikke inntegnet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Pipe m/ildsted montert av Stavanger varmesenter i 2025.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Kåre Vatland Lissbet Helland	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	17	259		0	433.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sandmyrvegen 11A

Hjemmelshaver

Helland Frank, Helland Lissbet

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger Sandmyrvegen på Kåsen i Klepp kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	11.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	
2	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



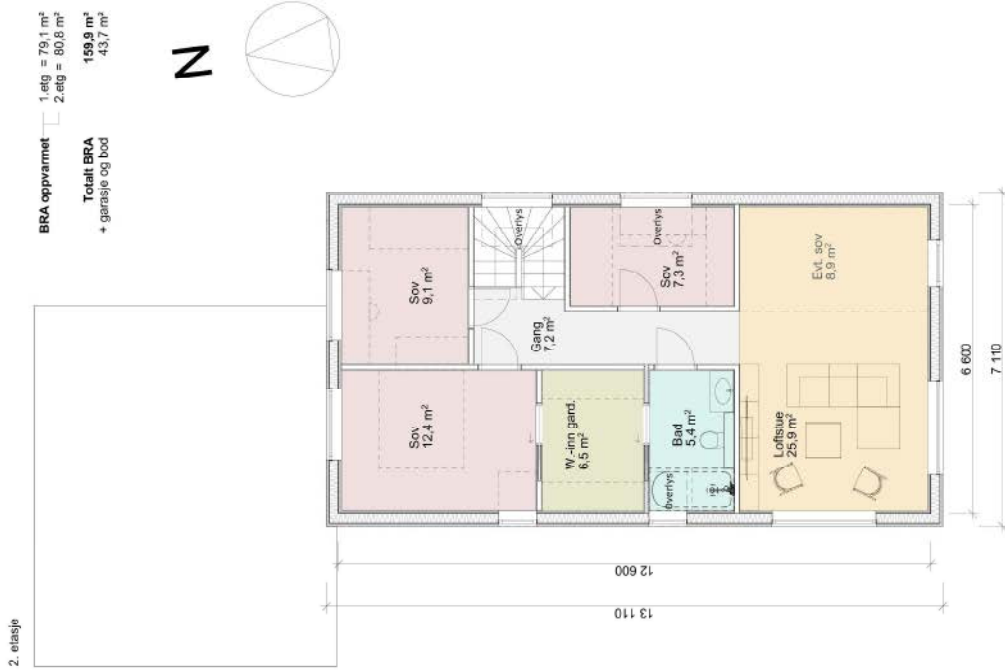
2. etasje



BRA oppvarmet 1. etg = 75,6 m²
2. etg = 75,6 m²
Totalt BRA 151,2 m²
+ garasje 26,7 m²

1. etasje

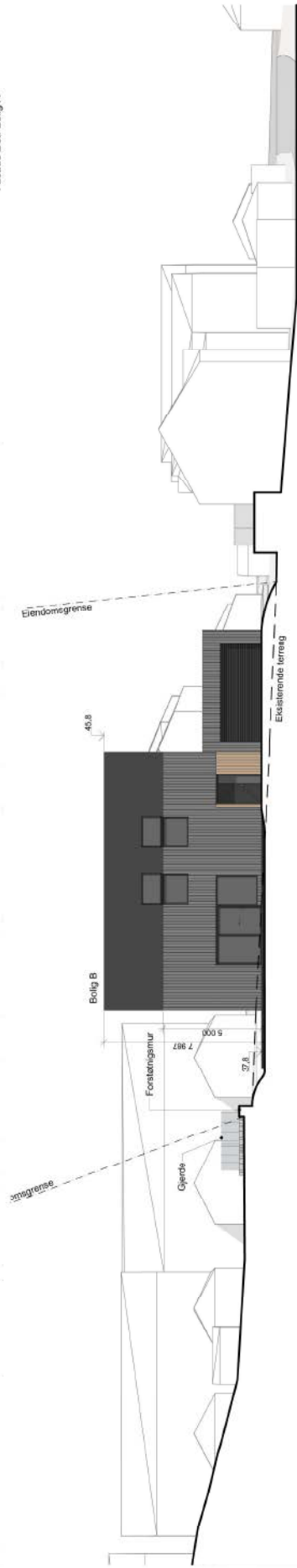
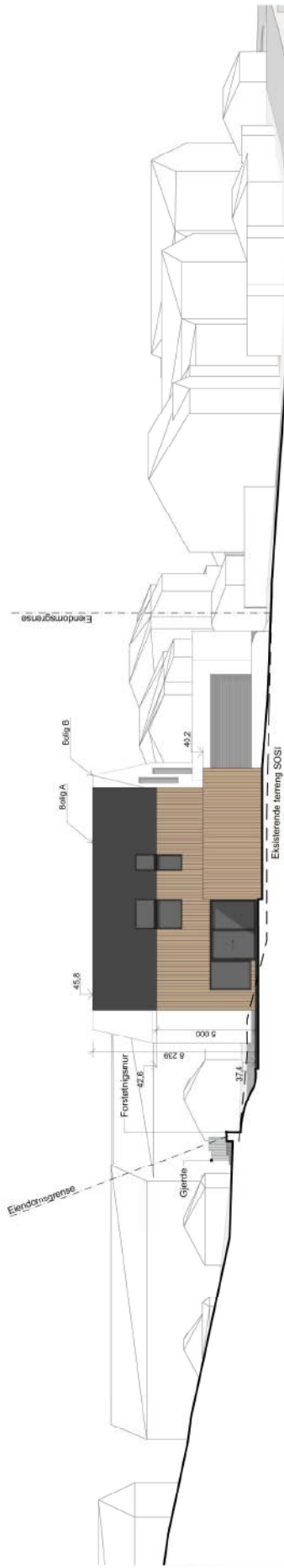




BRA oppvarmet

- 1. etg = 79,1 m²
- 2. etg = 80,8 m²

Totalt BRA
159,9 m²
+ garasje og bod
43,7 m²





3472 Sandmyrvegen 11 Boliger

A0-X-31 Fasade Sør og Vest

04. januar 2019

1:200 (A3)



GRUDE BYGG AS
Bedriftsvegen 35
4353 KLEPP STASJON

Dykkar ref.	Vår ref. 20/00954-11	Saksbehandlar Oddvar Anfindsen	Dato 21.05.2021
-------------	-------------------------	-----------------------------------	--------------------

Bolighus med garasje - 17/259 - Kverneland Bolig AS - Ferdigattest

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt hhv. 11.03.2021 og 20.05.2021. Igangsettingstillatelse er gitt 29.08.2019 i delegert sak 345/19. Midlertidig brukstillatelse ble gitt 02.02.2021. Ferdigmelding sanitæranlegg er godkjent 26.01.2021. Ferdigmelding avkjørsel er godkjent 20.05.2021.

Gjelder:	Bolighus med garasje
Byggested:	Sandmyrvegen 11 a, 4341 Bryne
Tiltakshaver:	Kverneland Bolig AS
Ansvarlig søker:	Grude Bygg AS

Vedtak:

Ferdigattest gis for ovennevnte tiltak i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl § 20-1.

Vurdering:

Sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av arbeidet er gjennomført av kontrollansvarlig. Den ansvarlige har bekreftet overfor kommunen at arbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

Skilt med adressenummer skal være satt opp på en godt synlig plass fra adkomstvei før bygning tas i bruk.

Klagerett:

Dette er et vedtak fattet etter fullmakt. Du kan klage på vedtaket innen tre uker etter at du har mottatt dette vedtaket, jf. pbl §1-9 og forvaltningsloven (fvl) §§28,29 og 32. En eventuell klage skal sendes til Klepp kommune. Se også vedlegg "orientering om klage".

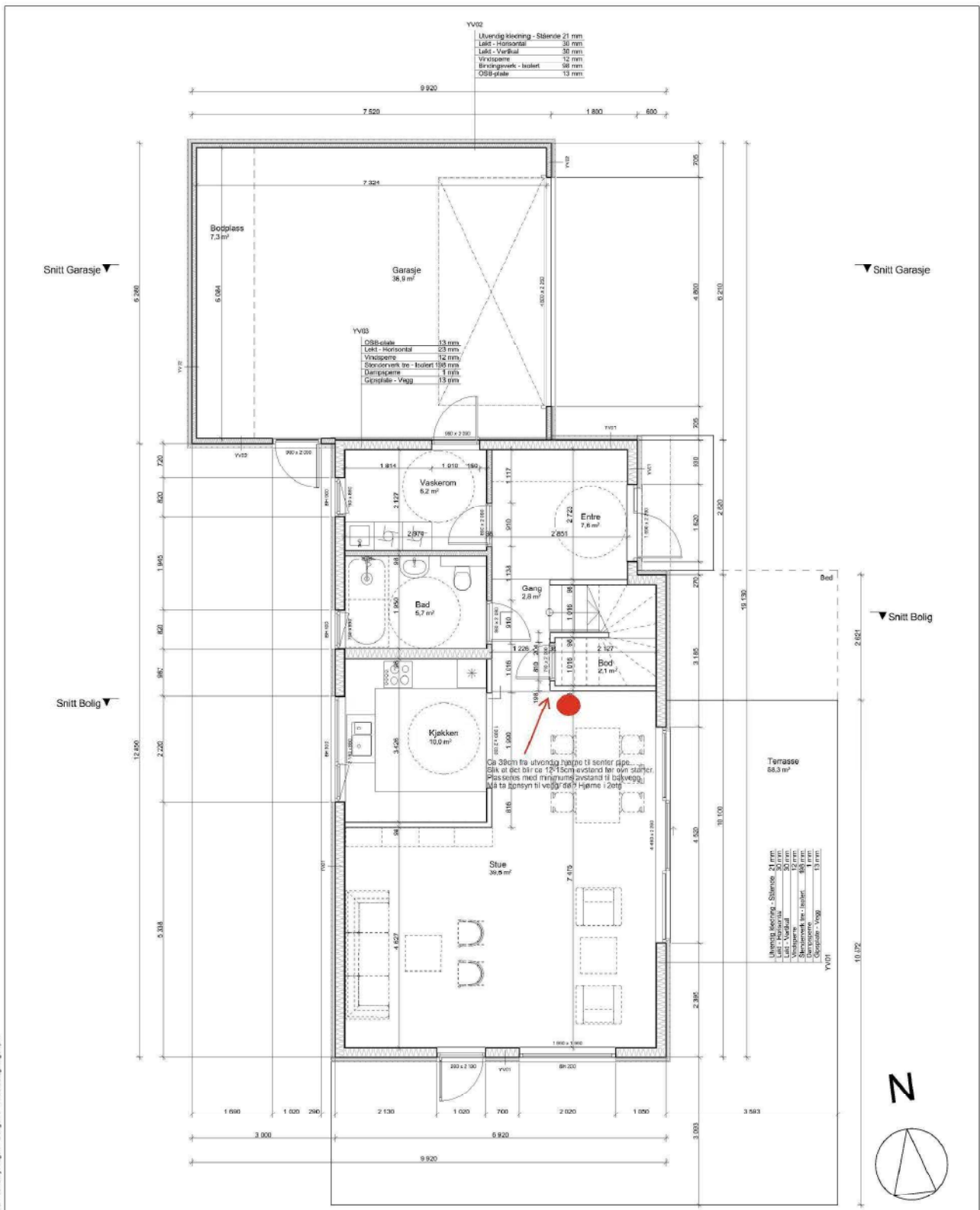


Med blick for alle

Oddvar Anfindsen
ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
ROGALAND BRANN OG REDNING IKS
KVERNELAND BOLIG AS



REV.	DATO	ENDRING	TEGN	KONTR	GODKJ

TEGNINGSSTATUS: Arbeidstegninger

Kartdatum: WGS84, UTM sone 89, Høydepunktdata NN 2000.

Kor./Gnr./Bnr./Festnr.: 17/259

Kverneland Bolig AS
 Sandmyrvegen 11 Boliger
 Bolig B. Plan 1. Etasje

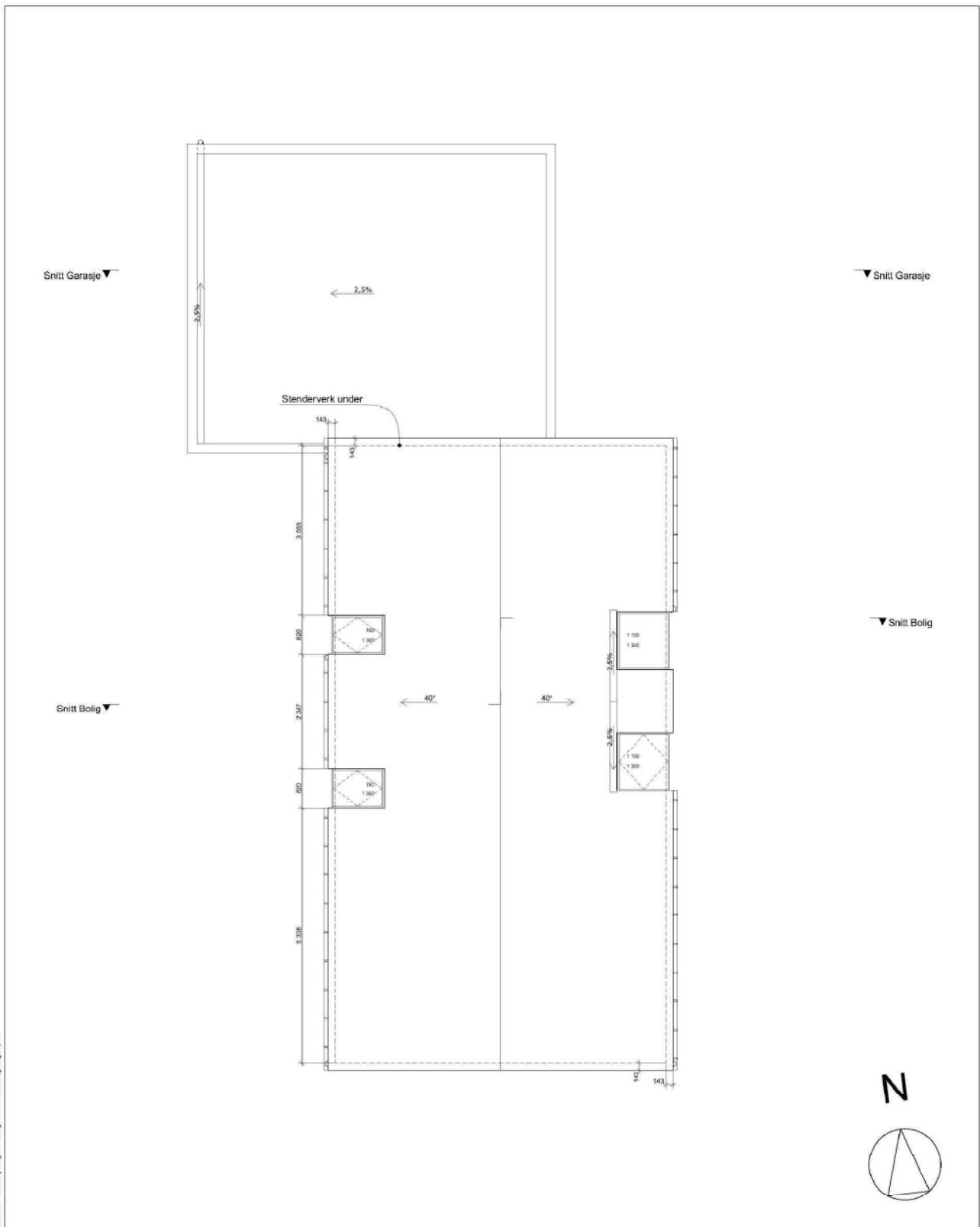
AROS
 AROS arkitekter AS
 Langgata 10, 4306 Sandnes
 Tlf.: 476 84 000
 www.aros.no
 Foretaksnr.: 999 655 114

TEGNET AV/ARK	DATO	MÅLSTOKK	BLAD NR.	AV
SKO	24. oktober 2019	1:75 (A3)		

TILTAKSNR./FILNAVN: 3472 - Sandmyrvegen - Bolig A-B - Arbeidstegninger.pln

TEGNING NR.: **A1-B-101**

Rev.



REV.	DATO	ENDRING	TEGN	KONTR	GODKJ
			sko	brmu	

TEGNINGSSTATUS: Arbeidstegninger

Kartdatum: WGS84, UTM sone 89, Høydepunktdata NN 2000.

Kor./Gnr./Bnr./Fostnr.: 17/259

TEGNET AV/ARK	DATO	MÅLSTOKK	BLAD NR.	AV
sko	24. oktober 2019	1:75 (A3)		

TILTAKSNR./FILNAVN 3472 - Sandmyrvegen - Bolig A-B - Arbeidstegninger.pln

TEGNING NR. **A1-B-103**

Rev.

Kverneland Bolig AS
Sandmyrvegen 11 Boliger
Bolig B. Takplan

AROS
 AROS arkitekter AS
 Langgata 10, 4306 Sandnes
 Tlf.: 476 84 000
 www.aros.no
 Foretaknr.: 999 655 114

STAVANGER VARMESENTER AS
Postboks 3045 Hillevåg
4095 STAVANGER

Deres ref.

Vår ref.
2025/256-4

Saksbehandler
Oddvar Anfinsen

Dato
24.09.2025

Ferdigattest - Installasjon av ny stålpipeline - gnr/bnr 17/259

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 22.09.2025. Igangsettingstillatelse er gitt 02.07.2025.

Tiltak:	Installasjon av stålpipeline
Byggested:	Sandmyrvegen 11A, 4341 BRYNE
Tiltakshaver:	Frank Helland
Ansvarlig søker:	STAVANGER VARMESENTER AS

Vedtak:

Ferdigattest gis for ovennevnte tiltak i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl § 20-1.

Vurdering:

Den ansvarlige har bekreftet overfor kommunen at arbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

Klagerett:

Dette er et vedtak fattet etter fullmakt. Du kan klage på vedtaket innen tre uker etter at du har mottatt dette vedtaket, jf. pbl § 1-9 og forvaltningsloven (fvl) §§ 28, 29 og 32. En eventuell klage skal sendes til Klepp kommune. Se også vedlegg "orientering om klage".

Oddvar Anfinsen
Ingeniør byggesak



Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

*ROGALAND BRANN OG REDNING IKS
Frank Helland*

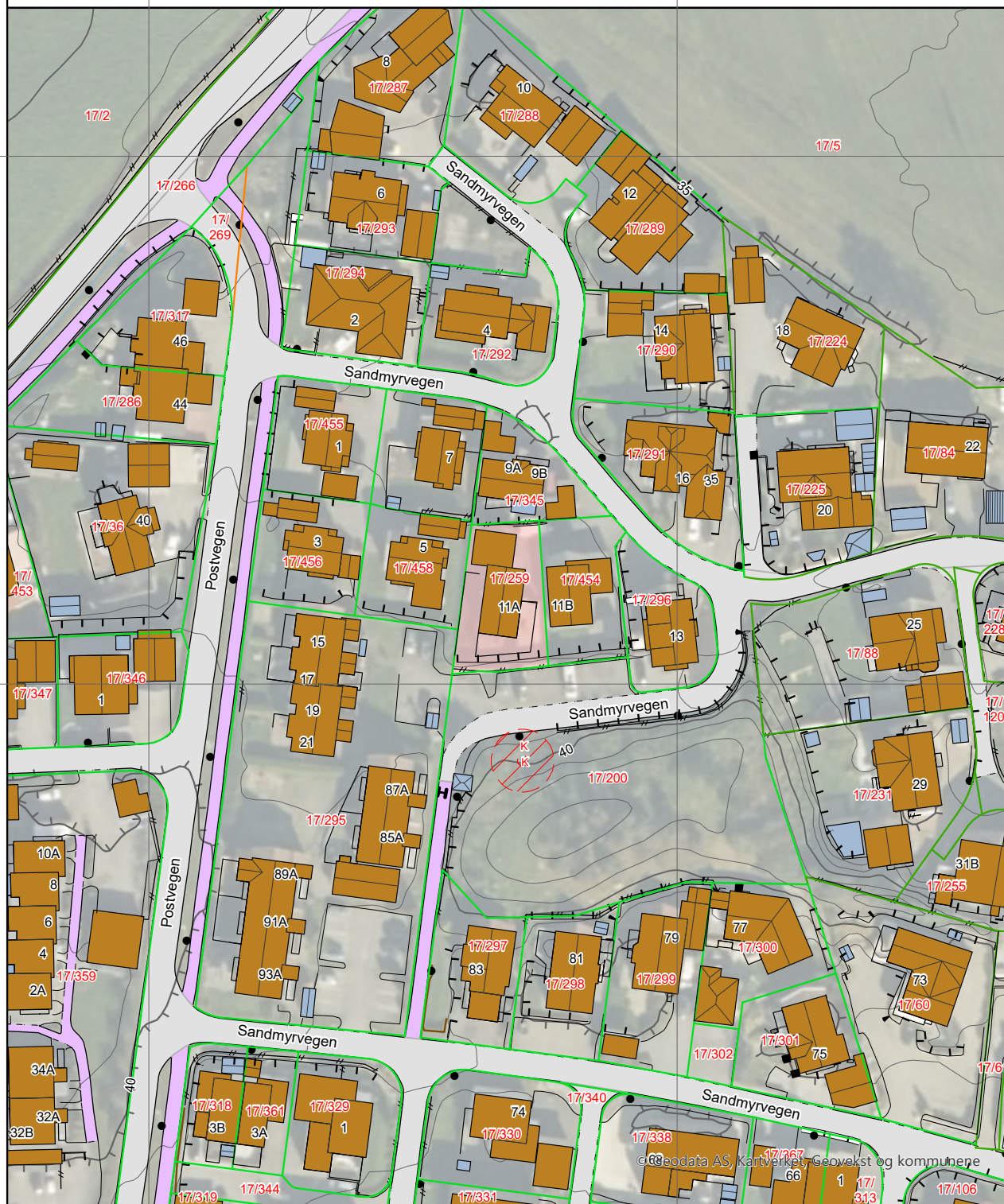
Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/17/259/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 21.4.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommune

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/17/259/0/0

Eiendomsgrenser












- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste









Målestokk 1:1000
Dato: 21.4.2026









Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

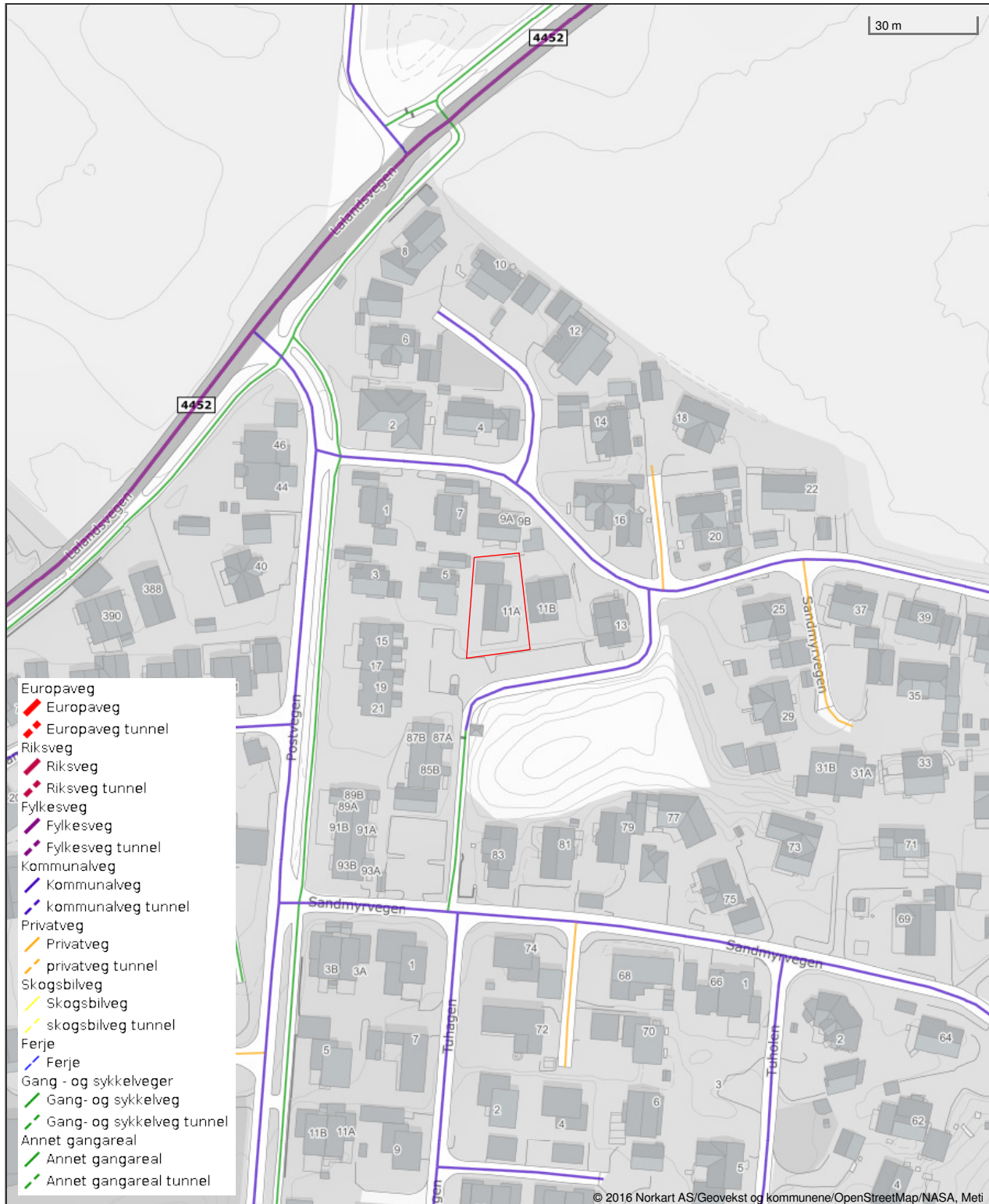
-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Vegstatuskart for eiendom 1120 - 17/259//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Klepp kommune

Adresse: Postboks 25, 4358 Kleppe

Telefon: 51 42 98 00

Utskriftsdato: 21.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Klepp kommune

Kommunenr.	1120	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	259	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sandmyrvegen 11A, 4341 BRYNE								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/3584/Bestemmelser%20Klepp%20kommuneplan.pdf
Delarealer	Delareal 433 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Delareal 433 m ² KPHensynsonenavn H190 KPSikring Andre sikringssoner

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	6150
-----------	------

Navn	TU-HAGEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.06.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/79/6_15.pdf
Delarealer	Delareal 433 m ² Formål Boliger



<i>Saksnr</i>	<i>Løpenr</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Avd/Sek/Saksh</i>	<i>Dykkar ref</i>
02/00108-013	009855/02	L12	TEK/TEK/EIB	

**Bestemmelser til reguleringsplan for
TUHAGEN
Klepp kommune**

Reguleringsplan i målestokk 1:1000, datert 06.06.01, sist revidert 03.06.02.
Bestemmelser datert 14.08.01, sist revidert 03.06.02.

§ 1 REKKEFØLGEKRAV

§ 1.1 NYTT VEGKRYSS

Nytt vegkryss Lalandsvegen/Postvegen må etableres før det kan gis tillatelse til utbygging av området.

§ 1.2 BUSSLOMME

Busslomme øst for Postvegen må etableres før det kan gis tillatelse til utbygging av området.

§ 1.3 STØYSKJERMING

Støyskjerming som vist på plan skal ha en høyde på 1,2 m og må etableres samtidig med opparbeidelse av feltet.

§ 2 FORMINGSVEILEDER

Kommunen kan kreve at det utarbeides formingsveileder som utdyper bestemmelser for reguleringsplanen. Formingsveilederen skal legges til grunn for utforming av all bebyggelse og tilhørende anlegg.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER:

§ 3.1 GARASJER/CARPORT

Det skal søkes byggetillatelse for garasje/carport samtidig med bolighuset. Denne skal harmonere med bolighuset i materialer, form og takvinkel. Garasje kan plasseres 2m fra veikant og 1m fra fortau/gangveg når den er parallell med vegen. Når garasjen står vinkelrett på vegen skal avstanden være min. 5m, avstanden kan reduseres til 2m ved bygging av carport.

§ 3.2 FRISIKT

Mellom de viste frisiktlinjer og vegkant skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegplan. Beplantning/vegetasjon skal til enhver tid holdes under en høyde på 0,5 m over vegplan.

§ 3.3 BRANNKRAV

Der det er mindre avstand mellom boligene enn angitt i pbl § 70, skal boligene utformes i tråd med byggeforskriftene hva angår krav til brannmotstand. Vegger med brannklasse er inntegnet på planen.

§ 4 SPESIELLE BESTEMMELSER

§ 4.1 TUNHUSBEBYGGELSEN (Område T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7, T8 og T9)

Antall: 36 eneboliger
Etasjetall/Høyde: 2 etasjer. Maks gesimshøyde = 4m. Maks mønehøyde = 8m
Tillatt bebygd areal: Vist på plan med byggegrense. Det tillates 1 leilighet pr. tomt.
Parkeringsdekning: 1 biloppstillingsplass og 1 garasje/carport pr. bolig.
Samtlige boliger skal ha adkomst fra felles tun.

Før byggetillatelse blir gitt skal det foreligge godkjent utbyggingsplan for hvert tun. I utbyggingsplan skal angis:

- a Grunnmurshøyder
- b Takoppbygg (maks 40 % av takets lengde)
- c Takvinkler
- d Utendørsplan
- e Terrasser, pergola og leegger
- f Plassering av bod og bosspann.

§ 4.2 VILLABEBYGGELSEN (Område V1, V2, V3, V4, V5, V6 og V7)

Antall: 28 eneboliger (innklusivt en eksisterende).
Etasjetall/Høyde: 2 etasjer. Maks gesimshøyde = 5m. Maks mønehøyde = 8,5m
Tillatt bebygd areal: Boligenes brutto grunnflate må ikke overstige 30% av tomtens nettoareal.
Tilleggsleilighet: Hvor tomtestørrelse og topografiske forhold tillater det, kan tilleggsleilighet godkjennes.
Det forutsettes her tilfredsstillende uteplass både med hensyn til orientering og størrelse.
Parkeringsdekning: 2,0 biloppstillingsplass pr. bolig pluss 2,0 for tilleggsleil. og evt. 1,0 for hybel < 30 m².

§ 4.3 BLOKKBEBYGGELSE (Område B1)

Antall: Det tillates oppført inntil 18 blokkleiligheter i området.
Etasjetall/Høyde: Det tillates maksimum 3 boligetasjer.
Overkant golv i første etasje skal ligge på kote 35,0 m.o.h.
Mønehøyde maks kote 44,5 m.o.h.
Tillatt bebygget areal: Vist på planen med byggelinje.
Tak: Det tillates flatt tak eller sal/pulttak.

Byggelinje: Trapperom og heiser tillates lagt utenfor byggelinje.
Overskridelse av byggelinjen må ikke være mer enn 3m.
Parkeringsdekning: 1,5 biloppstillingsplass pr. enhet

§ 5 TRAFIKKOMRÅDER

Innenfor planområdet skal det utarbeides tekniske planer for offentlige kjøreveger samt gang- og sykkelveger som legges frem for offentlig godkjenning. Opparbeidelsen skal skje i henhold til Klepp kommunes normer.
Trafikksikkerhetstiltak skal inngå i tekniske planer.

§ 6 FRIOMRÅDER

Det skal utarbeides plan for grønnstruktur og overordnet treplanting som skal være godkjent før arbeidene startes.

Lekeplasser opparbeides parallellt med utbyggingen. Utbygger plikter å utarbeide detaljplan, i henhold til Klepp kommunes gjeldende normer for lekeplasser, som skal være godkjent før arbeidet igangsettes.

§ 7 ARKEOLOGISK BEVARINGSOMRÅDE

Innenfor området til LEK 2 finnes det en gravhaug av kulturhistorisk interesse som skal bevares. Det er ikke tillatt med tiltak i bakken innenfor bevaringsområdet.



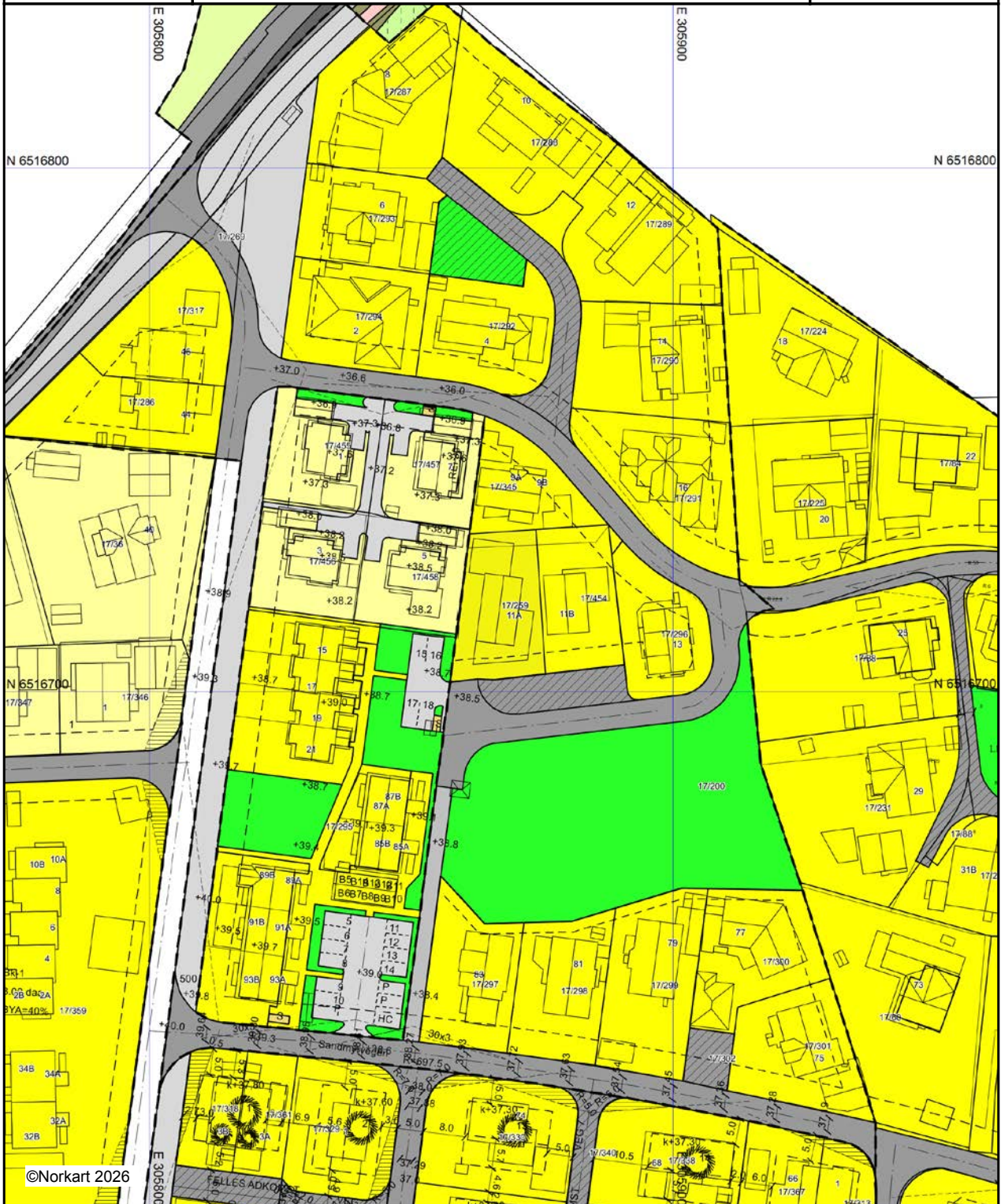
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 17/259
Adresse: Sandmyrvegen 11A
Dato: 21.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd

- Område for bustader med tilhøyrande anlegg
- Frittliggjande småhusbuseiendomsområde
- Konsentrert småhusbuseiendomsområde
- Blokkbuseiendomsområde

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1.

- Annan landbruksområde

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 .

- Kjøreveg
- Annan veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Annan trafikkområde (på land)

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.

- Friområde
- Anlegg for lek

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le

- Vass- og avløpsanlegg
- Frisiktsone ved veg
- Område for særskilte anlegg

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles leikeareal for barn

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-

- Tenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annan veggrunn - tekniske anlegg
- Annan veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3

- Turveg
- Friområde
- Park

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftsfornå

- LNFRareal for nødvendige tiltak for LNFR

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

- Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningskabler)
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL2008 §12-7)

- Føresegningsområde - Anlegg- og riggområde
- Føresegningsområde - Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Sikringssonегrense
- Føresegningsgrense
- Føresegningsgrense - Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggjegrænse
- Byggjelinje
- Planlagt buseiendomsområde
- Bygningar som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/avstandslinje
- Påskrift feltnavn
- Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Påskrift breidde
- Påskrift radius
- Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



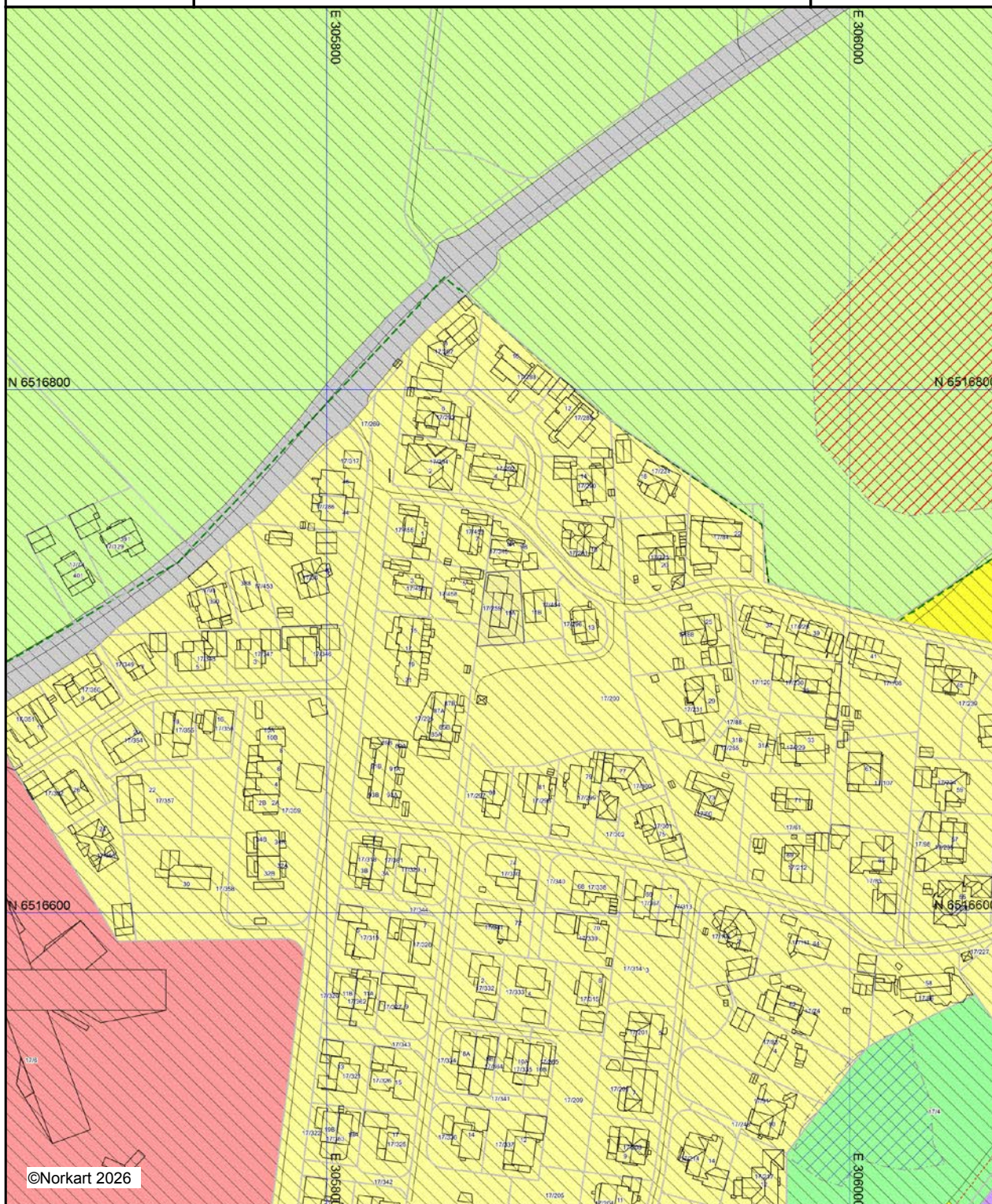
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 17/259
Adresse: Sandmyrvegen 11A
Dato: 21.04.2026
Målestokk: 1:2000








UTM-32




Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Tegnforklaring



Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-7)

-  Bustader - noverande
-  Bustader - framtidig
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
-  Næringsbygningar - noverande
-  Idrettsanlegg - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

-  Køyreveg - noverande




Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

-  Turdrag - noverande
-  Friområde - noverande





Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluftsmål o

-  LNFR-areal - noverande








Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensynsone - omsyn VassdragH560

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Faresonegrense
-  Sikringssonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planen si avgrensing
-  Grense for arealmål
-  Samleveg - noverande
-  Tilkomsveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Turveg/turdrag - framtidig

Nabolagsprofil

Sandmyrvegen 11A - Nabolaget Hauge/Tu - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kåsen Linje 52, 58, 62, N94	8 min 0.7 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	20 min 1.7 km
Stavanger Sola	28 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	29 min 27.2 km

Skoler

Tu skule (1-7 kl.) 201 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	7 min 4.2 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.) 216 elever, 21 klasser	12 min 8.1 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	9 min 2.8 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	9 min 6.6 km

Ladepunkt for el-bil

Bryne Kundeparkering	11 min
----------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

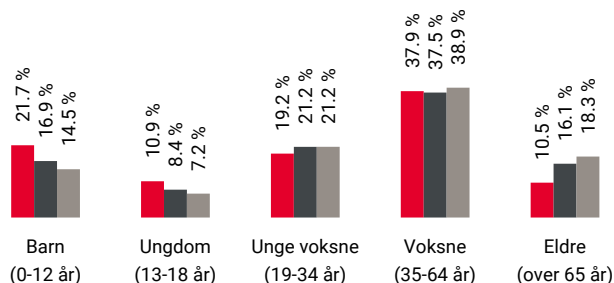
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hauge/Tu	1 202	458
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tjøttaparken Fus barnehage (0-5 år) 146 barn	13 min 1.1 km
Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 21 barn	14 min 1.2 km
Lyngmarka barnehage (1-5 år) 93 barn	5 min 3.6 km

Dagligvare

Coop Extra Bryne	10 min
Coop Extra Kåsen	11 min



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



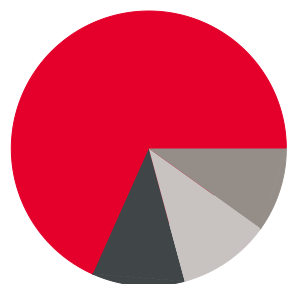
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100

Sport

Kåsenhallen Aktivitetshall	6 min	0.5 km
Kåsen stadion Ballspill, fotball, friidrett	7 min	0.6 km
Robust Trening Bryne	18 min	
EVO Bryne	21 min	

Boligmasse

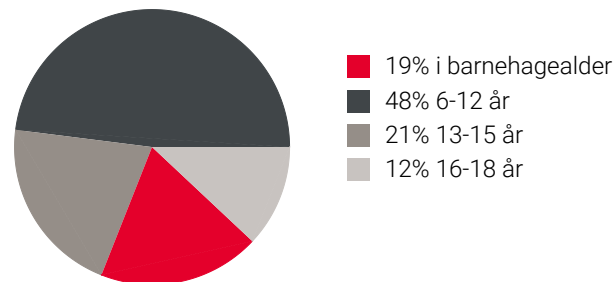


- 69% enebolig
- 11% rekkehus
- 10% blokk
- 11% annet

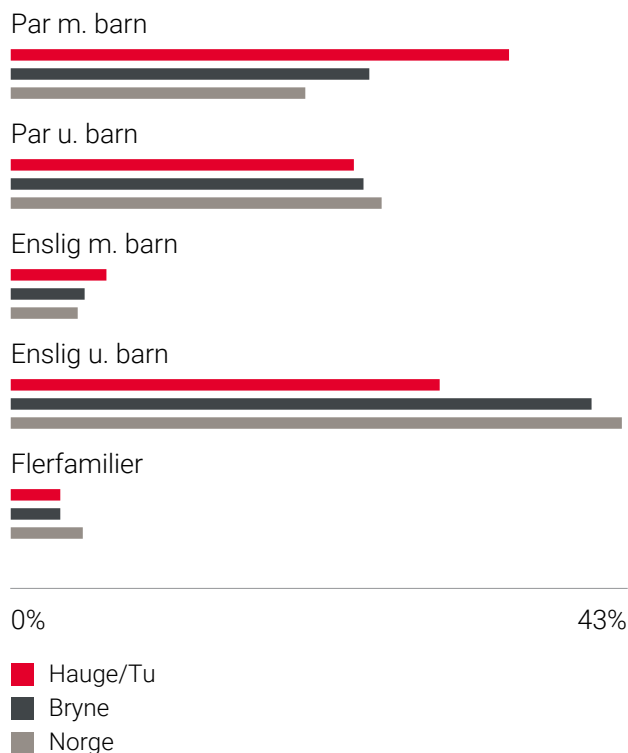
Varer/Tjenester

Brynesenteret	15 min
Boots apotek Bryne	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

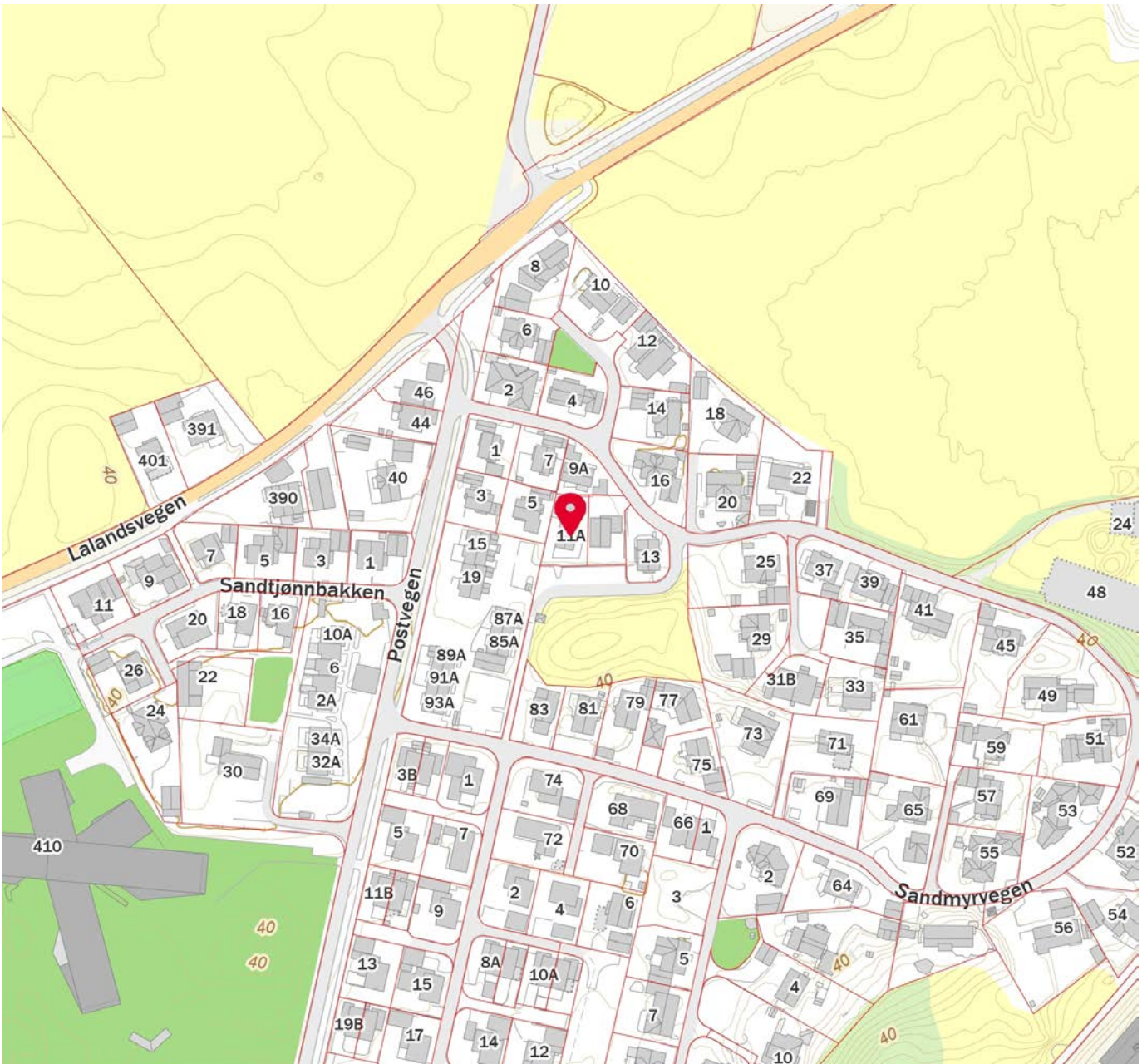


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Noen blir nasjonale.
Noen blir regionale.

Vi fortsetter som det vi er:
Lokalbanken på Jæren.



jæren
sparebank



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Sandmyrvegen 11A
4341 BRYNEMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Daniel MossigeTelefon: 406 12 548
E-post: daniel.mossige@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 viderefordlet 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