



aktiv.

Blåklokkeveien 5, 4316 SANDNES

**Smeaheia - Flott enebolig-Attraktiv
og barnevennlig beliggenhet -
Gode solforhold - Gode
parkeringsforhold - EL-lader.**



Eiendomsmegler MNEF

Mona Mork

Mobil 958 96 103

E-post mona.mork@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.

Sandnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 650 000,-
Omkostn.: Kr 142 600,-
Total ink omk.: Kr 5 792 600,-
Selger: Unni Stødle

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 116/122 kvm
Tomtstr.: 252.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 65, bnr. 474
Oppdragsnr.: 1412250190

Smeaheia - Flott enebolig-Attraktiv og barnevennlig beliggenhet - Gode solforhold

Velkommen til Blåklukkeveien 5.

Dette er en bolig som kan passe for både unge og voksne personer.

Boligen har en kjekk planløsning og fremstår som lys og trivelig.

Blåklukkeveien 5 ligger i et etterspurt område på Smeaheia, her bor du sentralt og barnevennlig uten gjennomgangstrafikk.

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

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

Den nye flotte sykkelstamveien ligger like i nærheten av boligen og blir hyppig benyttet som fremkomstmiddel for de som jobber på Lura/Forus.

Velkommen til visning i et hyggelig nabolag.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	80
Nabolagsprofil	129
Budskjema	137

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 116 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 122 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 58 m² Entré/gang, biinngang/vaskerom, toalettrom, stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 58 m² Gang/ loftstue, 3 soverom, omkleddningsrom, bad, og bod.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

252.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er solrik og meget pent opparbeidet med terrasse, hagestue, plen og beplantning.

Tomten grenser til felles grøntareal.

Beliggenhet

Blåklukkeveien 5 har en flott beliggenhet i et område som er rolig og barnevennlig. Her finner du flere barnehager og skoler i nærheten. Området er bra tilrettelagt for barnefamilier, med enkel tilgang til flere lekeplasser samt Østerhus Arena, fotballbaner, svømmehall og Giskehallen, som gir rikelig med muligheter for aktiviteter og moro. Det er kort vei til Sandnes sentrum, Kvadrat kjøpesenter samt påkjørsel E-39 til Forusområde, Sola flyplass, Stavanger sentrum eller sør mot Kristiansand. Det er flere fine tur- og aktivitetsmuligheter i området. Det er kort vei til Gisketjernet,

Bærheim golfpark, frisbee golf, Rundeskogen og Bærheimsnuten, som alle gir deg muligheten til å nyte naturen og delta i forskjellige aktiviteter.

Det er gangavstand til Rema 1000 Stangeland.

Den nye flotte sykkelstamveien ligger like ved boligen og blir hyppig benyttet som fremkomstmiddel for de som jobber på Forus.

Adkomst

Fra Oalsgata ta inn Solaveien ved Rema 1000 mot Smeaheia. Følg denne veien noen hundre meter og ta til høyre inn Lupinveien. Blåkløkkeveien er første vei til venstre.

Boligen kommer på din høyre side og vil være merket med Til Salgs Plakat.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Flere barnehager i nærmiljøet. Kort vei til barne/ungdomsskole samt Sandnes Videregående.

Skolekrets

Konf. skolekontoret Sandnes kommune.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser med kort vei til busstopp.

Bygningssakkyndig

Walther Schoenmaker

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Bolig og carport m/bod er tekket med asfalt papp.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av aluminium.

Veggkonstruksjon: Utvendig kledning fra byggeåret.

Takkonstruksjon/Loft: Pulttak.

Vinduer: Vinduer med isolerglass fra byggeåret, generelt normale bruks-alderingsslitassjer i overflater, pakninger og beslag.

Innhold

1 etg.

Entre, stue/kjøkken, biinngang/vaskerom og gjestetoalett.

2 etg.

Loftstue, 3 soverom, omkleddningsrom / walk-in closet, bad og bod.

Utvendig bod med adkomst fra hagen.

Standard

Blåklukkeveien 5 er en arealeffektiv enebolig som kan passe både for unge og voksne personer.

1 etg.

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

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

Stue og kjøkkenrom er lyst og trivelig.

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

Rommet har flere soner og kan lett møbleres etter lyst og behov.

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

Stuen har utgang til skjermet terrasse, hage og hagestue. Her er gode solforhold fra morgen til kveld.

Kjøkken fra HTH ligger i åpen løsning og har godt med skap og benkplass. Praktisk lagringsplass i sokkelskuffer. Romslig kjøkkenøy med spiseplass for enkle måltider. Den åpne løsningen gjør kjøkkenet til en sosial sone, her blir kokken aldri stående alene.

Vaskerom/biinngang ligger praktisk plassert i bakkant av kjøkken.

2 etg.

Lys og luftig loftstue med mange bruksmuligheter. Perfekt som tv-stue, kontor eller lekeområde.

3 romslige soverom med ekstra takhøyde og store vindusflater gir rommene en ekstra romfølelse.

Hovedsoverommet har stort omkleddningsrom / walk-in closet. Meget innholdsrik garderobeløsning med både skuffer og heng. Dette rommet er alle damers drøm.

Bad er flisebelagt og innredet med vask i seksjon, vegghengt toalett og dusj.

Bod for oppbevaring.

Romslig utvendig bod er isolert, har innlagt strøm og god oppbevaringsplass med Elfa hyllesystem og stedbygde hyller. En ypperlig plass for oppbevaring av vinterutstyr, hageredskaper, puter til utemøbler m.m.

Ellers kan det nevnes at boligen har:

Sentralstøvsuger

Balansert ventilasjon

Fiber fra Lyse og Telenor.

El-bil lader i carport.

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

Enebolig
Utvendig
Taktekking,TG2

Bolig og carport m/bod er tekket med asfalt papp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er avvik:
- Mindre vann samlinger observert ved taktekning over carport mot bod, kan skyldes mangelfull fall på takflate. Det er ikke etablert overløp gjennom oppkanten rundt taket som sikrer at overvann ikke blir liggende men ledes ut. Det er påvist mose. mose samler fukt. Selv om utv. bod ligger utenfor boligens yttervegg er dette en sammenhengende konstruksjon som anbefales undersøkt nærmere. Forventet levetid afaltbelegg har passert halvparten av forventet brukstid. Tidligere fukt inntrenging fra garasje tak til deler av en vegg i utvendig bod. ca. 2011 tak ble fikset av Østerhus som garantisak ifølge eier.

Tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Taket er tekket med asfaltbelegg fra byggeåret, antatt normal slitasje i toppbelegget, vannsamlinger kan nedbryte materialer og fører til lekkasjer. Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Tak med lite fall krever rengjøring med jevne mellomrom og da spesielt om høsten, dette for å fjerne eventuelt løv etc fra sluker og taknedløp.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner og nedløp av aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner og nedløp av aluminium, påregnelig med noe lekkasje i skjøter med pakning over tid. Det mangler 2 trinn foran pipe over tak ifølge eier, dermed nekter feier å kontrollere pipa. Takvinkelen er under 27 grader, det er ikke krav til snøfanger.

Tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. Det kan ved manglende stigetrinn/ plattform medføre ett midlertidig bruksforbud, konferer lokalt brann/ feiervesen for eventuell kontroll av dagens løsning.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Veggkonstruksjon,TG2

Utvendig kledning fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:
- Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold. Enkelte steder er det liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Riss/sprekk i 2 stk fasade (steni) plater mot sør

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Stedvis liten avstand mellom kledning og lite synlig luftespalter i toppen, dette kan øke fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Påregnlige med oppgradering/utskiftning av fasade plater som har sprukket mot sør.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Pulttak

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting, kun besiktet fra bakken. Takkonstruksjonen er tilsynelatende bygget som et kompakt tak uten lufting. Det er ikke synlig etabler lufte spalter i rafte kasser, lite utluftning ved gesims

overgang tak/yttervegg utvendig bod.

- Tiltak:
- Innvendig sutak på loft anbefales innsisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.

Vinduer,TG2

Vinduer med isolerglass fra byggeåret, generelt normale bruks-alderingsslitaser i overflater, pakninger og beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Vinduer er fra byggeåret (Nordan), normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Alle vinduer og terrasse/bod dører er malt/behandlet i 2023 ifølge eier. Tilstand grad gitt pga. alder Bygningens utforming utgjør at det ikke er etablert vannbord beslag over vinduer som utgjør større fare for fukt belastning det mest utsatte steder (sør/vest). Sprekk i fasade plater kan føre til inndrev med at fukt vandring trengs inn bak fasade, og legger seg inn mot vinduskarm.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Dører,TG2

Ytterdører, terrasse dør m/glass, bod dør

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:
- TG.3_Fuktskader i bod dør mellom carport og terrasse må påtrenges skiftet ut. Terrasse dør er strie å betjene, nedbrytning utvendig øvre del karm.

- Tiltak:
- Rust i hengsler ytterdører (bi-inngang) Terrasse dør henger, må justeres glippe over dør, nedbrytning øvree karm

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Ved enkel nivellering ble det registrert mellom 0,5 - 0,8 mm dermed mindre en 10 mm. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe svikt/spenninger/knirk i parkett kan forekomme som følge av dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- TG.2_ Noe misfarging tegn etter vannskjolder i skjøtet parkett ved kjølesap skyldes antatt tidligere forhold, det ble ikke registrert fukt i berørt område. Påregnelig normalt med noen småhakk, knirk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

- Tiltak:

- Oppgradering/behandling kan vurderes, det er ikke registrert behov for direkte tiltak. Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Pipe og ildsted,TG2

Pipe over tak er visuelt vurdert fra bakkenivå da det ble vurdert å ikke være sikkerhetsmessig forsvarlig å klatre på tak ved dagens løsning. Det er ikke forskriftsmessig takstige/stigetrinn slik at pipa er kun inspisert fra stige. Ellers ingen avvik fra inspeksjon fra Rogaland Brann og redning ifølge eier

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Det er avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. På befaringdagen er det påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/ feieluke. Det er derimot montert en sotluke stein i sotluka. For sotluker og rengjøringsåpninger i skorstein skal det være minst 30 cm til brennbart materiale (vanlig standardregel). Hvis det brukes godkjent isolert sotlukestein eller beskyttelsesplate, kan avstanden ofte reduseres til 10 cm, men dette må være dokumentert av produsenten og godkjent av feiervesenet.

- Tiltak:

- Innhente dokumentasjon. Ved pipebrann kan flammer slå gjennom sotluke/ feieluke og påføre bygningsmessige skader.

Innvendige trapper,TG2

Innvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rekkverk i gang 2.etasje på 92 cm Innvendig trapp i tre, normal slitasje i overflater påregnelig med noe knirk. TG.2_ påregnelig med noe knirk.

- Tiltak:

- Det er ikke registrert behov for direkte tiltak. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Våtrom

Etasje > Vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Ca. 0,5 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, oppbrett mot terskel på ca.35 mm, vann sikkerhet anses dermed i varetatt. Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Noe lite fall på gulvet kan føre til at vann blir liggende og vill ikke ledes direkte mot sluk. Misfarging i vinyl beleg, luftlommer i oppbrett mot terskel /vegg. Riss/sprekk i sveiset skjøtt vinyl beleg på gulvet på befaring, utbedret skjøttet beleg med silikon etter befaring.

Tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko i fremtiden for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Skjøttet beleg holdes under tilsyn. Estimert sum kun for utskiftning av vinyl beleg på gulvet.

Etasje > Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Vinyl beleg synlig ført under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon. Type klemring er ikke tilskrudd, sluk bør renses for å unngå fortetning av sluk.

Tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Vinyl beleg på gulvet, og fall mot sluk anbefales oppgradert. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle

vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:
- TG. 2 begrunnes med at lokal fall på gulvet ikke er tilfredsstillende. Noe lite fall på gulvet kan føre til at vann blir liggende og vill ikke ledes direkte mot sluk. Mindre riss/sprekk rundt flisefuger rundt sluk. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt. Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann. Deler av flise fuger i våtsone dusj er oppgradert i senere tid.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.

Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Banemembran/belegg er synlig ført under klemring i sluk

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Mindre riss/sprekk rundt flisefuger rundt sluk. Alder membran, over tid blir skjult membransjikt sprøtt og kan sprekke opp. Selv om membran/ tettesjikt er gitt tilstandsgrad 2 kan det fungere videre med enn usikret restlevetid.

Tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut

og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Evt. riss/sprekk i fuger i våtsone utbedres. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Normale bruks-alderingsslitasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist skader på innredning.
- Hakk i vask. Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Hakk i vask gir ikke noen direkte funksjonssvikt men kan føre til sprekk på sikt.

Spesialrom

Etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG2

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på en godkjent løsning. Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Tekniske installasjoner

Varmtvannstank, TG2

Bereder fra 2006 er i normal stand iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bereder har passert over halvparten av forventet levetid. Berederen er i normal stand, det bemerkes at den i 2026 har tilnærmet seg 20 år og har dermed en usikker restlevetid. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

- Tiltak:

- Normal tilsyn, bereder har tilnærmet seg en alder der det kan oppstå behov for tiltak.

Tomteforhold

Forstøtningsmurer,TG2

Støttemur i betongblokker ved hagestue er utsatt for fukt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Drenerende tiltak på utsiden mot skrående terreng bør vurderes.

- Tiltak:

- Det er ikke registrert behov for direkte tilta, konsekvens er at muren transporterer fukt og kan blir utsatt for frost spreng evt. fuktskader over tid.

Terrengforhold,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Mindre fall i terreng mot bolig fasade sør, skrånet helling i bakkant av hageanlegg kan føre til at ved mye nedbør terreng vi blir mettet av fukt og ikke ledes vekk.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for direkte utbedringstiltak, men tiltak må vurderes, for å unngå fukt påkjenninger fra terrenget.

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Det er oversendt tegninger fra selger som ut fra ferdigattest vurderes som

byggemeldte tegninger.

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

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

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Bod

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Tegning fremvist

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei

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

Yttervegger er kledd på innsiden i senere tid i regi av eier.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Enebolig

Standard : Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold : Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bod Standard : Normal standard ut fra byggeår.

Vedlikehold : Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Lyse og Telenor fiber.

Parkering

Parkering i romslig carport samt biloppstillingsplasser i eget gårdsrom.

Gjesteparkering for Blåklkkeveien like ved.

Diverse

Hvitevarer som ikke er integrert følger ikke salget.

Megler gjør oppmerksom på at hyller i innvendig bod samt lampe over sofabord i stue ikke følger salget.

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

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

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue ellers elektrisk.

Info strømforbruk

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

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 650 000

Kommunale avgifter

Kr 13 616

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 1 101 820

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 407 279

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Årlig velavgift

Kr 400

Velforening

Det er pliktig medlemskap i velforening/huseierforening, Blåklkkeveien grendalag.

Dugnad 1 gang pr år.

Felles ansvar for vedlikehold av gressplen side sør.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 65, bruksnummer 474 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/65/474:

24.11.2006 - Dokumentnr: 582525 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Med flere bestemmelser

24.11.2006 - Dokumentnr: 582525 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Sandnes Kommune

Org.nr: 964 965 137

Bestemmelse om vann og kloakkledning

24.11.2006 - Dokumentnr: 582525 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Lyse Marked AS
Org.nr: 980 335 178
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

21.03.2005 - Dokumentnr: 2824 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:65 Bnr:274

01.01.2020 - Dokumentnr: 482667 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:65 Bnr:474

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger datert 30.09.2008.

Det gjøres oppmerksom på at hagestue ikke er byggemeldt og godkjent av Sandnes kommune. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.09.2008.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til bolig.

PlanId 202005

Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 05/15/2023 00:00:00

Delarealer

Areal 252.54 kvm

Bestemmelseomravn Parkeringssone 2

Kpbestemmelsehjemmel 12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal 242.7 kvm

Hensynsonenavn Luftsone G

Kpfare 390 - Annen fare

Areal 252.54 kvm

Hensynsonenavn H190_1

Kpsikring 190 - Andre sikringssoner

Areal 230.02 kvm

Hensynsonenavn H220
Kpstoy 220 - Gul sone T-1442
Areal 252.54 kvm
Omrnavn
Kparealformal Boligbebyggelse

PlanId 94305-13
Navn Bebyggelsesplan for felt E2, E3 og E4, Smeaheia
Plantype 32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 11/17/2004 00:00:00
Delarealer
Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 790 - Annet fellesareal
Areal 252.54 kvm
Feltnavn
Regform 110 - Boliger
Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 750 - Felles lekeareal

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)
PlanId 202413
Navn Detaljregulering for Sandnes idrettspark - gnr 70 bnr 39, m.fl.
Plantype 35 - Detaljregulering
Status 1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse
Bestemmelser
Areal

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

141 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

142 600 (Omkostninger totalt)
158 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
161 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 792 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 808 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 811 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 142 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

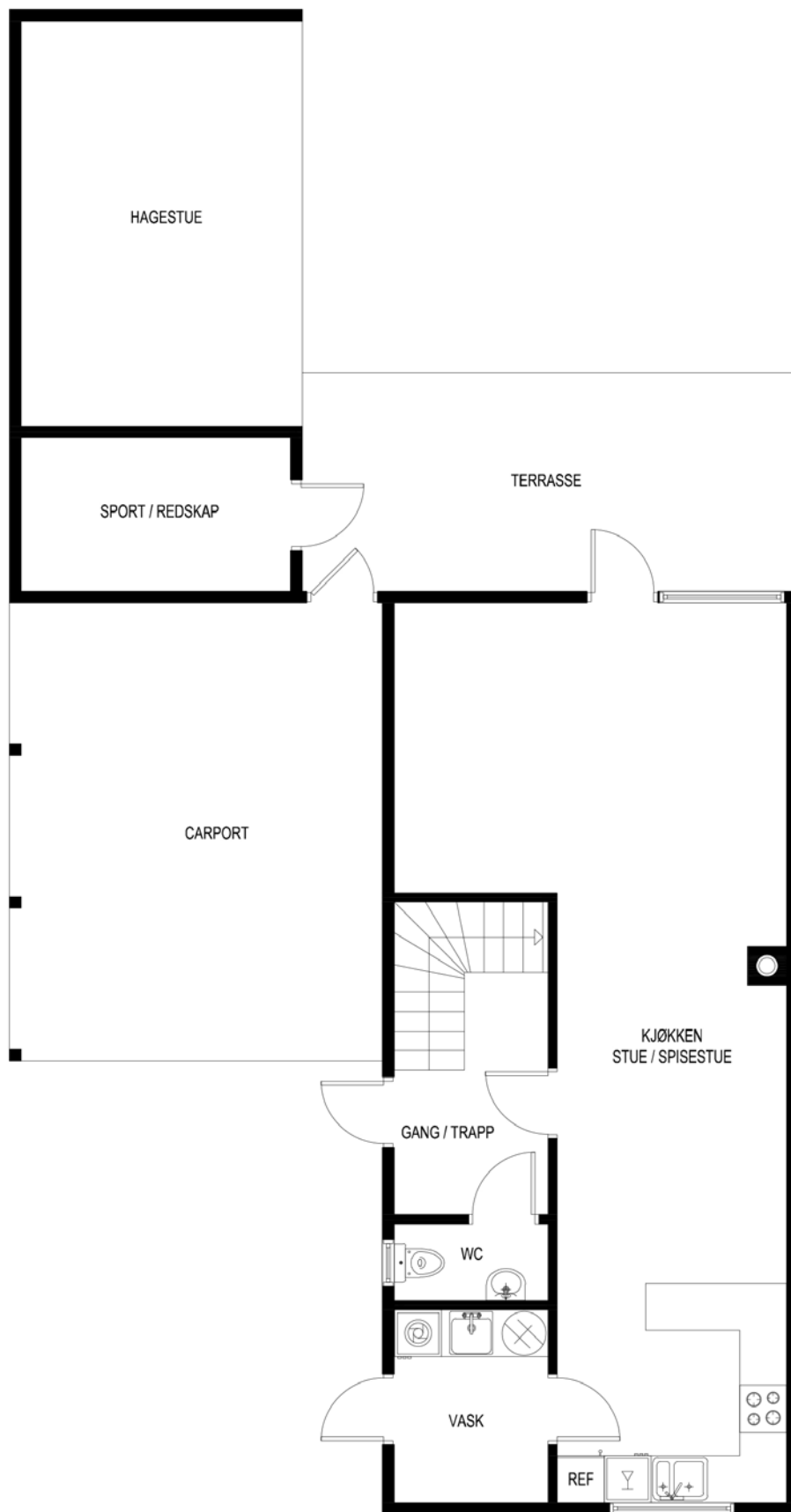
Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

19.12.2025









Velkommen inn. Romslig entré med garderobeskap. Varmekabler i gulv.



Stue og kjøkken har store gjennomgående vindusflater noe som gir rommet et lyst og luftig preg. Utgang til terrasse og hage med gode solforhold. Rommet har varmekabler i gulv.



Vedovnen gir en lun og behagelig varme i rommet på kalde høst og vinterdager.





Åpen løsning som gir god flyt mellom stue og kjøkken.



God spiseplass i bakkant av kjøkken. Dekk bordet og inviter til fest.

Kontrastveggen gir rommet
stil og karakter.







Mosaikkfliser over benk er praktisk og gir et moderne uttrykk.

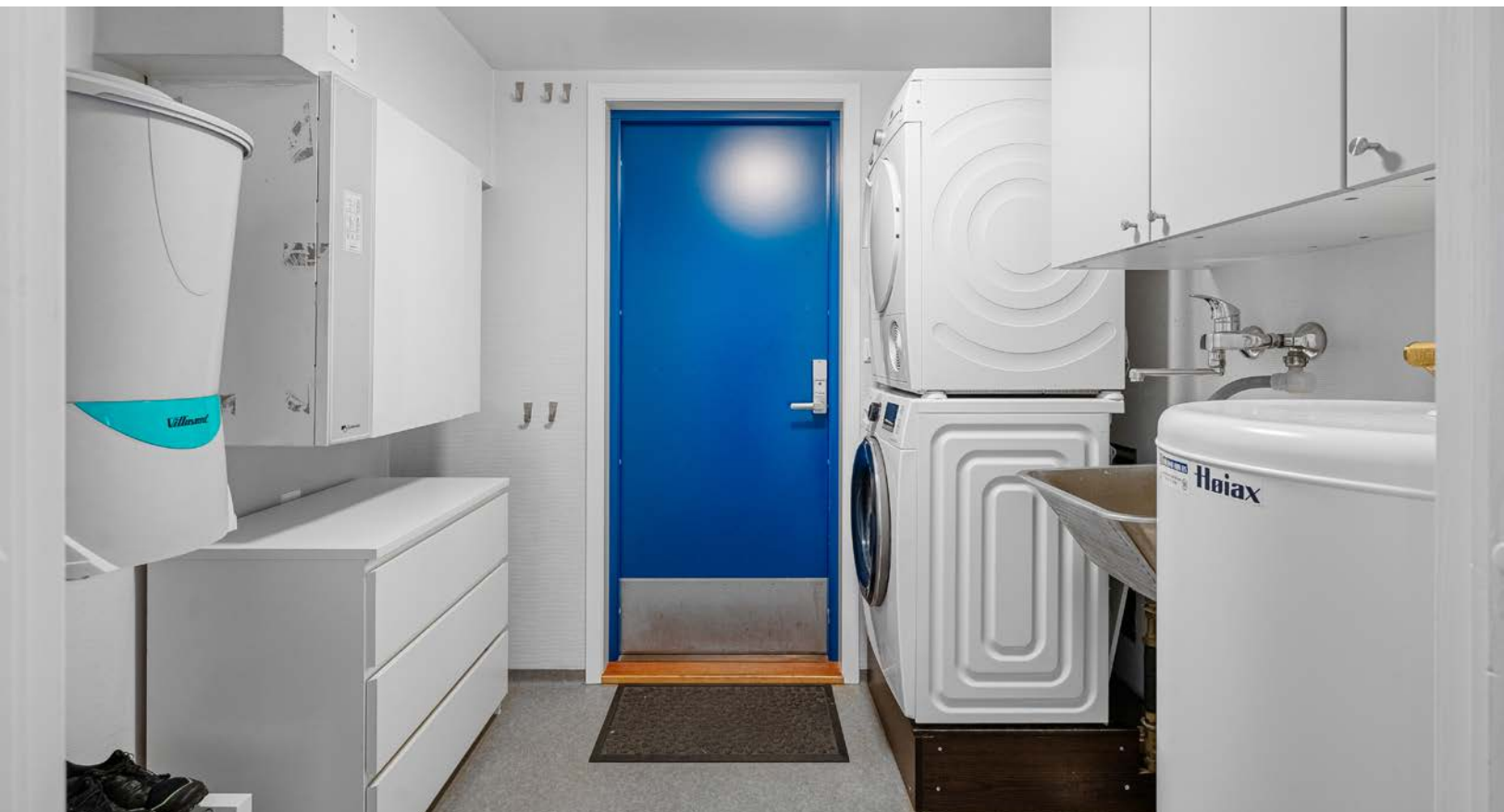


Praktisk barløsning med barstoler for raske måltider.





Boligen har sentralstøvsuger og balansert ventilasjon.
Nyere vegghengte skap til oppbevaring.



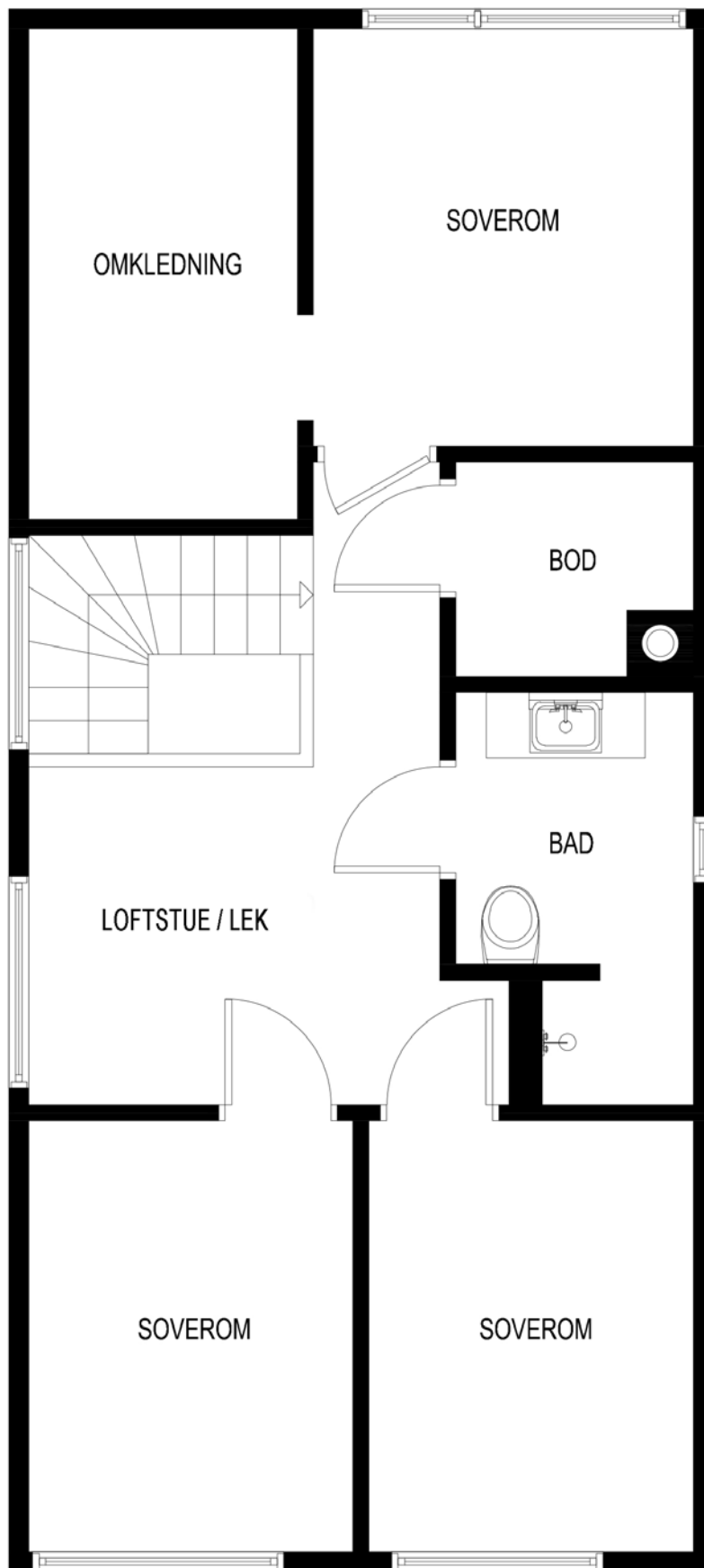
Biinngang/vaskerom ligger praktisk til i bakkant av kjøkken. Varmekabler i gulv.



Praktisk gjestettoalett gjør at bad i 2 etg. blir en privat sone. Varmekabler i gulv.



Flott trapp binder de to etasjene fint sammen.
God plass til oppbevaring under trapp.





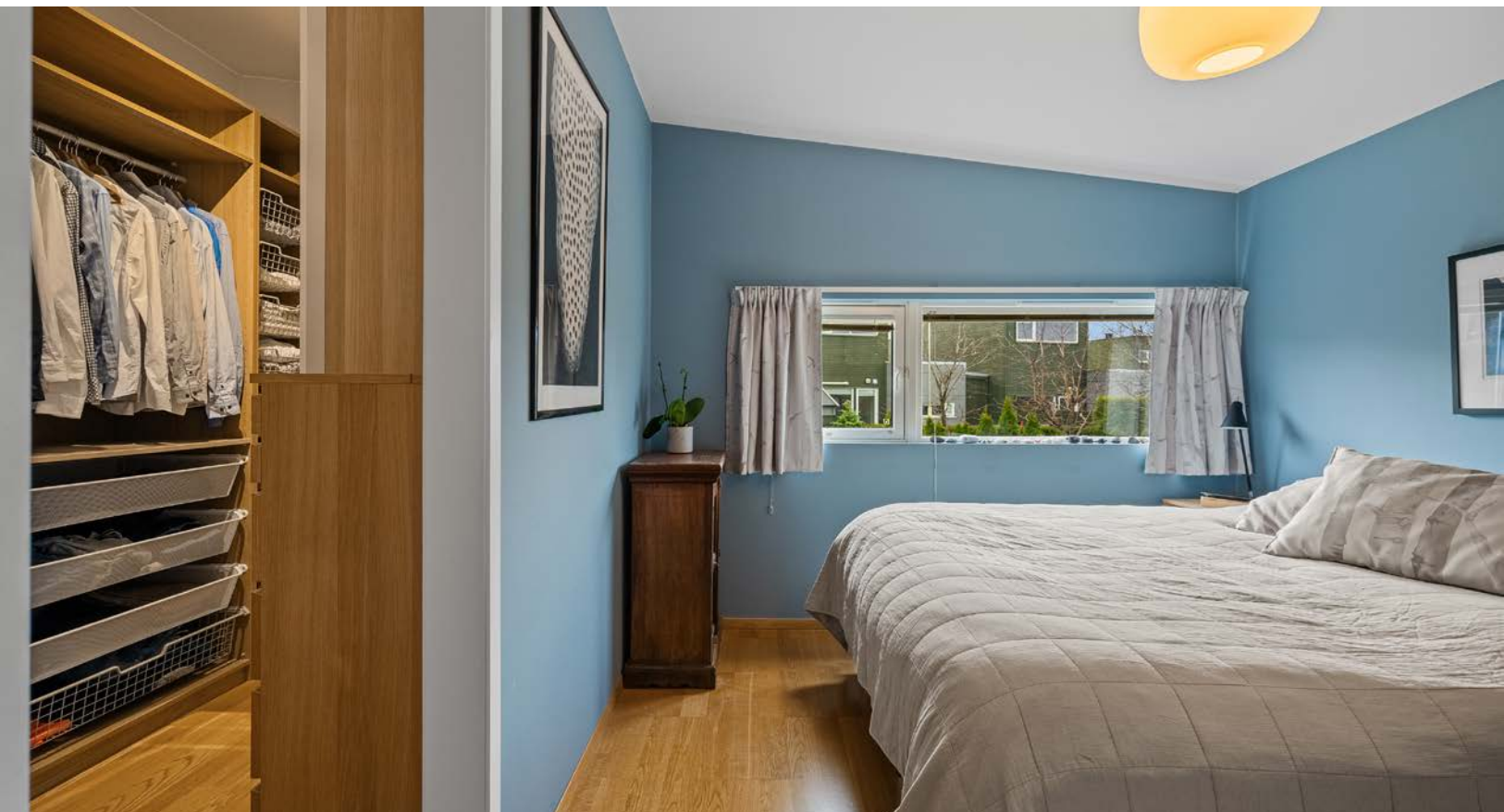
Trappen fører opp til en lys og luftig loftsstue med mange bruksmuligheter. Perfekt som tv-stue, kontor eller lekeområde.



Romslig hovedsoverom med malte flater på vegger og parkett på gulv.



Stort omkleddingsrom / walk-in closet direkte fra soverommet.
Meget innholdsrik garderobeløsning med både skuffer og heng. Alle damers drøm.



Ekstra takhøyde gir rommet et luftig preg.



Soverom 2. God plass til seng, garderobeskap og kontor/leksepult.



Soverom 3.



Flisebelagt baderom er innredet med vask i seksjon, veggengt toalett og dusj.



God oppbevaringsplass i skuffer under vask.



Hvite fliser på vegger gir et rent og tidløst uttrykk.



Vegghengt toalett med romslig dusjløsning plassert bak vegg.



Praktisk innvendig bod med god lagringsplass.



Flott solrik terrasse som binder hage og bolig sammen.



Solrik terrasse, hage og hagestue (15 kvm). Tomten grenser til felles grøntareal.
Sitt i le for nordavinden med sol fra morgen til kveld (ca til 20.30 sommerstid)



Meget solrikt og pent opparbeidet uteareal.



Kveldstemning



Hagestue er ikke byggemeldt og godkjent.



En herlig plass både vår, sommer og høst. (Privat bilde)

Utvendig isolert bod med god oppbevaringsplass.

Innredet med Elfa hyllesystem og stedbygde hyller. Innlagt strøm.

Lett adkomst fra både carport og hage.

Carport har montert el-lader.





Fotballøkker, volleyballbane og lekeplasser i nærmiljøet.



Gjesteparkering for Blåkllokkeveien ligger kun få meter fra boligen.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Blåklukkeveien 5 , 4316 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 65, bnr. 474

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 02.12.2025

Rapportdato: 16.12.2025

Oppdragsnr.: 11795-1050

Referansenummer: MB1624

Autorisert foretak: Borg Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Walther Schoenmaker



BORG TAKST AS

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.

Borg Takst AS

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift med kontor i Arendal, Agder og i Bryne på Jæren i Rogaland fylke.

Vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor.

BORG TAKST AS leverer rådgivingstjenester innen taksering ved omsetning av eiendommer både bolig og næring.

Tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom, energirådgivning med dokumentert tiltaksplan, vurdering av feil og mangler ved eierskifte.

Verdi taksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning.

Som autorisert medlem av NITO gjennomfører vi jevnlig kurs og tar i bruk aktuelle resurser iht. dagens regelverk for å opprettholde kunnskap.



Rapportansvarlig



Walther Schoenmaker

ws@borg-takst.no

480 55 432



BORG TAKST AS 

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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 som er oppført i 2006.
Bygningen er generelt i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstands anmerkninger som i hovedsak skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.
De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

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

Enebolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig som er oppført med ringmur og stedstøpt plate i betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Pulttak i tre tekkt som er tekkt med papp.
Takrenner/nedløp i aluminium
Vinduer og dører med isolerglass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett, flis i gang og på bad.
Vegger og himling med ferdigmalte overflater.
Liste fritt

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom 1. etasje
Belegg på gulv og malte strie på vegg vegg.
Utstyr: utslagsvask, uttak vaskemaskin.
Varmekabler, sentralstøvsuger, varmtvann stank., balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Baderom 2. etasje
Flis på gulv og vegg.
Utstyr: Toalett, servant i innredning, dusj.
Varmekabler i gulv.
Mekanisk balansert avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med slette hvite fronter, samt mørk benkeplate av laminert spon.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenhet

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett vegg hengt, servant, mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Varmekabler i hele 1. etg og på bad i 2. etg. ifølge eier.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør)
Det er avløpsrør av plast.
Lufthing over tak og stakeluke er ikke besiktet.
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning ifølge eier.
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.
NOHA brannslange under kjøkkenbenk.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Parkering i carport og gårdsrom.
Flatt tomt beplantet med terrasse, asfaltert gårdsrom.
Bolig ligger i et moderat radonaktsomt område,
Det foreligger ikke radon måling av eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er oversendt tegninger fra selger som ut fra ferdigattest vurderes som byggemeldte tegninger.

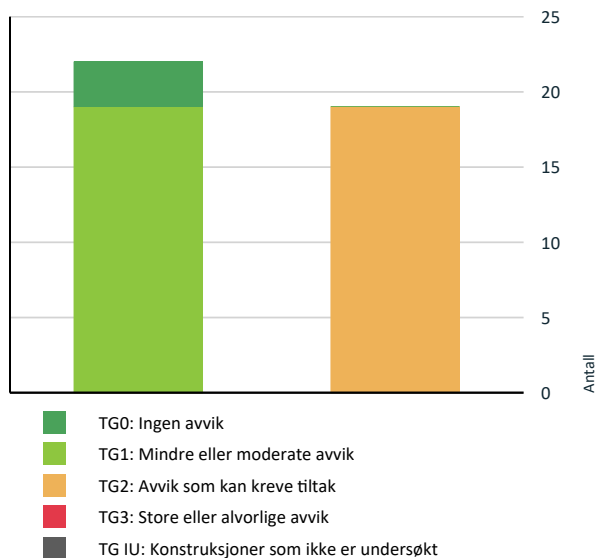
Bod

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

Tegning fremvist

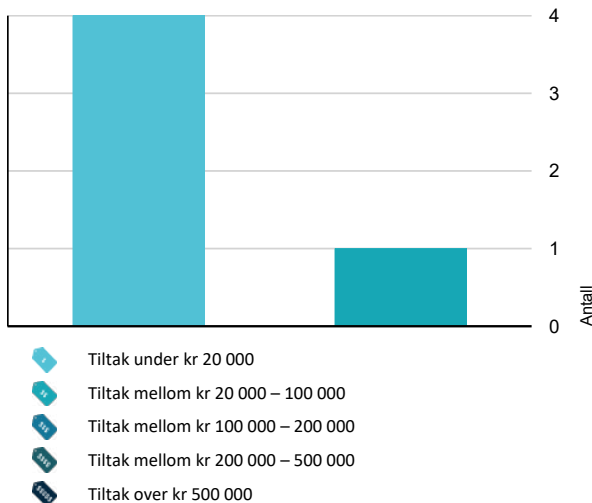
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i NS3600, er ikke vurdert med tilstand. F.eks., carport, innvendig dører osv. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Flytting av møbler/inventar for tilkomst til bygningsdeler, installasjoner og innretninger begrenses til det områder som er mest utsatt. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg. Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Radonmåling; det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se <https://www.dsa.no>.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

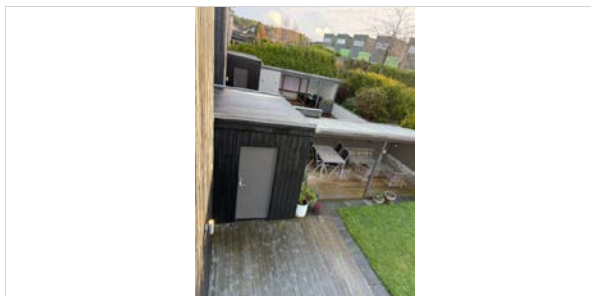
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Hagestue	Ifølge eier ble det bygget ute stue i 2021. Utført som egeninnsats av person med fagbrev som tømrer. Ute stuen er ikke byggemeldt. Fornyet og malt gjerde mot nabo i 2025
------	----------	---

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Løft

Bolig og carport m/bod er dekket med asfalt papp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er avvik:

Mindre vann samlinger observert ved takteking over carport mot bod, kan skyldes mangelfull fall på takflate.

Det er ikke etablert overløp gjennom oppkanten rundt taket som sikrer at overvann ikke blir liggende men ledes ut.

Det er påvist mose. mose samler fukt. Selv om utv. bod ligger utenfor boligens yttervegg er dette en sammenhengende konstruksjon som anbefales undersøkt nærmere. Forventet levetid asfaltbelegg har passert halvparten av forventet brukstid.

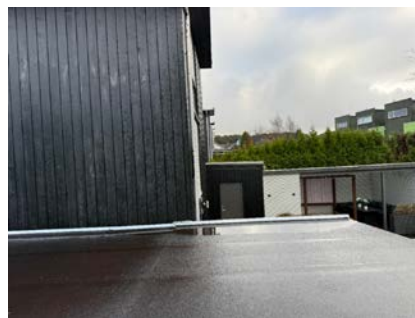
Tidligere fukt inntrenging fra garasje tak til deler av en vegg i utvendig bod. ca. 2011 tak ble fikset av Østerhus som garantisak ifølge eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må takteking skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taket er dekket med asfaltbelegg fra byggeåret, antatt normal slitasje i toppbelegget, vannsamlinger kan nedbryte materialer og fører til lekkasjer. Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Tak med lite fall krever rengjøring med jevne mellomrom og da spesielt om høsten, dette for å fjerne eventuelt løv etc fra sluker og taknedløp.

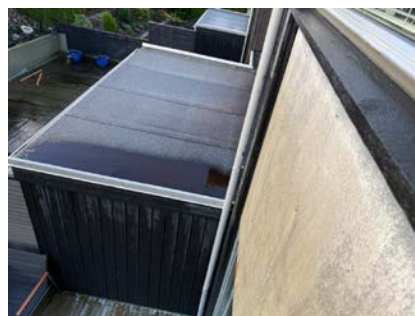
Kostnadsestimat: Under 20 000



Vannsamling tak over carport



Vannsamling tak over carport, mose mot yttervegg.



Tilsvarende tilstand ved nabobygget vannsamling på tak som ligger tett inn mot boligens yttervegg

! TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp av aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Det mangler 2 trinn foran pipe over tak ifølge eier, dermed nekter feier å kontrollere pipa.

Takvinkelen er under 27 grader, det er ikke krav til snøfanger.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Det kan ved manglende stigetrinn/ plattform medføre ett midlertidig bruksforbud, konferer lokalt brann/ feiervesen for eventuell kontroll av dagens løsning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Utvendig kledning fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold.

Enkelte steder er det liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

Riss/sprekk i 2 stk fasade (steni) plater mot sør

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Stedvis liten avstand mellom kledning og lite synlig luftespalter i toppen, dette kan øker

fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

Påregnelig med oppgradering/utskiftning av fasade plater som har sprukket mot sør.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fasade sør, tørke sprekk.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttak

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting, kun besiktet fra bakken.

Takkonstruksjonen er tilsynelatende bygget som et kompakt tak uten lufting.

Det er ikke synlig etabler lufte spalter i rafte kasser, lite utluftning ved gesims overgang tak/yttervegg utvendig bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.

Tilstandsrapport



Utvendig bod

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra byggeåret, generelt normale bruksalderingsslitassjer i overflater, pakninger og beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vinduer er fra byggeåret (Nordan), normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Alle vinduer og terrasse/bod dører er malt/behandlet i 2023 ifølge eier.

Tilstand grad gitt pga. alder

Bygnings utforming utgjør at det ikke er etablert vannbord beslag over vinduer som utgjør større fare for fukt belastning det mest utsatte steder (sør/vest). Sprekk i fasade plater kan føre til inndrev med at fukt vandring trengs inn bak fasade, og legger seg inn mot vinduskarm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak.

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

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



TG 2 Dører

Ytterdører, terrasse dør m/glass, bod dør

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

TG.3_Fuktskader i bod dør mellom carport og terrasse må påtrenges skiftet ut.

Terrasse dør er strie å betjene, nedbrytning utvendig øvre del karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rust i hengsler ytterdører (bi-inngang)

Terrasse dør henger, må justeres glippe over dør, nedbrytning øvree karm

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en markterasse i impregneret trevirke.

Hagestue/ overdekket tak ved terrasse fra 2021 ifølge eier. Leveggen med lekter er oppført i senere tid.

Mindre ujevnheter i terrassegulv, påregnelig normalt når terrassen, som i dette tilfellet, er montert direkte på terrenget.

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

TG.2_Hagestue fra 2021 er ikke byggesøkt, evt. godkjenninger utenfor bolig er ellers ikke nærmere vurdert av takstmann.



TG 2 Andre utvendige forhold

Skrånet terreng inn mot hagestue

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skrånet terreng inn mot hagestue viser til vannsamlinger ved mye nedbør, fukt påvist i støttemur av betongblokker.

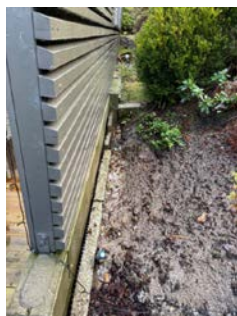
Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Drens anbefales oppgradert/etabler for å lede vekk fukt/vann samlinger fra berørt område.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Vegoverflater og himling i ferdig malte overflater liste fri, normale bruks slitasje i overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ved enkel nivellering ble det registrert mellom 0,5 - 0,8 mm dermed mindre en 10 mm.
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.
Noe svikt/spenninger/knirk i parkett kan forekomme som følge av dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG.2_ Noe misfarging tegn etter vannskjølder i skjøtet parkett ved kjølesap skyldes antatt tidligere forhold, det ble ikke registrert fukt i berørt område. Påregnelig normalt med noen småhakk, knirk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering/behandling kan vurderes, det er ikke registrert behov for direkte tiltak.

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.

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

TG 1 Radon

NVE henviser blant annet til aktomshets område for Radon med nivå lav/moderat og støy i rapport 55 - 65 db. Det er ikke påpekt noe direkte konsekvens.

Ukjent status ellers, det kan vurderes å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

Grunnforhold rundt eiendommen er ellers ikke vurdert av takstmann.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe over tak er visuelt vurdert fra bakkenivå da det ble vurdert å ikke være sikkerhetsmessig forsvarlig å klatre på tak ved dagens løsning. Det er ikke forskriftsmessig takstige/stigetrinn slik at pipa er kun inspirert fra stige.

Ellers ingen avvik fra inspeksjon fra Rogaland Brann og redning ifølge eier

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

På befaringsdagen er det påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det er derimot montert en sotluke stein i sotluka.

For sotluker og rengjøringsåpninger i skorstein skal det være minst 30 cm til brennbart materiale (vanlig standardregel).

Hvis det brukes godkjent isolert sotlukestein eller beskyttelsesplate, kan avstanden ofte reduseres til 10 cm, men dette må være dokumentert av produsenten og godkjent av feiervesenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhente dokumentasjon.

Ved pipebrann kan flammer slå gjennom sotluke/ feieluke og påføre bygningsmessige skader.



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

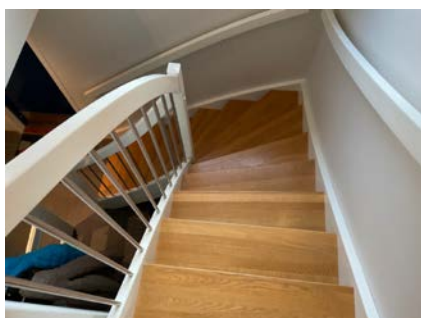
Tilstandsrapport

Rekkverk i gang 2. etasje på 92 cm
Innvendig trapp i tre, normal slitasje i overflater påregnelig med noe knirk.
TG.2_ påregnelig med noe knirk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke registrert behov for direkte tiltak. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.



TG 1 Innvendige dører

Ingen avvik er registrert på befaringsdagen utover normal påregnelig slitasje. Påregnelig normalt med noe justering.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

FDV fremvist, det er ikke fremlagt noe relevant dokumentasjon på oppbygging (UK) av bad.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt himling og malte strie på vegg

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Ca. 0,5 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, oppbrett mot terskel på ca.35 mm, vann sikkerhet anses dermed i varetatt.
Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Noe lite fall på gulvet kan føre til at vann blir liggende og vill ikke ledes direkte mot sluk.

Misfarging i vinyl belegget, luftlommer i oppbrett mot terskel /vegg.
Riss/sprekk i sveiset skjøtt vinyl belegg på gulvet på befaring, utbedret skjøttet belegg med silikon etter befaring.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

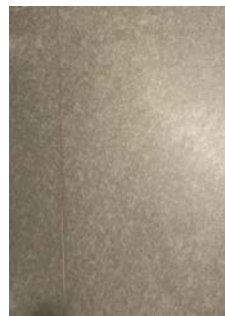
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko i fremtiden for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Skjøttet belegg holdes under tilsyn.

Estimert sum kun for utskiftning av vinyl belegg på gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Misfarging



Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vinyl belegg synlig ført under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.

Type klemring er ikke tilskrudd, sluk bør renses for å unngå fortetning av sluk.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Vinyl belegg på gulvet, og fall mot sluk anbefales oppgradert.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Utakk for vaskemaskin og utslagsvask, sentral støvsuger, normale bruksalderingsslitasjer.

ETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale anbefales.

ETASJE > VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater mot våtsone på våtrommet.

Undersøkelsen viser Ingen registrert fukt eller symptom på fukt i vegger på befaringsdagen.



ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggeåret



ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, samt taket er malt.

Fliser på vegg normal bruksalderings slitasje, påregnelig med utskiftning tetsjikt/flis på sikt pga. alder.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

TG. 2 begrunnes med at lokal fall på gulvet ikke er tilfredsstillende. Noe lite fall på gulvet kan føre til at vann blir liggende og vill ikke ledes direkte mot sluk.

Mindre riss/sprekk rundt flisefuger rundt sluk. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt. Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenværende brukstid som følge av alder.

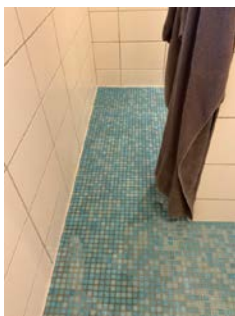
Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Deler av flise fuger i våtsone dusj er oppgradert i senere tid.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Banemembran/belegg er synlig ført under klemring i sluk

Vurdering av avvik:

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

Mindre riss/sprekk rundt flisefuger rundt sluk.

Alder membran, over tid blir skjult membransjikt sprøtt og kan sprekke opp.

Selv om membran/ tettesjikt er gitt tilstandsgrad 2 kan det fungere videre med enn usikret restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Evt. riss/sprekk i fuger i våtsone utbedres.

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



Vann blir liggende etter bruk av dusj



Mindre riss/sprekk fuge rundt sluk

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Normale bruks-alderingsslitasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist skader på innredning.

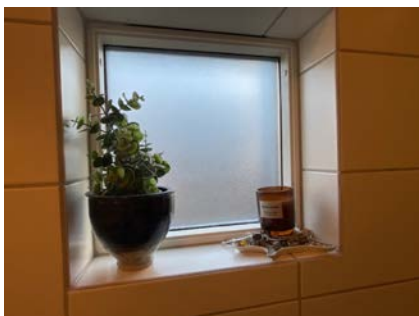
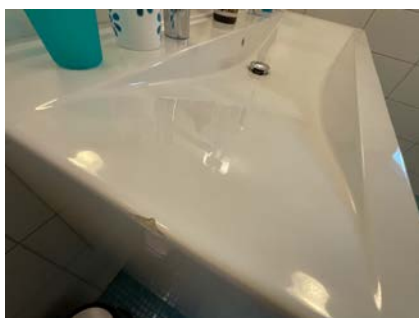
Hakk i vask.

Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Hakk i vask gir ikke noen direkte funksjonssvikt men kan føre til sprekk på sikt.



ETASJE > BAD

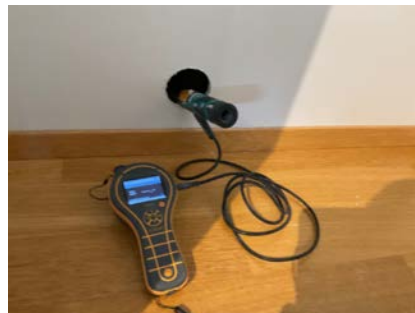
TG 1 Ventilasjon

Bygningen har mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevn mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

TG.1_ Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og mørk benkeplate fra byggeår, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitasjer.

Merknad:

- Mindre hakk i benkeplate foran kokeplate.
- Noe misfarging tegn etter vannskjølder i skjøtet parkett ved kjølesap skyldes antatt tidligere forhold, det ble ikke registrert fukt i berørt område

Ref. post- Etasjeskille/gulv mot grunn.



Tilstandsrapport



Mindre vannskjolder i skjøtet parkett

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk, fungerer ved enkel test.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

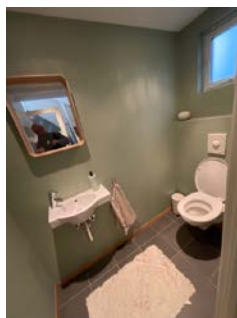
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er ikke etablert noen dreneråpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på en godkjent løsning. Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Ingen direkte synlige merknade, det er ikke montert vannmåler. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.



TG 1 Avløpsrør

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

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

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale anbefales.

TG 1 Varmesentral

Vedovn og elektrisk, varme i hele 1.etasje ifølge eier. Med bakgrunn i alder (varmekabler bad) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker. Vedovn installert 2025, for mer info konferer eier.

TG 2 Varmtvannstank

Bereder fra 2006 er i normal stand iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bereder har passert over halvparten av forventet levetid.

Berederen er i normal stand, det bemerkes at den i 2026 har tilnærmet seg 20 år og har dermed en usikker restlevetid.

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

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normal tilsyn, bereder har tilnærmet seg en alder der det kan oppstå behov for tiltak.

Tilstandsrapport

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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.
2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Fagfolk skal være brukt ifølge eier. Led lys carport, installert av Active Electro 2017, Eassee EL-bil lader installert av HAGA Elektro 2020.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Ny måler 2018 One Co.

EL - bil lader ved carport 2020, fagfolk skal være brukt.

Det er gjennomført en el kontroll datert Sønnico installasjon AS uten avvik eller dokumentert rettet avvik.

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

Elektriske anlegget fra byggeåret, ingen avvik registrert.

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

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



! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.
Det er montert husbrannslange i seksjon under vask på kjøkken.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei **Nytt brannslukningsapparat 2025, 3 seriekoblede brannvarslere fra byggeåret fungerer som normalt ifølge eier. Ekstra brannslange under kjøkken vask.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen er oppført med ringmur og Bolig med stedstøpt grunnmur og plate på mark.
Grunnmursplast/drens er ikke synlig over terrenget, det er ikke registrert forhold som tyder på svikt.
Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.
Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).
TG1. begrunnes med at det er ikke registrert tegn på vesentlig svikt omringende ringmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.
Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).
Det er ikke registrert tegn på vesentlig svikt omringende terreng ringmur.
Enkelte hull etter formstag i grunnmur er ikke ipsiset.

TG 2 Forstøtningsmurer

Støttemur i betongblokker ved hagestue er utsatt for fukt

Vurdering av avvik:

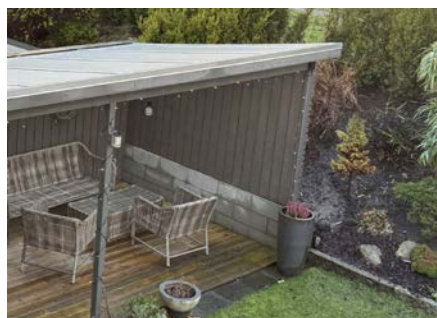
- Det er avvik:

Drenerende tiltak på utsiden mot skrående terreng bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert behov for direkte tilta, konsekvens er at muren transporterer fukt og kan bli utsatt for frost spreng evt. fuktskader over tid.



TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

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

Mindre fall i terreng mot bolig fasade sør, skrånet helling i bakkant av hageanlegg kan føre til at ved mye nedbør terreng vil bli mettet av fukt og ikke ledes vekk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:

Det er ikke behov for direkte utbedringstiltak, men tiltak må vurderes, for å unngå fukt påkjenninger fra terrenget.



! TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

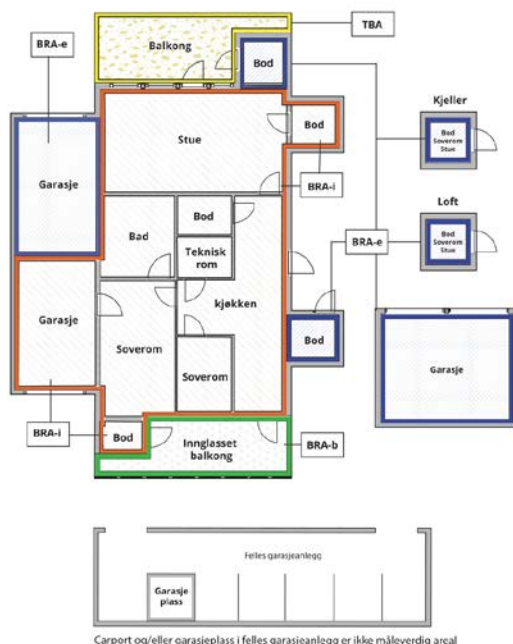
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	58			58	
Etasje	58			58	
SUM	116				
SUM BRA	116				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, vaskerom, toalettrom, stue/kjøkken		
Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, omklingsrom, bad, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er oversendt tegninger fra selger som ut fra ferdigattest vurderes som byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegning fremvist

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Yttervegger er kledd på innsiden i senere tid i regi av eier.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	113	3
Bod	0	6

Kommentar

Enebolig 2.etasje S = Bod.

Bod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2025	Walther Schoenmaker	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	65	474		0	252.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Blåkklokkeveien 5							
Hjemmelshaver Stødle Unni							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Sandnes.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Asfalt, parkering i carport og på gårdsrommet.
Tomten er opparbeidet og beplantet.

Tinglyste/andre forhold

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggs bygninger gis kun en enkel beskrivelse.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Oppbevaring

Byggeår

2006

Kommentar

Eiendomsverdi på nett

Standard

Normal standard ut fra byggeår.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Utvendig bod er oppført med plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk og søyler som utvendig kledd med stående trepaneler.

Innvendig kledd med gips.

Pulttak i tre som er tekket med papp.

Det var mye oppbevart i bod på befaringen dagen, begrenset besiktet.

Merknad:

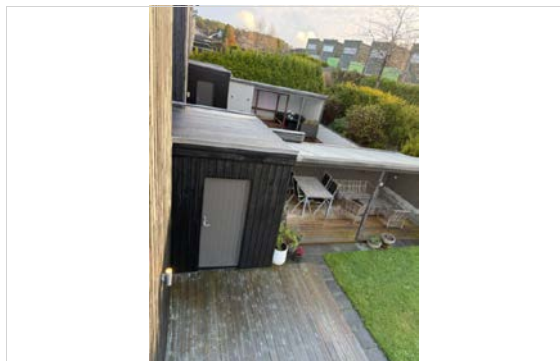
Generelt normale bruks-aldnings slitasje i overflater.

- Vann samling på taktekning ved mye nedbør, vann samling indikerer dårlig fall og vill føre til økt nedbrytning av materialer (Tidligere utettheter utbedret av Østerhus).

- Enkelte steder er det liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

- Det er synlig ikke etablert luftespalter i overgang takdet kan hindre utluftning bak kledning.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	02.12.2025	Oversendt fra megler.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	02.12.2025	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Innhentet		Nei
Tegninger	02.12.2025	Oversendt fra megler.	Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	02.12.2025	Ferdigattest datert 30.09.2008	Fremvist		Nei
Egenerklæring	08.12.2025	Oversendt fra megler.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.12.2025	
2	17.12.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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 de 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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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

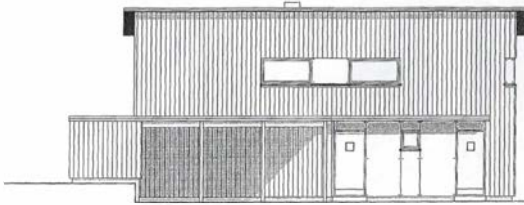
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

GNR. 65 BNR 474

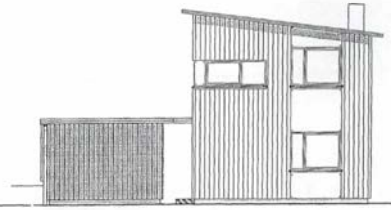


Vedlegg 2-1

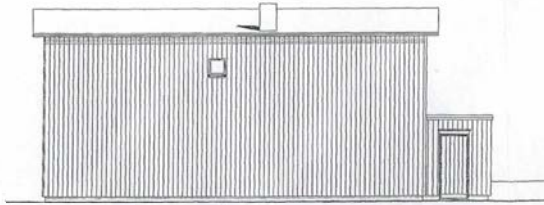
200505164



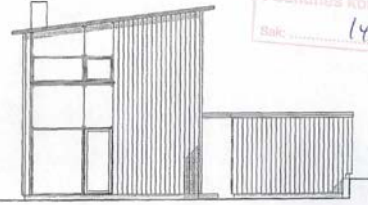
Fasade øst



Fasade nord



Fasade vest



Fasade sør

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Dato: 14.05.05

	BRA
KJELLER/1. ETG.	m ²
2. ETG.	58,2 m ²
LDFT/2. ETG.	58,2 m ²
SUM	116,4 m ²
GRUNNPLATE =	63,7 m ² + 7,6 m ² bod
BYA =	63,7 m ² + 36,0 m ² bod/carport

— PLANERT TERRENG
- - - - - NÅVÆRENDE TERRENG

Fasader *Blåbakkveien 3*

TILTAKSHVERE	Klepphus as
BYGGEPLASS	Smechela B8 Tomt 2-10
KOMMUNE	Sandnes
Tegn	HMB
Dato	23.06.04
Målestokk	1 : 100
Tegn nr.	502
Prosjekt nr.	b801

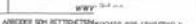
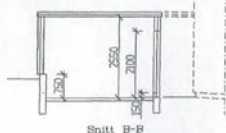
B Rev.
A Rev. vindu

BYGGETEGN

Klepphus

TEGNING UTGITT A11

T E G



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

Unni Stødle

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2010
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Blåklokkeveien 5

4316 Sandnes

1108-65/474/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Lite hakk i servant

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ 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?

♦ Ja

Fuktinntrenging fra garasjetak til deler av en vegg i utebod. Tak ble fikset av Østerhus som garantisak (ca 2011) Vært tørt siden da.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Østerhus

Beskrivelse av arbeidet: Tettet tak

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Egeninnsats

Beskrivelse av arbeidet: Bygget utestue i 2021. Utført som egeninnsats av person med fagbrev som tømrer. Utestuen er ikke byggemeldt. Fornyet og malt gjerde mot nabo i 2025



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, varmepumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Villa Ventilasjon Rens

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet motor til balansert ventilasjonsanlegg. Rens ventilasjonsanlegg



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

♦ Ja

I forbindelse med feieinspeksjon ble det pålagt å etablere stigetrinn på tak. Frist 1.5.2026. Dette vil bli ordnet før overtakelse.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Etablert nødvendig brannvegg i 2022. Vedovn installert i 2025. Godkjent etter befaring fra Brannvesen.

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Active Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Installert LED taklampe med bevegelsessensor i carport.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Haga Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Installert EL-billader (Easee) med overspenningsvern.

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?



♦ Ja

Bygget utestue i 2021. Ikke byggemeldt.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ 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**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

KleppHus AS
Snekkerveien 10
4321 SANDNES



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 30.09.2008 ✓

Deres ref.:
Saksbehandler: Marina Rørheim

Vår ref : 200505164-9
Arkivkode : O : 65-474

FERDIGATTEST

Gnr./Bnr: 65/474 Byggeadresse: BLÅKLOKKEVEIEN 5

Tiltakets art: Nybygg
Byggets/anleggets art: Enebolig med sammenhengene carport og bod
Ansvarlig søker m/adr: KleppHus AS, Snekkerveien 10, 4321 SANDNES
Tiltakshaver: KleppHus as

D-sak nr:1492/2005

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 04.09.2008 gis i medhold av plan og bygningslovens § 99 ferdigattest for tiltaket.

Radonmåling er ikke foretatt i denne boligen. Det foreligger rapport for 3 andre boliger i samme felt (bnr 470,483,481) og disse er ligget på 30-40 Bg/ m³ som er under kravet.

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

Ola T Solheim
Bygningssjef

Marina Rørheim
Saksbehandler

Kopi til:

☒ tiltakshaver

☒ ansv. søker

☒ brannsjef/feier - v/ montert ildsted

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

Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes

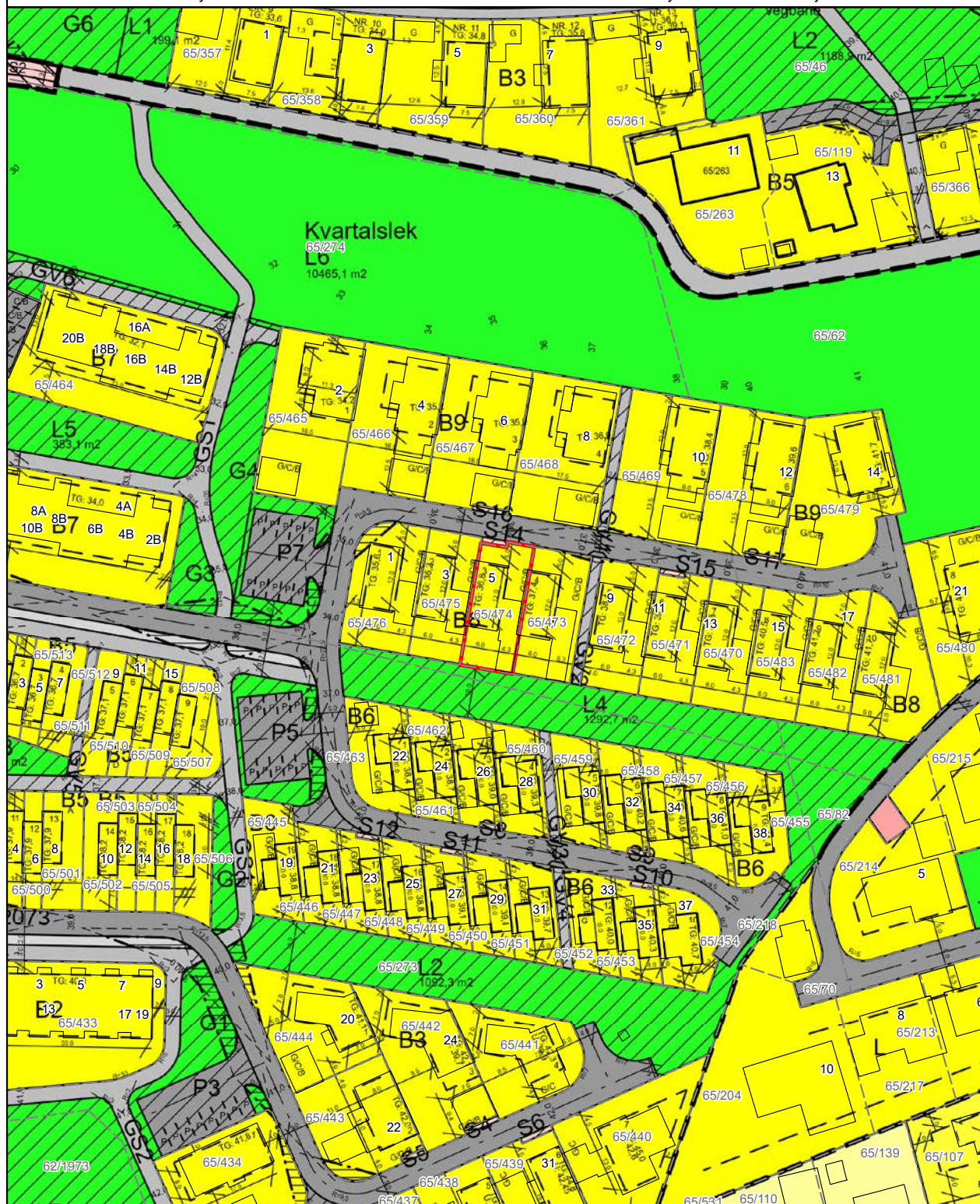
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

SANDNES
KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000

Ikrafttredelsesdato: 17.11.2004

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



Ikrafttredelsesdato:

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



Bebyggelsesplan for felt E2, E3 og E4, Smeaheia

Reguleringsbestemmelser

PlanID 94305-13

Saksnummer 200202775

1. BESTEMMELSER

Bestemmelsene gjelder i tillegg til og foran bestemmelsene til reguleringsplanen der det er uoverensstemmelser.
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

2. BYGGEOMRÅDE - FELLESBESTEMMELSER BOLIGER

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

2.02 Fellesbestemmelser for bebyggelsen

Boligen skal plasseres innenfor vist byggelinje for den enkelte tomt.

Garasje/carport tillates å bryte byggelinje.

Møneretning skal følge anvisning på bebyggelsesplanen og/ eller beskrivelse i følgende bestemmelser.

Det skal være harmoniserende materialbruk innenfor samme delfelt.

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

Vindussprosser skal være gjennomgående. Løst utenpåhengte sprosser/ poster etc. tillates ikke.

2.03 Fellesbestemmelser for boligene

Boligene skal, som hovedregel, bygges i tre med utvendig trekledning. Teglstein, betong eller platemateriale kan benyttes i deler av fasaden. Utvendig kledning skal være stående og/ eller liggende og være lik for alle boligene innenfor samme delfelt. Diagonalstilt kledning eller profilerte bord tillates ikke.

Rekkverk skal utformes i harmoni med huset for øvrig. Det tillates ikke profilerte/ mønsterskårne rekkverkskledninger.

Det skal innenfor hvert delfelt være enhetlig/ harmoniserende fargebruk.

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

Ulik farge tillates for å fremheve viktige elementer som inntrukne partier eller karnapp.

Vinduskarmer og dører eller andre viktige elementer kan ha kontrastfarger.

Tre og andre materialer kan ha materialfarger.

Boligene skal ha samme taktekking innenfor hvert delfelt. Velges takstein skal denne være i samme farge innenfor hvert delfelt.

Maks utkraging balkong 1,0 m. fra hovedvegg, hvis ikke annet er presisert i følgende bestemmelser.

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

2.04 Fellesbestemmelser for garasje / carport / bod

Garasje / carport:

- skal harmonere med hovedhuset i utforming, materialbruk, detaljering og fargesetting.
- skal ha flatt tak/ pulttak inntil 10 grader, med maks mønehøyde 3,0 m.
- skal plasseres etter anvisning på bebyggelsesplanen.
- plassert langs vei skal ikke stå nærmere vei enn 1,0 m.
- plassert vinkelrett på vei skal ikke stå nærmere vei enn 5,0 m.

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

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass på felles parkering og for de enkelte tomtene skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

Det skal være minimum 5,0 m² bod pr. boenhet.

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

3.01 Terrengtilpassing

Alle bygg skal gis en best mulig terrengtilpassing og relasjon til nabobebyggelsen.

Gjennomsnittlig ferdig planert terreng skal ligge maks 0,3 m. under henholdsvis underetasje og topp grunnmur. Grunnmurshøyder angitt i bebyggelsesplan er kun veiledende. Endelig fastsettelse av grunnmurshøyder gjøres i forbindelse med tekniske planer.

3.02 Terrasse

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

3.03 Levegg

Det forsøkes i størst mulig grad å bruke bygningskropp som levegg. Utenfor byggelinje kan levegg ha en maks. høyde på 1,5 m over terreng, og maks. utstrekning 3,0 m.

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

Leveggene skal fargesettes med farge brukt på boligen.

Levegger skal byggemeldes.

3.04 Situasjonsplan

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

Det skal opparbeides plass til 3 stk. søppelspann på egen tomt eller iflg. anvisning på utendørsplan. Søppelspann skal skjermes i bod, garasje eller med tørrmur, beplantning eller gjerde som demper inntrykket av spannene.

3.05 Beplantning

Det må ikke plantes busker og trær nærmere enn 0,75 m. fra veikanter.

4 BESTEMMELSER FOR DELFELT B1: SMÅHUS I PAR

Antall: 8 boenheter
Takform: Pulttak eller flatt tak
Maks høyde nedre gesims: 6,5 m. målt fra topp grunnmur.
Bebyggelse inntil 2. etasjer
Takvinkel: maks. 12 grader
Det tillates både pulttak og flatt tak innenfor sammen delfelt. Fallretning- og vinkel på pulttak skal være den samme for alle boliger innenfor delfeltet.

4.01 Parkering

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

4.02 Garasje, carport

Garasje/ carport erstattes av biloppstillingsplass på tomte. Det tillates ikke å bygge garasje/ carport på tomte.

4.03 Bod

Bod som illustrert på plankart

4.04 Bolig i tomtegrensen

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

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

4.05 Brannkrav

Det tillates mindre avstand mellom boligene enn angitt i pbl § 70.

Boligene skal i slike tilfeller utformes i tråd med byggeforskriftene hva angår krav til brannmotstand. Vegger med brannklasse er inntegnet på planen.

5. BESTEMMELSER FOR BLOKK DELFELT B2

Antall: 10 boenheter mindre enn 80 m²
Takform- og vinkel: Flatt tak/ pulttak inntil 12 grader
eller saltak inntil 22,5 grader.
Maks gesims høyde: 6,0 m. over topp grunnmur ved saltak
7,0 m. over topp grunnmur ved flatt tak/ pulttak
Bebyggelse inntil 2. etasjer

Alle enheter innenfor delfeltet skal ha samme takform, vinkel og fallretning.

5.01 Heis/ trappetårn

Tillates å bryte bygningshøyden.

Tillates å legges utenfor byggesonen.

5.02 Balkong

Balkong tillates å krage ut inntil 2,2 m. fra hovedvegg. Balkong tillates å bryte byggesonen.

5.03 Parkering

Det skal være 1,5 parkeringsplasser pr. enhet på felles parkeringsanlegg, hvorav 1 plass er i garasje/ carport. Garasjeplassering iht. plankart.

5.04 Bod

Bod inngår som del av garasje / carport.

5.05 Sjøpelskjul

Utforming av plass for avfallsdunker skal gjøres rede for ved byggemelding.

6. BESTEMMELSER FOR ENEBOLIGER DELFELT B3

Antall:	4 boenheter
Takform- og vinkel:	Flatt tak eller pulttak inntil 12 grader Saltak inntil 22,5 grader.
Maks gesims høyde:	7,0 m. over topp grunnmur for flatt pulttak. 6,0 m. over topp grunnmur for pult tak. Bebyggelse inntil 2. etasjer + sokkel.

Utforming av tak skal være den samme for alle boliger innenfor delfeltet med unntak av bolig nr.2 og 3 som alternativt kan ha tilsvarende takform som for boligene på felt B4.

6.01 Sokkeletasje

Bolig nr.3 og 4 skal oppføres med underetasje med fri front mot nord.

6.02 Utbygg

Det tillates bruk av utbygg for peisvolum på langvegg mot nord. Disse skal ha vegger 90 grader på hovedvegg. Utbygg kan overskride byggelinje med maks 1,0 m, og skal ikke ha større bredde enn 50 % av veggen.

6.03 Utbygg/karnapp tomt nr. 2 og 3

Det tillates bruk av utbygg/karnapp på langvegg mot vest. Disse skal ha vegger 90 grader på hovedvegg. Utbygg kan overskride byggelinje med maks. 2,5 m, og skal ikke ha større bredde enn 50 % av veggen. Utbygg/karnapp skal trekkes bort fra hovedvolumets hjørne. Utbygget skal være minimum 600 mm lavere enn den tilstøtende fasadens gesims. Utbygget skal ha flatt tak eller pulttak inntil 12 grader. Ved flatt tak og utbygg i kun 1 etasje tillates ballkong over utbyggets utstrekning.

6.04 Bolig i tomtegrensen

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

I 2. etasje tillates kun høytsittende vinduer. Min brystningshøyde 1,6 m. Disse må utføres med nødvendig brannklasse iht. pbl.

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

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

6.05 BYA

BYA i prosent av gult areal for den enkelte tomt skal være:

- Tomt nr.1: 32,3% (gult areal = 408,9m²)
- Tomt nr.2: 34,5% (gult areal = 383,5m²)
- Tomt nr.3: 34,0% (gult areal = 471,2m²)
- Tomt nr.4: 35,4% (gult areal = 372,5m²)

BYA omfatter alle bygninger på tomta, dvs. bolig bod og garasje. For tomt nr.1, 2 og 4 er BYA for G/C/B beregnet til 32,5 m². For tomt nr.3 er BYA for G/C/B beregnet til 40,0 m². Utover angitt BYA tillates i tillegg overbygde areal om dette er hensiktsmessig for Boligens bruk og uterom.

6.06 Parkering

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

6.07 Garasje, carport

Garasje / carport skal plasseres etter anvisning på plankart.

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

På tomt nr. 2 kan garasjen alternativt plasseres i tomtens sørvestre hjørne, forutsatt at man da går klar av frisikten i svingen på vei nr. 4.

6.08 Bod

Bod inngår som del av garasje / carport eller bolig.

6.09 Brannkrav

Alle vegger som ligger i tomtegrensa skal utføres med brannklasse iht. pbl.

7. BESTEMMELSER FOR ENEBOLIGER DELFELT B4

Antall:	7 boenheter
Takform- og vinkel:	Saltak inntil 22,5 grader og/ eller flatt/ pulttak inntil 12 grader
Maks gesims høyde:	6,0 m. over topp grunnmur for saltak 7,0 m. over topp grunnmur for pulttak Bebyggelse inntil 2. etasjer + sokkel

Utforming av tak skal være den samme for alle boliger innenfor delfeltet.

7.01 Sokkeletasje:

Boligene oppføres med underetasje med fri front mot nord.

7.02 Utbygg/ karnapp

Det tillates bruk av utbygg / karnapp på langvegg mot vest. Disse skal ha vegger 90 grader på hovedvegg. Utbygg kan overskride byggelinje med maks. 2,5 m, og skal ikke ha større bredde enn 50 % av veggen. Utbygg/ karnapp skal trekkes bort fra hovedvolumets hjørne. Utbygg skal være minimum 600 mm lavere enn den tilstøtende fasadens gesims. Utbygget skal ha flatt tak eller pulttak inntil 8 grader. Ved flatt tak og utbygg i kun 1 etasje tillates balkong over utbyggets utstrekning.

7.03 Bolig i tomtegrensen

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

I 2. etasje tillates kun høytsittende vinduer. Min brystningshøyde 1,6 m. Disse må utføres med nødvendig brannklasse iht. pbl.

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

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

7.04 Parkering

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

7.05 Garasje, carport

Garasje / carport skal plasseres etter anvisning på plankart.

Alternativt kan garasjen plasseres parallelt med veien.

Bolig nr.3, 4, 5 og 6 skal ha samme garasjeplassering.

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

7.06 Bod

Bod inngår som del av garasje / carport eller bolig.

7.07 Brannkrav

Alle vegger som ligger i tomtegrensa skal utføres med brannklasse iht. pbl.

Utbyggelsesalternativ A**8. BESTEMMELSER FOR SMÅHUS I REKKE DELFELT B5,**

Antall/ størrelse:	18 boenheter mindre enn 80 m ² .
Takform:	Pulttak eller flatt tak
Maks høyde nedre gesims:	6,5 m. målt fra topp grunnmur.
	Bebyggelse inntil 2. etasjer
Takvinkel:	maks. 12 grader

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

8. BYA

BYA i prosent av gult areal for den enkelte tomt skal være maks:

- Delfelt B5A 36,0 % ("gult areal" = 494,5 m²)
- Delfelt B5B 41,0 % ("gult areal" = 584,9 m²)
- Delfelt B5C 46,0 % ("gult areal" = 422,0 m²)
- Delfelt B5D 44,0 % ("gult areal" = 561,0 m²)

Maks. dybde for det enkelte volum innenfor byggesone skal være 12,0 m. Byggesonen tillates kun å utnyttes slik at forhage og bakhage i sum har en dybde på 10,0 m der tomta grenser mot vei og 8,0 m der tomta grenser mot friområde.

8.02 Parkering

Det skal være 1,5 parkeringsplasser pr. enhet på felles parkeringsanlegg, hvorav 1 plass i garasje/ carport.

8.03 Garasje, carport

Plassering iht. plankart.

8.04 Bod

Bod inngår som del av carport iht. plankart.

8.05 Sjøppelskjul

Utforming av plass for avfallsdunker skal gjøres rede for ved byggemelding.

Utbyggelsesalternativ B**TILLEGGSBESTEMMELSER FOR SMÅBLOKKER DELFELT B5**

Det tillates innenfor delfelt B5 et alternativt utbyggelsesmønster, som åpner for å bygge "småblokker" istedenfor "småhus i rekke". I så tilfelle gjelder følgende bestemmelser i tillegg til de ovenfornevnte:

8.06 Heis/ trappetårn

Tillates å bryte bygningshøyden.

Tillates å legges utenfor byggesonen.

8.07 Balkong

Balkong tillates å krage ut inntil 2,2 m. fra hovedvegg. Balkong tillates å bryte byggesonen.

Areal for balkong er ikke medregnet i BYA. Dvs. at balkongen tillates å overskride BYA.

9. BESTEMMELSER FOR SMÅHUS I KJEDE DELFELT B6

Antall:	19 boenheter
Takform:	Pulttak eller flatt tak
Maks høyde nedre gesims:	6,5 m. målt fra topp grunnmur.
	Bebyggelse inntil 2. etasjer
Takvinkel:	maks. 12 grader

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

9.01 Bolig i tomtegrensen

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

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

9.02 Parkering

Det skal være 1,5 parkeringsplasser pr. enhet, hvorav 1 av plassene er i garasje/ carport på egen tomt. Den resterende 0,5 parkeringsplassen inngår i felles parkeringsanlegg

9.03 Garasje, carport

Garasje / carport skal plasseres i liv med naboens bolig etter anvisning på plankart.

9.04 Bod

Bod inngår som del av garasje/ carport.

9.05 Brannkrav

Det tillates mindre avstand mellom boligene enn angitt i pbl. § 70.

Boligene skal i slike tilfeller utformes i tråd med byggeforskriftene hva angår krav til brannmotstand. Vegger med brannkrav er inntegnet på planen.

10. BESTEMMELSER FOR BLOKK DELFELT B7

Antall/ størrelse:	20 boenheter mindre enn 80 m ²
Takform- og vinkel:	Flatt tak/ pulttak inntil 12 grader eller saltak inntil 22,5 grader
Maks gesims høyde:	6,5 m. over topp grunnmur ved saltak 7,5 m. over topp grunnmur ved flatt tak/ pulttak Bebyggelse inntil 2 etasjer

Alle enheter innenfor delfeltet skal ha samme takform, vinkel og fallretning.

10.01 Heis/ trappetårn

Tillates å bryte bygningshøyden.

Tillates å legges utenfor byggesonen.

10.02 Balkong

Balkong tillates å krage ut inntil 2,2 m. fra hovedvegg. Balkong tillates å bryte byggesonen.

10.03 Parkering

Det skal være 1,5 parkeringsplasser pr. enhet på felles parkeringsanlegg, hvorav 1 plass er i garasje/ carport. Garasjeplassering iht. plankart.

10.04 Bod

Bod inngår som del av garasje / carport.

10.05 Sjøppelskjul

Utforming av plass for avfallsdunker skal gjøres rede for ved byggemelding.

11. BESTEMMELSER FOR BOLIG I KJEDE DELFELT B8

Antall:	10 boenheter
Takform:	Pulttak
Maks høyde nedre gesims:	6,5 m. målt fra topp grunnmur. Bebyggelse inntil 2. etasjer
Takvinkel:	maks. 12 grader

Fallretning og vinkel på pulttak skal være den samme for alle boliger innenfor delfeltet.

11.01 Bolig i tomtegrensen

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

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

11.02 Parkering

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

11.03 Garasje, carport

Garasje / carport skal plasseres i liv med naboens bolig etter anvisning på plankart.

11.04 Bod

Bod inngår som del av garasje/ carport.

11.04 Brannkrav

Det tillates mindre avstand mellom boligene enn angitt i pbl. § 70.

Boligene skal i slike tilfeller utformes i tråd med byggeforskriftene hva angår krav til brannmotstand. Vegger med brannkrav er inntegnet på planen.

12. BESTEMMELSER FOR ENEBOLIGER DELFELT B9

Antall:	8 boenheter
Takform:	Pulttak eller saltak
maks høyde nedre gesims:	6,5 m. over topp grunnmur for pulttak. 5,5 m. over topp grunnmur for saltak. Bebyggelse inntil 2. etasjer
Takvinkel:	maks. 12 grader for pulttak og 22,5 grader for saltak

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

12.01 Utbygg / karnapp

Det tillates bruk av utbygg / karnapp på langvegg mot vest. Disse skal ha vegger 90 grader på hovedvegg. Utbygget kan ha et omfang på maks. BRA 16,0 m², og maks dybde 3,0 m. Utbygg/ karnapp skal trekkes bort fra hovedvolumets hjørne. Utbyggets høyde skal ligge min. 600 mm lavere enn den tilstøtende fasadens gesims. Utbygget skal ha flatt tak eller pulttak inntil 12 grader. Ved flatt tak og utbygg i kun 1 etasje tillates balkong over utbyggets utstrekning.

12.02 Bolig i tomtegrensen

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

I 2. etasje tillates kun høytsittende vinduer. Min brystningshøyde 1,6 m. Disse må utføres med nødvendig brannklasse iht. pbl.

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

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

12.03 Parkering

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

12.04 Garasje, carport

Garasje / carport skal plasseres etter anvisning på plankart.

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

12.05 Bod

Bod inngår som del av garasje / carport, bolig eller frittliggende innenfor anvisning på plankart.

12.06 Brannkrav

Alle vegger som ligger i tomtegrensa skal utføres med brannklasse iht. pbl.

13. KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

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

14. KRAV TIL TEKNISK PLAN

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

14.01

Eventuelle avvik fra regulert trassé GS1 gjennom kvartalslek L6 godkjennes i Forbindelse med parksjefen behandling av opparbeidelsesplanen for lek L6.

15. FRISIKTSONER

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

16. ATKOMSTOMRÅDE

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

17 AVFALLSHÅNDTERING

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

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

- Oppstillingsplass "S1" er felles for delfelt B1, bolig nr. 1-4.
- Oppstillingsplass "S2" er felles for delfelt B1, bolig nr. 5-8

- Oppstillingsplass "S3" er felles for delfelt B2
- Oppstillingsplass "S4" er felles for delfelt B3
- Oppstillingsplass "S5" er felles for delfelt B4, bolig nr. 1-3.
- Oppstillingsplass "S6" er felles for delfelt B4, bolig nr. 4-7
- Oppstillingsplass "S7" er felles for delfelt B5
- Oppstillingsplass "S8" er felles for delfelt B6, bolig nr. 1-4.
- Oppstillingsplass "S9" er felles for delfelt B6, bolig nr. 5-9
- Oppstillingsplass "S10" er felles for delfelt B6, bolig nr. 10-12
- Oppstillingsplass "S11" er felles for delfelt B6, bolig nr. 13-16
- Oppstillingsplass "S12" er felles for delfelt B6, bolig nr. 17-19
- Oppstillingsplass "S13" er felles for delfelt B7
- Oppstillingsplass "S14" er felles for delfelt B8, bolig nr. 1-4
- Oppstillingsplass "S15" er felles for delfelt B8, bolig nr. 5-10
- Oppstillingsplass "S16" er felles for delfelt B9, bolig nr. 1-4
- Oppstillingsplass "S17" er felles for delfelt B9, bolig nr. 5-8

18. FELLESOMRÅDER

Det skal utarbeides planer for opparbeidelse av felles lekeplasser, parkeringsplasser og felles grøntområder i henhold til Sandnes kommunes gjeldende normer. Planene skal godkjennes av parksjefen.

Planen skal utarbeides av fagkyndige på området i målestokk 1:200 og vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, utstyr og materialbruk. Planene skal godkjennes samtidig med øvrige tekniske planer.

18.01 Felles lekeplasser

- Lek L1 er felles for delfelt B1 og B2
- Lek L2 er felles for delfelt B3, B4 og B6, bolig nr.10-19
- Lek L3 er felles for delfelt B5
- Lek L4 er felles for delfelt B6, bolig nr. 1-9. delfelt B8 og delfelt B9
- Lek L5 er felles for delfelt B7
- Lek L7 er felles for feltene E1, E2, E3 og E4 og skal inneholde kvartalslekefunksjoner.

18.02 Felles trafikkområder, parkering

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

- Parkeringsplass P1 er felles for delfelt B1.
- Parkeringsplass P2 er felles for delfelt B2.
- Parkeringsplass P3 er felles for delfelt B2, B3 og B4.
- Parkeringsplass P4 er felles for delfelt B5.
- Parkeringsplass P5 er felles for delfelt B6.
- Parkeringsplass P6 er felles for delfelt B7.

18.03 Felles grøntområder

- Grøntareal på parkeringsplass P1 er felles for delfelt B1.
- Grøntareal på parkeringsplass P2 er felles for delfelt B2.
- Grøntareal på parkeringsplass P3 er felles for delfelt B2, B3 og B4.
- Grøntareal på parkeringsplass P4 er felles for delfelt B5.
- Grøntareal på parkeringsplass P5 er felles for delfelt B6.

- Grøntareal på parkeringsplass P6 er felles for delfelt B7.
- G1 er felles for delfelt B2
- G2 er felles for delfelt B5
- G3 og G4 er felles for delfelt B7

18.04 Krav til opparbeidelse av felles grøntområder

Areal regulert til "annen veigrunn"; beplantet rabatt mellom Vei 1 og GS4, nord for delfelt B2 og tilsvarende areal mellom Vei 4 og GS4, nord for delfelt B5 skal opparbeides med allétrær.

18.05 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer skal utføres som natursteinsmurer.

19. STØYSKJERMING

Støyrapport 163308-R01, datert 10.05.02 utarbeidet av SINUS AS skal legges til grunn for eventuelle støydempingstiltak (tiltak i fasade mot vest i 3. etasje) for delfelt B1, B2, B5 og B7. Støyrapport 163312-0.R01, datert 27.10.03, brev datert 20.01.04, ref. 163312-0.B02 og rapport 163312-1.R01, datert 05.02.04, alle utarbeidet av SINUS AS, skal legges til grunn for støydempingstiltak for boligene på delfelt B1.

Rapport 163312-1.R01 konkluderer med at det er behov for en 1,3 m – 1,5 m høy skjerm relativt til toppen av forstøtningsmuren mot delfelt B1. Skjermen skal utføres i tre med innslag av glass i høyde i overenstemmelse med ovenfornevnte støyrapport og etter anvisning på plankart. Det skal gjøres rede for skjermens utforming ved byggemelding. Videre konkluderer rapporten at det for boligene i delfelt B1 er behov for moderate fasadetiltak i 2.etasje. Tiltakene omfatter lydventiler og vinduer med noe forbedret lydisolering. Det skal gjøres rede for tiltakene ved byggemelding.

20. UTBYGGINGSREKKEFØLGE

Det tillates ikke innflytting i området før hovedatkomstveg fra Solaveien (fra sør) er ferdig opparbeidet. Parallell g/s-veg skal også være ferdig bygget. Samleveggen skal være stengt for gjennomkjøring.

Støyskjerm langs E39 skal være fullført før innflytting.

Kvartalslekeplass mellom felt F1 og E3/ E4 skal opparbeides før innflytting i felt F2 og E2, E3 og E4.

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

- 1 kommunaltekniske anlegg
- 2 felles lekeplasser
- 3 felles kvartalslek L7 (tidligere F1 "skogen")
- 4 offentlig gang- og sykkelvei

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

- 1 atkomst, felles carport og felles parkeringsanlegg.
- 2 garasjeplasser på private tomter skal være minimum ferdig gruset.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
07.11.2016	16/06149	Tilleggsbestemmelser for felt B10: 1 BESTEMMELSER FOR ENEBOLIGER DELFELT B10 Antall: 5 boliger Takform- og vinkel: Flatt tak Gesimd bolig: Kote 54,0 1.1 Utnyttelse Tomt 1 og 2 tillates bebygget med 50 % BYA Tomt 3, 4 og 5 tillates bebygget med 60 % BYA Parkeringsareal inngår i BYA Det tillates en boenhet for tomt 3, 4 og 5. 1.2 Etasjeantall Bolig kan oppføres i 3 etasjer, som er inklusiv underetasje. 1.3 Garasje/carport Garasje/carport kan oppføres utenfor byggegrense, selv om garasje/carport henger sammen med bolig. Det tillates etablert takterrasser på garasje/carport. 1.4 Bod Frittliggende bod kan oppføres med 7m² BYA iht. vist plassering på plankart for tomt 1 og 2. Bod skal ha samme takform som bolig, men maks gesimshøyde 3,0 meter. 1.5 Mur og rekkverk I forlengelse av grunnmur tillates forstøtningsmur i betong utenfor byggegrenser. Rekkverk tillates etablert på forstøtningsmur der dette er nødvendig. 1.6 Høyder Påførte kotehøyder på plankartet kan ved detaljprosjektering fravikes med inntil +/- 0,5 m. 1.7 Renovasjon Oppstillingsplass for beholdere er organisert på den enkelte tomt. Beholder forutsettes bragt ut til avsatt søppeloppstillingsplass vist på plankart, f_R, for tømning.
16.05.2019	19/02695	Tillegg gjeldende for gnr 65 bnr 465, 466, 467 og 468, Blåkløkkev. 2-8: BYA = 45 % (bolig, garasje, parkering og bod) Tilbygget kan bygges i to etasjer.

12.05.2021	21/01231	Gjelder for gnr 65 bnr 440 med følgende tillegg: Det tillates å bygge en 2.etasje over eksisterende tilbygg mot øst.
------------	----------	---

Reguleringsplan for Smeaheia

Reguleringsbestemmelser

PlanID 94105-

Saksnummer 199609113

Godkjent 02.09.1997

1. FORMÅL

- 1.1 Formålet med planen er å legge til rette for bygging av boliger og offentlige anlegg som skole, barnehage o.a. knyttet til boligområdet.
- 1.2 Planen skal gi kvalitet til og sikre utvikling av sentralt grøntdrag, akse gjennom området og andre samlende element som gir området identitet med beplantning, belegg o.lign.

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

Det tas sikte på å lage formingsrettleder for hvert delfelt.

2. FELLES BESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET

- 2.1 Kvaliteter i landskapet skal tas vare på. Steingjerder og større trær bør bevares og kan bare fjernes når dette er godkjent i detaljplan. Større skjæringer bør unngås. Større nye trær skal være arter fastlagt for hele Smeaheiområdet i samråd med teknisk sjef.
- 2.2 Det skal ikke plantes nærmere offentlig vei enn 0,7 m.
- 2.3 Lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, støyvoller, ledninger o.l. kan plasseres på privat grunn. Støyskjermer, andre større fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes. Midlertidig snuplass kan godkjennes i regulert boligområde eller friområde under utbyggingsperioden. Trafokiosker er vist på planen. Det kan tillates annen plassering når dette er vist i bebyggelsesplan eller annen detaljplan.
- 2.4. Utbygging av området kan ikke igangsettes før arkeologiske undersøkelser er avsluttet.

3. FELLES BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

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

om sol, skyggediagram, samt støyskjerming med materialbruk og høydeangivelse. Planene skal godkjennes i teknisk styre.

- 3.2 Byggemelding
Byggemelding skal skje på kart i mål min. 1:200. Det skal vises opparbeiding av hele tomte så som adkomst, parkering, terrengbehandling, belegg, murer over 0,5 m, gjerder, beplantning, søppeldunker o.a. anlegg.
Det skal leveres terrengsnitt som viser plassering av bygning og andre anlegg i eksisterende og framtidig terreng. Byggemelding skal vise bebyggelse som ligger nærmere enn 8 m i plan og sammenhengende fasadeoppriss. Høyder på hus angis ved byggemelding. Endelig høyde fastsettes av kommunen.
- 3.3 Avstand
Bebyggelsesplanen kan angi mindre avstand mellom bebyggelsen enn det som fremgår av § 70 i pbl.
- 3.4 Etasjetall og høyder
Største tillatte etasjetall er vist på kart og i tabell. Største tillatte høyder målt fra grunnmur.
2 etasjer 9 m, gesimshøyde 7 m
3 etasjer 12 m, gesimshøyde 10 m
4 etasjer 15 m, gesimshøyde 13 m
5 etasjer 18 m, gesimshøyde 16 m
- 3.5 Parkering
Parkeringsplasser skal opparbeides etter Sandnes kommunes norm. Bebyggelsesplanene skal fastlegge utforming av garasjer og garasjeanlegg.
- 3.6 Rekkefølge
Områdene skal bygges ut i alfabetisk rekkefølge. Avvik kan godkjennes når forholdene ligger til grunn for det. Lekeplasser, friområder, gang- og sykkelveier skal opparbeides samtidig med adkomstveiene i feltet.
- 3.7 Støyskjerming
Områdene og virksomhet i områdene skal skjermes mot støy etter gjeldende statlige krav (Miljøverndepartementets rundskriv T8/79). Det skal redegjøres for støyforhold i byggelsesplaner og ved byggemelding. Spesielt skal redegjøres for innendørs støyforhold i 2 etasje og høyere. Fastlagte fysiske støytiltak er vist i planen. Områdene kan ikke tas i bruk til ny virksomhet som krever støyskjerming før de er skjermet.
Det forutsettes at støynivået utenfor fasade ved oppholdsrom for boliger ikke overskrider 55 dBA. Støyreducerende tiltak utenfor planområde langs samlevei syd fra Solaveien kan kreves etablert som følge av økende trafikk på denne.
- 3.8 Opparbeiding
Når ikke annet er vist i bebyggelsesplan eller avtalt og godkjent skal utgraving og oppfylling holdes innenfor egen tomtegrense, også i anleggsperioden. Det kan godkjennes felles løsning for flere tomter. Forstøtningsmur langs vei eller annet fellesareal kan kreves samordnet, vann-avløpsledninger kan plasseres på privat grunn utenfor regulert gate.
- 3.9. For å gi økt sikkerhet kan kommunen kreve beplantning skåret ned ved private utkjørsler i tråd med retningslinjer om krav til frisisikt.

4. BOLIGOMRÅDENE**4.1 Bruk**

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

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

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

4.2 Utnyttelse

Tillatt tomteutnyttelse er vist på plankart og i tabell.

TU er bruksareal, ikke garasje, i prosent av tomteareal

Felt og tillatt tomteutnyttelse i prosent.

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

5. OFFENTLIG BEBYGGELSE**5.1 Bruk**

Områdenes bruk er skrevet på plankartet.

A3 sykehjem (pleie og servicesenter)

G2 skole m.m.

G3 barnehage

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

5.2 Utnyttelse

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

Felt prosent tillatt tomteutnyttelse

A3 45

G2 40

G3 40

6. TRAFIKKOMRÅDER**6.1 Plankrav**

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

Planene skal godkjennes av teknisk sjef.

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

7. **FRIOMRÅDER**

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

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

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

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

- 7.3. Rekkefølge
Friområdene skal opparbeides samtidig som tekniske anlegg og ny bebyggelse.

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

8. **LANDBRUKSOMRÅDE, PLANTESKOLE**

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

9. **SPESIALOMRÅDER**

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

- 9.2. Bevaring veifar
Torvveien er gammelt veifar som sammen med gjerde og trær skal vernes. Veien skal brukes til offentlig gang- og sykkelvei.
Vei kan få nytt grusdekke, gjerde vedlikeholdes og trær beskjæres, stelles og suppleres med nye, skilt og lys settes opp o.l. Tiltak i området må harmonere i materialbruk og utforming med det gamle veifarets særpreg. Tiltak som forringer områdets kulturhistoriske verdi tillates ikke. Alle nye tiltak, som skilting, belysning o.l. må forelegges vernemyndighetene til uttalelse.

9.3. Bevaring gravhaug

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

Grunnkart

Adresse: Blåklukkeveien 5, 4316 SANDNES

Gnr/Bnr: 65/474/0/0

Dato: 2025-12-01

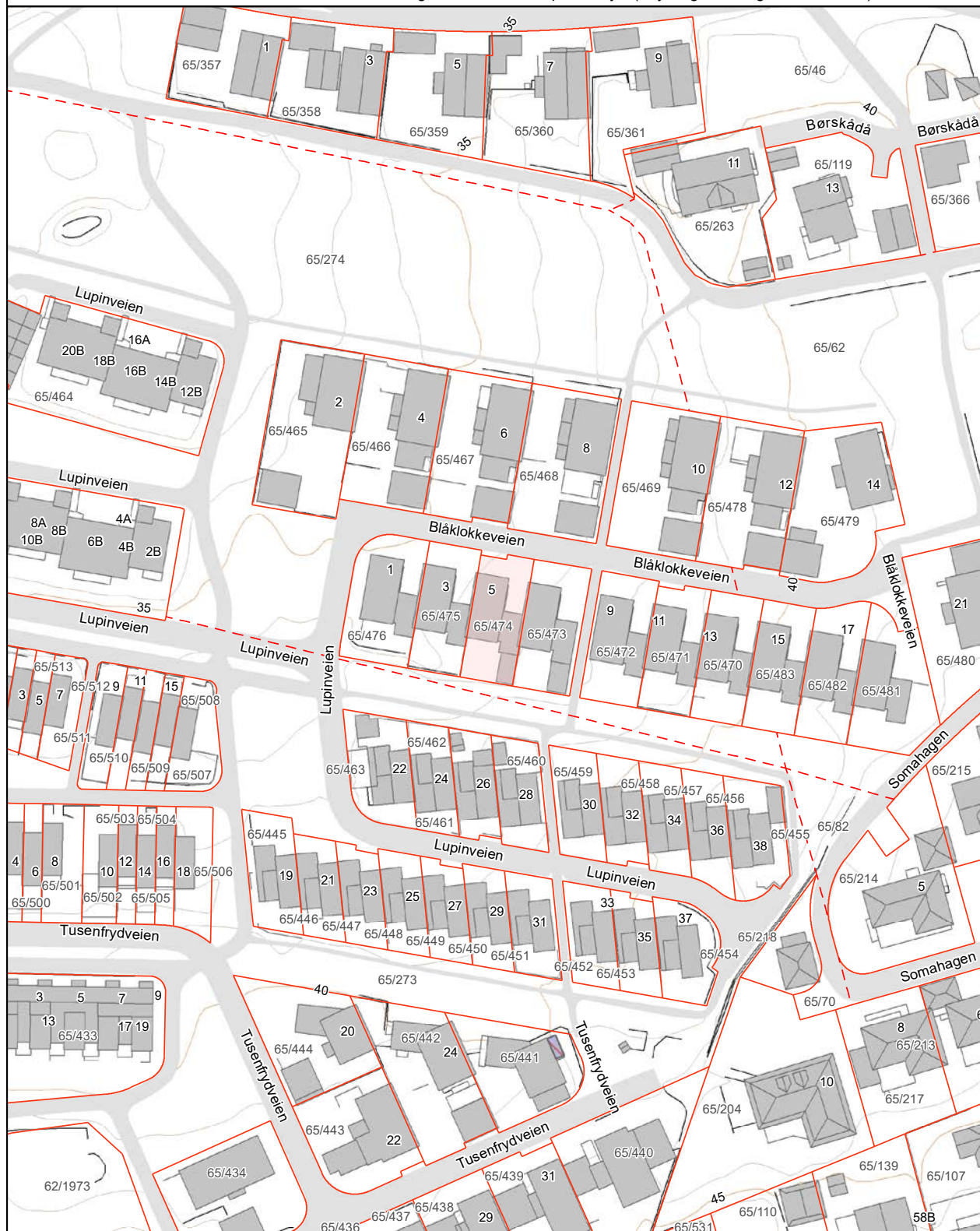
Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Adresse: Blåkllokkeveien 5, 4316 SANDNES
Gnr/Bnr: 65/474/0/0
Dato: 2025-12-01 Eiendoms
Målestokk: 1:1.000 Sikre gren
Usikre gren



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



KleppHus AS
Snekkerveien 10
4321 SANDNES



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 21.12.2005

Deres ref.:
Saksbehandler: Even Auestad

Vår ref.: 200505164-3 V
Arkivkode : O : 65-474

D SAK 1492/2005. TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK

Gnr./Bnr: 65/474

Byggeadresse: BLÅKLOKKEVEIEN 5

Tiltakets art:	Nybygg
Eventuell beskrivelse:	Enebolig med sammenhengende carport og bod
Byggets/anleggets art:	Enebolig
Tiltaksklasse:	1
Skolekrets:	So 1
Ansvarlig søker m/adr:	KleppHus AS, Snekkerveien 10, 4321 SANDNES
Tiltakshaver:	KleppHus AS, Snekkerveien 10, 4321 SANDNES

Søknad om enkle tiltak

datert 08.11.05

mottatt 13.12.05

BRUKSAREALER (BRA):

BRA, 1.etasje:	92 m ²		
2.etasje:	58 m ²	Herav carport/bod i	1. etasje 34 m ²

BRA, totalt: 150 m²

Fakta: Søknaden gjelder oppføring av enebolig med sammenhengende carport/bod.

Hjemmelsgrunnlag: Reguleringsplan nr. 94305-13

Nabovarsel: Naboer er varslet.

Bygningssjefens vurdering: Bygningssjefen vi bemerke at det skal innleveres godkjent avfallsplan ved utbygging av flere boliger i felt, selv om den enkelte bolig har BRA under 400m². Da det har vært uklarheter knyttet til dette, velger bygningssjefen likevel å behandle

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 56 00. Telefaks 51 97 54 37

Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes

E-post: byplan@sandnes.kommune.no

saken som enkelt tiltak, men krever godkjent avfallsplan før det anmodes om midlertidig brukstillatelse. Utover dette har bygningssjefen ingen merknader til tiltaket.

VEDTAK:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. Det skal foretas radonmåling i bygningen snarest mulig etter innflytting. Ferdigattest blir ikke utstedt før det er dokumentert at nivået for Radon ligger under 400 Bq/m³.
3. Generelle betingelser datert 03.12.2003 må nøye etterkommes.
4. Godkjent avfallsplan må innleveres senest ved anmodning om brukstillatelse.

Når byggearbeidet er ferdig skal ansvarlig søker kontakte bygningskontrollen for utstedelse av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Sammen med anmodning om ferdigattest eller brukstillatelse skal det sendes inn

- kvittering for utført kontroll
- innmålte koordinater av bygningen (nybygg). Avvik fra beregnede verdier skal synliggjøres.

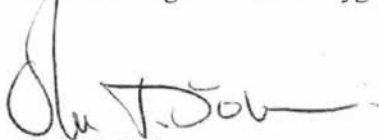
Ved søknad om midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest kan det bli stilt krav om dokumentasjon av fuktinnholdet i materialer og konstruksjoner før disse ble forseglet/ tettet.

Dersom arbeidet ikke blir igangsatt innen 3 måneder må bygningskontoret varsles om dette. Tilknytningsgebyr for vann og avløp forfaller da til betaling.

Byggetillatelsens varighet er 3 år (jf. plan- og bygningslovens §96).

Vedtaket er et enkeltvedtak. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 29.

Klagefrist er 3 uker fra vedtaket er mottatt eller den det gjelder burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Klagen sendes til bygningssjefen i Sandnes kommune.



Ola T Solheim
Bygningssjef



Even Auestad
Saksbehandler

Vedlegg, sendes kun til ansvarlig søker: Søknadsskjema m/stemplede tegninger



Skatteetaten

Dato
01.12.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 65 Bnr 474 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Blåklukkeveien 5, 4316 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 101 820
Som sekundærbolig:	kr 4 407 279

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	65	Bnr:	474	Fnr:	Snr:
Adresse:	Blåklukkeveien 5, 4316 SANDNES				

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja ☒ Nei ☐

Privat avløpsledning er separert:

Ja ☒ Nei ☐

Opplysninger om avløp er separert mangler: ☐

Pålegg om separering må påberegnes: ☐

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

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

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

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja ☐ Nei ☒

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

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

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

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

Merknader

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

Private stikkledninger for kloakk kan være separat- eller kombinertsystem. Boliger etablert etter ca 1970 har hovedsakelig stikkledninger lagt etter separatsystem. Har boligen kombinert avløpssystem eller ikke er tilkoblet offentlig avløpsledninger, kan eier få krav fra kommunen om separering av avløpsledninger, krav om tilkobling til offentlig kloakk eller krav om å etablere godkjent avløpsanlegg.



SANDNES KOMMUNE

DATO:

02.12.2025

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 65.474.0.0

Adresse: Blåklukkeveien 5

Eierkontakt: Stødle Unni

Kommunale avgifter for år 2025: kr 13 616,63 *

Dette inkluderer vann, avløp, og renovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 02.12.2025

*Ved restanse kan det forekomme tillegg, i form av omkostninger, som ikke kommer med her.
Ta kontakt med innfordring i kommunen, hvis det er restanse, for å få det totale beløpet.*

Ring servicekontoret tlf 51 33 60 00 eller send e-post til: innfordring@sandnes.kommune.no

Sandnes kommune, dato: 02.12.2025

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 65, Bruksnr 474	Kommune:	1108 Sandnes
Adresse:		Grunnkrets:	305 Maurholen
Veiadresse:	Blåklkkeveien 5, gatenr 4320	Valgkrets:	9 Stangeland
	4316 Sandnes	Kirkesogn:	6080101 Sandnes
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4522 Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	19.03.2005	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	252,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/65/474	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	19.03.2005	Avgiver	1108/65/274	-252,5
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/65/474	252,5

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Blåklukkeveien 5	Bolig	150,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	21.12.2005
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	150,0	Igangset.till.:	21.03.2006
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	30.09.2008
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	150,0	Midl. brukstil.:	27.10.2006
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	22632612			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		92,0		92,0				
H02			58,0		58,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

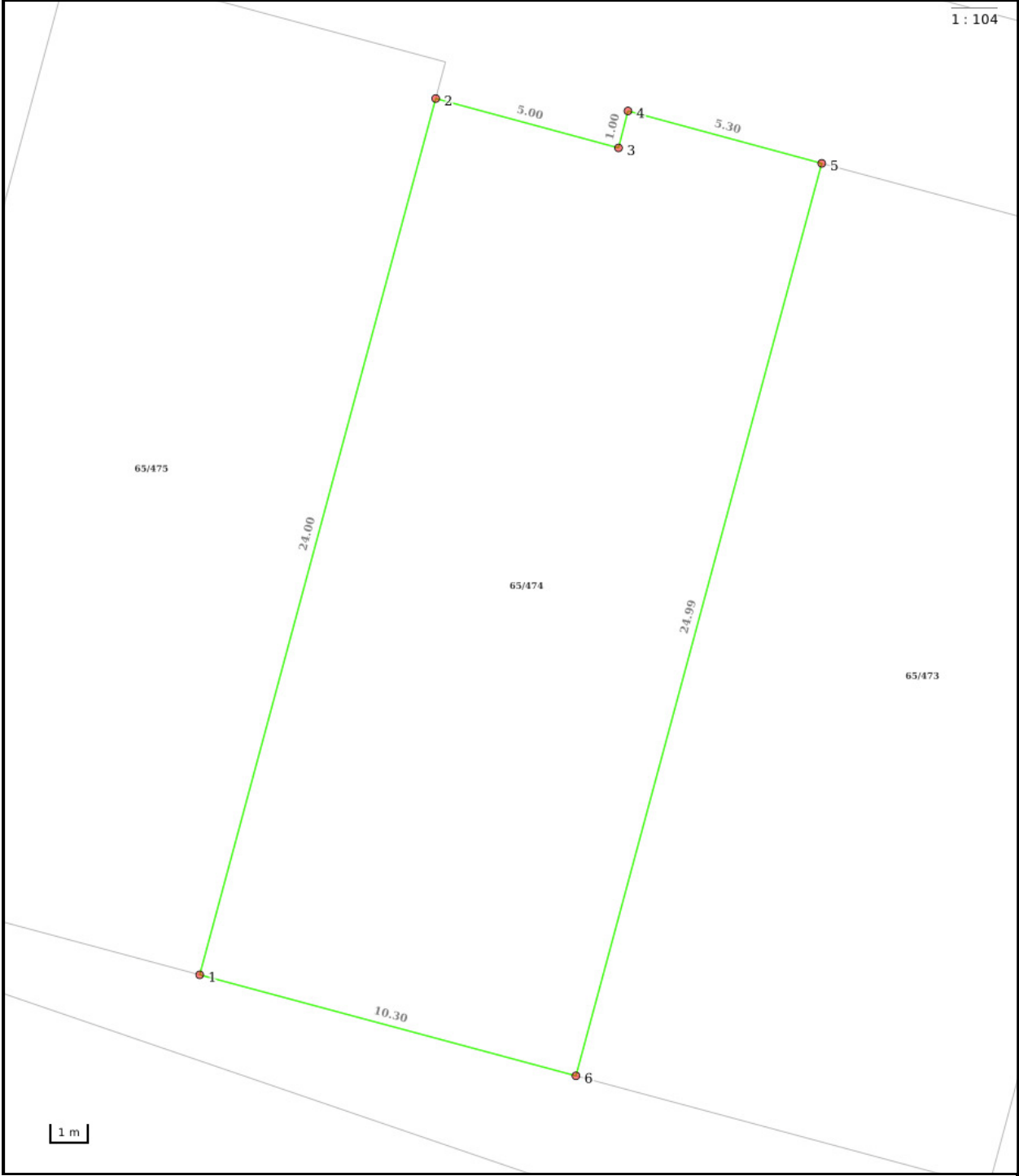
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

Areal og koordinater**Areal:** 252,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 529 220,77	310 513,83	24,00m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 529 244,41	310 517,96	5,00m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 529 243,55	310 522,89	1,00m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 529 244,54	310 523,06	5,30m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 529 243,62	310 528,28	24,99m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 529 219,00	310 523,98	10,30m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

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

Vann- og avløpskart



Adresse: Blåklukkeveien 5, 4316 SANDNES

Gnr/Bnr: 65/474/0/0

Dato: 2025-12-01

Målestokk: 1:1,000

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



Dokumentet kan tinglyses

Oslo, den 24.11.2006

for DnB NOR Eiendom AS

Returneres til DnB NOR Eiendom AS		Skjøte ¹⁾	
0021 OSLO		Oppdragsnr. 70205160	
Org.-nr.: 910 968 955 979462433		Ref. nr.: 3941	

TINGLYST
 DAGBOKNR.: 582525
 24.11.2006
STATENS KARTVERK

1. Eiendommen(e) 2)		Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken	
Kommunenr. 1102	Kommunenavn SANDNES	Gnr. 65	Bnr. 474
		Festnr.	Seksjonsnr.
		Ideell andel 1/1	

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja	

Beskaffenhet:	
☒ 1 Bebyggd	☐ 2 Ubebyggd
Bruk av grunn:	
☒ B Bolig-eiendom	☐ F Fritids-eiendom
☐ V Forretning/kontor	☐ I Industri
☐ L Landbruk	☐ K Off.vei
☐ A Annet	
Type bolig:	
☒ FB Frittliggende bolig	☐ TB Tomannsbolig
☐ RK Rekkehus/kjede	☐ BL Blokk-leilighet
☐ AN Annet	

2. Kjøpesum	
Kr 1.990.000,- ***EnMillionNiHundreNittiTusen00/100 Kr	Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype	
☒ 1 Fritt salg	☐ 2 Gave (helt eller delvis)
☐ 3 Ekspropriasjon	☐ 4 Tvangsauksjon
☐ 5 Uskifte	☐ 6 Skifteoppgjør
☐ 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)	
Kr 420.000	Gjelder førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk. Verdien inkluderer tomt og tekniske anlegg. ^

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
98 52 38 103	Klepp Hus AS	1/1
 Doknr: 582525 Tinglyst: 24.11.2006 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
11 06 80	Eivind Svindland Folkvord	☒ Ja ☐ Nei	
21 10 85	Siri Skårland Folkvord	☒ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Pliktig medlemskap i velforening. Sandnes kommune org.nr. 964 965 037 har rett til vederlagsfritt å ha liggende og vedlikeholde vann- og avløpsledninger på tomten. Lyse Energi org.nr. 980 335 178, samt kabelselskap skal ha rett til vederlagsfritt å ha liggende og vedlikeholde ledninger på tomten. Plikt til å vedlikeholde fellesareal, også fellesareal som kommunen kan ha, eller har hjemmel til i henhold til godkjent bebyggelsesplan, plan nr. 94305-13.	

Usteders dato og underskrift (ved løsark) :

(c) Midas Data AS - EmProf.Skjøte1 - Versjon 2005-8-B

Side 1 av 3

 16/11.06 *Oddgeir Eide*

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Hjemmelshaver plikter å følge forutsetninger og målsetninger som er nedfelt i formingsveileder/designhåndbok for Smeaheia.

7. Kjøper/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato *Sandness, 16/11-06*

Utstедers underskrift 7) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Oddgeir Erikstad
 KLEPP HUS AS - *Oddgeir Erikstad*

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Anders Tved
 DnB NOR Eiendom AS

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Kjell Rune Marthinussen
 Megler
 DnB NOR Eiendom AS

Adresse

Bortfester underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utstедers dato og underskrift (ved løsark) :

Side 2 av 3

16/11-06 Oddgeir Erikstad

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskifter og bekreftelser	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato <i>Sandness, 16/11-06</i>	
Hjemmelshavers underskrift <i>Oddgeir Eikeshag</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Smeaheia Utbyggingselskap-Klepp Hus AS <i>iflg. fullmakt og firmanst</i>
	Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer) 975807835
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato ☐ Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift <i>Randv Tved</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Randv Tved Megler DnB NOR Eiendom AS
Adresse	
2. vitneunderskrift <i>Kjell R. Mørnussen</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Kjell R. Mørnussen Megler DnB NOR Eiendom AS
Adresse	

Noter:

- Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
- Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan feltet for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2.ledd og § 3.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
- Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig hvis begge er hjemmelshavere.
- Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller sosken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Utstедers dato og underskrift (ved løsark) :

Side 3 av 3

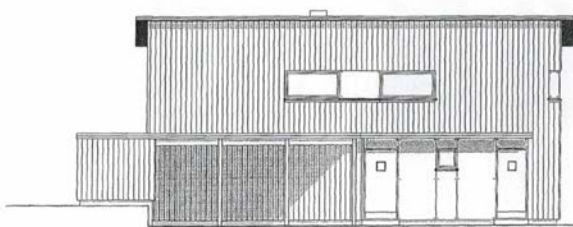
16/11-06 Oddgeir Eikeshag

GNR. 65 BNR 474

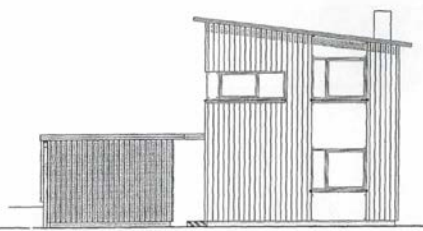


Vedlegg 2-1

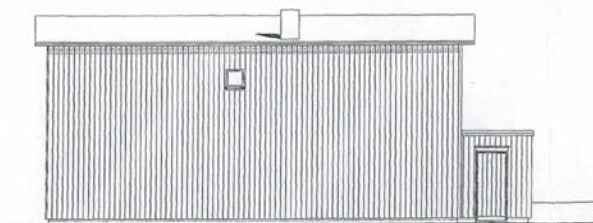
200505164



Fasade øst



Fasade nord



Fasade vest



Fasade sør

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 1492/05

	BRA
KJELLER/1. ETG.	m ²
1. ETASJE	58,2 m ²
LOFT/2. ETG.	58,2 m ²
SUM	116,4 m ²
GRUNNPLATE =	63,7 m ² + 7,5 m ² bod
BYA =	63,7 m ² + 36,0 m ² bod/carport

— PLANERT TERRENG
- - - - - NÅVÆRENDE TERRENG

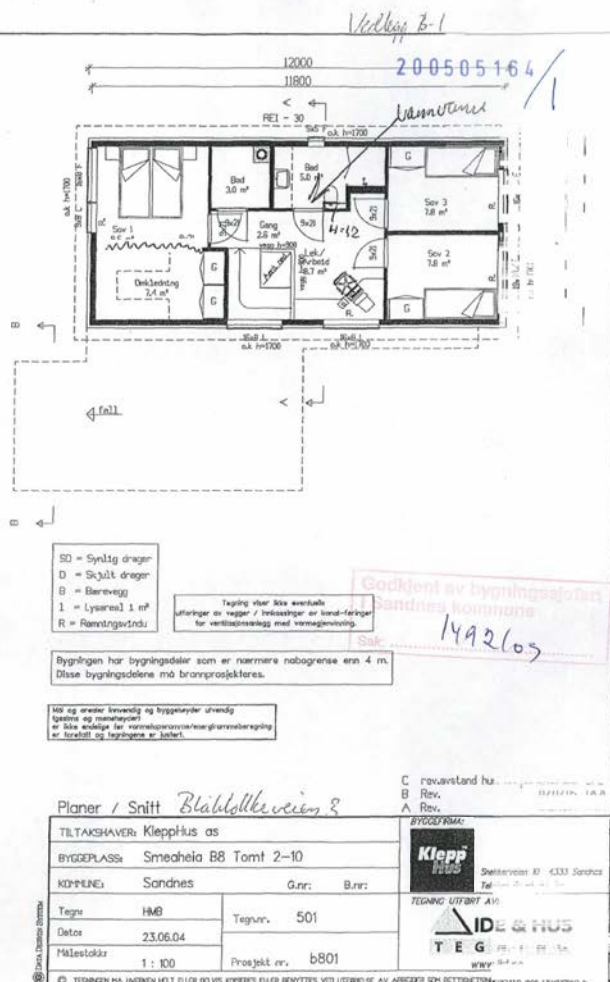
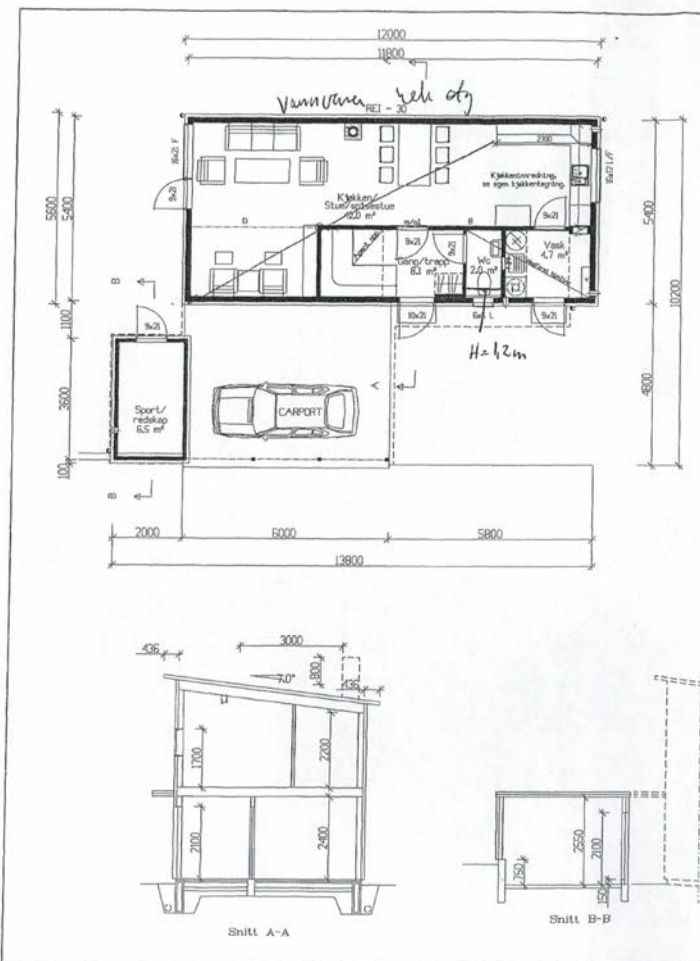
Fasader *Blåttakskaien 3*

TILTAKSHAVER	Klepptus as	B Rev.	
BYGGEPLASS	Smedheia 88 Tomt 2-10	A Rev. vindu	
KOMMUNE	Sandnes	BYGG/Rev.	
Tegn	HMB	Tegnr.	502
Dato	23.06.04	Prosjekt nr.	b801
Målestokk	1 : 100		

Klepp
BYGG

TEGNING UTTILT A11
TEG

© TEGNING HA HADEN HILT ELLE BEI VEL KOPPIES ELLE BRUKTES MED LITTELST AV. AV. KOPPIES ELLER BRUKTES UTEN TILLATTELSE AV TEI



Nabolagsprofil

Blåklokkeveien 5 - Nabolaget Smeaheia vest/Maurholen - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Smeaheia Linje 2	3 min 0.2 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	22 min 1.9 km
Stavanger Sola	15 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	15 min 14.5 km

Skoler

Smeaheia skole (1-7 kl.) 351 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 525 elever, 31 klasser	10 min 0.9 km
Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	18 min 1.5 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	8 min 0.7 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 460 elever, 32 klasser	11 min 0.9 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	21 min 1.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

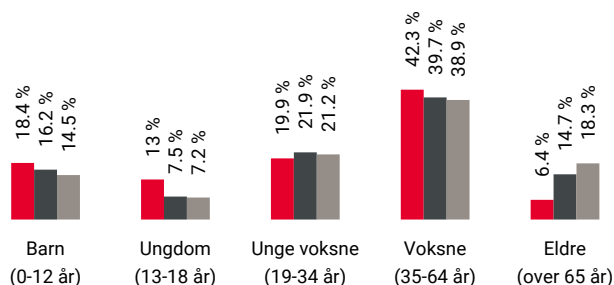
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ormaskogen barnehage (1-5 år) 77 barn	5 min 0.4 km
Jønningheia barnehage (1-5 år) 92 barn	7 min 0.6 km
Smeaheia barnehage (1-5 år) 71 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Stangeland PostNord	9 min 0.7 km
Coop Extra Smeaheia	14 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



Gateparkering

Lett 89/100

Sport

	Somahagen balløkke	1 min	
	Ballspill	0.1 km	
	Sandnes idrettspark	6 min	
	Ballspill, fotball, friidrett, tennis	0.5 km	
	InterPadel Sandnes	13 min	
	SATS Trim Towers	14 min	

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



AMFI Vågen

23 min



Stangeland Apotek

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



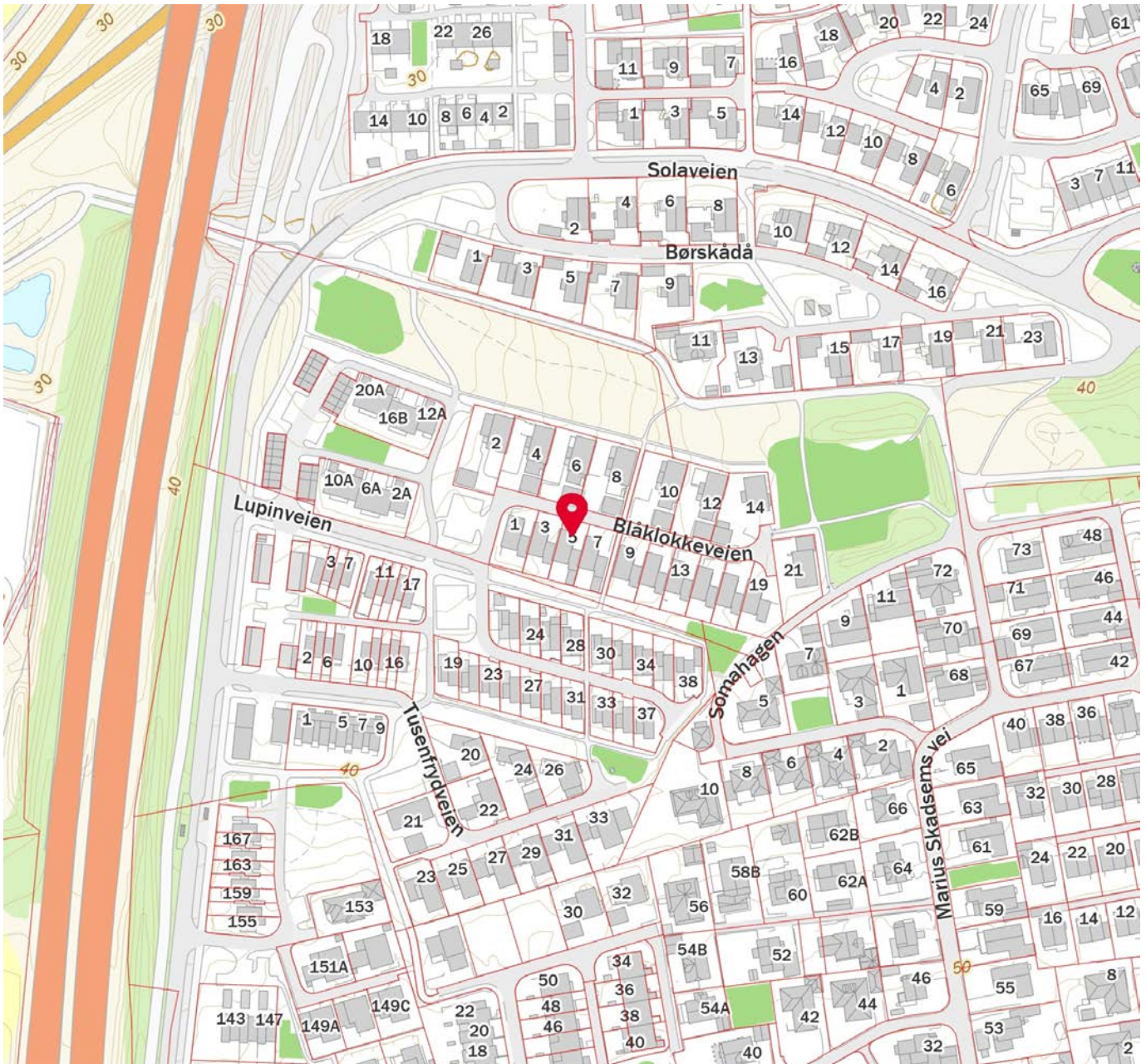
0%

44%

- Smeaheia vest/Maurholen
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

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





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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.



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: Blåkløkkeveien 5
4316 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mona Mork

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre