



aktiv.

Kvernhusbakken 56, 4336 SANDNES

**Nyere, delikat og innholdsrik
familiebolig - barnevennlig
beliggenhet - 3 sov, 2 stuer og 2
bad - carport m/ elbillader**



Eiendomsmegler MNEF

Christoffer Værstad

Mobil 970 93 630

E-post christoffer.verstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Stavanger

Kongsgata 10, 4005 STAVANGER. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 990 000,-
Omkostn.: Kr 151 100,-
Total ink omk.: Kr 6 141 100,-
Selger: Mari Lovis Puumalainen
Leknes
Nils Arne Tonstad Leknes

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 151/156 kvm
Tomtstr.: 272.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 34, bnr. 785
Oppdragsnr.: 1413250046

Velkommen til Kvernhusbakken 56!

Vi har her gleden av å presentere en flott påkostet og innholdsrik familiebolig fra 2020 med etterspurt beliggenhet. En stilfull, delikat og gjennomtenkt bolig med god planløsning. Flotte uteområder med gode solforhold.

Herlig og barnevennlig plassering med nærhet til nyere skole, barnehage, lekeplass, flerbrukshall og flotte turområder. Kun ca 10 min i bil fra Forus på E39, få min til matbutikk og tur/trening rett utfor døren. Melshei, rulleskibane m.m. Trivsel står i fokus med godt bomiljø.

Innhold:

1. et.: Gang, wc, hovedsoverom m/walk-in closet og eget bad, åpen stue/kjøkken løsning.

U. et.: Gang, 2 soverom, bad, vaskerom, stue og bod.

Praktisk utvendig bod (isolert) og parkering i carport med elbillader.

Ingen anmerkninger i tilstandsrapport.

Hjertelig velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	56
Nabolagsprofil	61
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 151 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 156 m²

TBA: 41 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 76 m² Gang m/ trapp, 2 soverom, bad, vaskerom, stue, bod

1. etasje

BRA-i: 75 m² Gang m/ trapp, toalettrom, soverom, bad og åpen stue / kjøkken løsning

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

Underetasje

37 m²

1. etasje

4 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utover overnevnte areal er det etablert carport på 14 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

272.3 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet

Beliggenhet

Flott og barnevennlig område i et av Sandnes mest hurtigvoksende og populære byområder. Dette er en del av nyere boligområde som er nøye planlagt hva angår utforming og fasiliteter, noe som gjenspeiles i hvordan boligfeltene er omkranset av fantastisk natur og har lekeplasser og barnehage rett i nærheten. Nye Kleivane skole og barnehager er etablert i gangavstand fra boligen.

Flotte, belyste turløyper i Melsheia som er en av Sandnes` flotteste naturperler. Her kan man ta seg en løpetur for rekreasjon, eller ta med barna for å oppleve god norsk natur. Her har du etterlengtede skiturer om vinteren og en flott lysløype resten av året. Melshei blir også flittig brukt for bær- og sopplukking når tiden er inne. Det er også kort vei til de fleste arbeidsplasser i regionen. Sandnes sentrum er kun litt over 5 minutter unna med bil.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Ruben Sørdsdal

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepaneler. Saltak som er belagt med takstein. Gilje ytterdører i malt utførelse, gilje vinduer / balkongdører med 3-lags glass. Se forøvrig tilstandsrapport

Innhold

U. etasje: Gang m/ trapp, 2 soverom, bad, vaskerom, stue og bod.

1. etasje: Gang m/ trapp, toalettrom, soverom, walk-in closet, bad og åpen stue / kjøkken løsning

Standard

Vi har her gleden av å presentere en flott påkostet og innholdsrik familiebolig fra 2020 med etterspurt beliggenhet. En stilfull, delikat og gjennomtenkt bolig med svært god planløsning. Flotte uteområder med gode solforhold.

Herlig og barnevennlig plassering med nærhet til nyere skole, barnehage, lekeplass, flerbrukshall og flotte turområder. Kun ca 10 min i bil fra Forus på E39, få min til matbutikk og tur/trening rett utfor døren. Melshei, rulleskibane m.m. Trivsel står i fokus med godt bomiljø.

Hjertelig velkommen til hyggelig visning!

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

Forhold som har fått TG2: Ingen

Forhold som har fått TG3: Ingen

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Integrerte hvitevarer følger med i handelen.

Parkering

Parkering i egen carport m/ elbillader og ellers på tomt

Forsikringsselskap

Landkreditt (snart Tryg)

Diverse

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

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Luft til luft varmepumpe, vedovn, elektrisk gulvvarme på vaskerom og begge bad. Systemair balansert ventilasjonssystem.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

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 5 990 000

Kommunale avgifter

Kr 14 976

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann, avløp og renovasjon. 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 1 410 940

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 643 761

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Pliktig medlemskap i velforening. Årlig kostnad på kr 1500,-. Betales kr 375,- hvert

kvartal.

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 34, bruksnummer 785 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:

1108/34/785:

27.12.2019 - Dokumentnr: 1543007 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

Rettighetshaver: Kleivane B3 Og B4 Velforening

Org.nr: 923 748 245

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Sandnes Kommune

Org.nr: 964 965 137

Overført fra: Knr:1108 Gnr:34 Bnr:674

Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.2020 - Dokumentnr: 3208525 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:34 Bnr:784

30.12.2020 - Dokumentnr: 3546301 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Sandnes Kommune

Org.nr: 964 965 137

30.12.2020 - Dokumentnr: 3546301 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

Rettighetshaver: Kleivane B3 Og B4 Velforening

Org.nr: 923 748 245

01.10.2020 - Dokumentnr: 3107168 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:34 Bnr:674

21.10.2020 - Dokumentnr: 3208525 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:34 Bnr:786

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 19.01.2021

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.01.2021.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig og ligger i et område regulert til bolig og grøntareal, med følgende planer for området:

Detaljregulering for felt B3 og B4, Kleivane, Reguleringsbestemmelser PlanID
2008312-04 og 2008112

Kommuneplan 202005 for Sandnes kommune for perioden 2023-2038.

Boligen ligger i faresone for flom

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

5 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

149 750 (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))

151 100 (Omkostninger totalt)

167 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

169 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 141 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 157 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 159 800 (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 151 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9 % av kjøpesum for

gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Christoffer Værstad

Avd. leder / Eiendomsmegler MNEF

christoffer.verstad@aktiv.no

Tlf: 970 93 630

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Stavanger, organisasjonsnummer 987031204

Kongsgata 10, 4005 STAVANGER

Salgsoppgavedato

08.08.2025



Velkommen til denne lekre familieboligen i Kvernhusbakken 56!



Innholdsrik bolig som grenser mot flott grøntareal foran boligen



Flott solrik terrasse og hage



Terrasse



Romslig stue med store vindusflater - noe som godt med naturlig lys inn i boligen

Stue m/utgang til balkong med gode solforhold





Pent kjøkken med integrerte hvitevarer



God plass til stort spisebord





Hovedsoverom med eget walk-in closet og bad



Walk-in Closet

Praktisk gjestoalett i 1. etasje

Bad 1. etasje som er tilknyttet
hovedsoverom





Entre/gang med god plass til yttertøy og sko



Den flotte trappen binder sammen etasjene



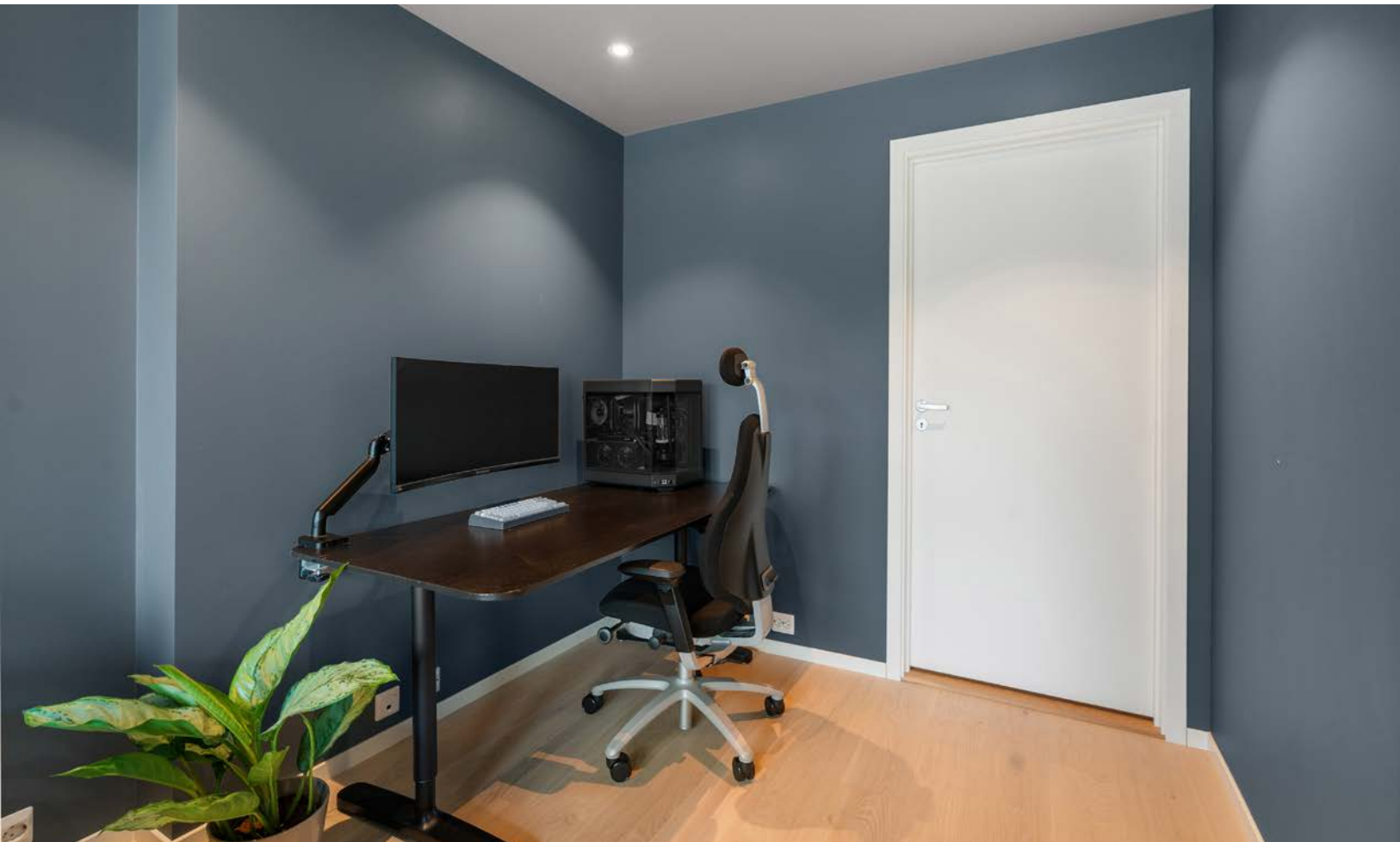
Herlig kjellerstue med god plass til både sofagruppe og et lite kontor.



Fra kjellerstue har man utgang til terrassen og hagen



Det er også plass til en liten kontorkrok i
kjellerstuen





Bad u. etasje



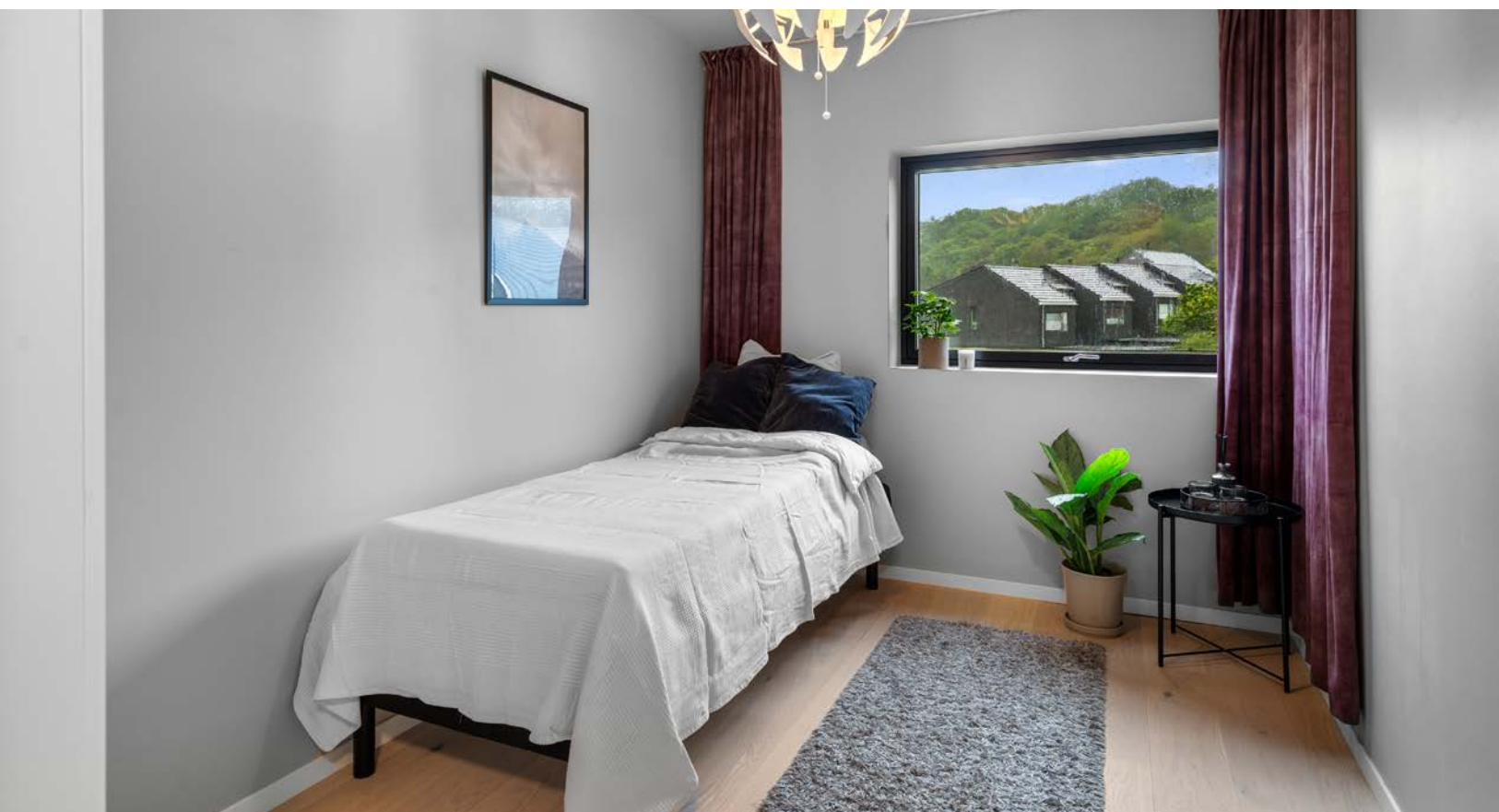
Bad u. etasje



Soverom



Soverom



Soverom



Vaskerom



Stor praktisk bod både i u. etasje og en utvendig bod (isolert)

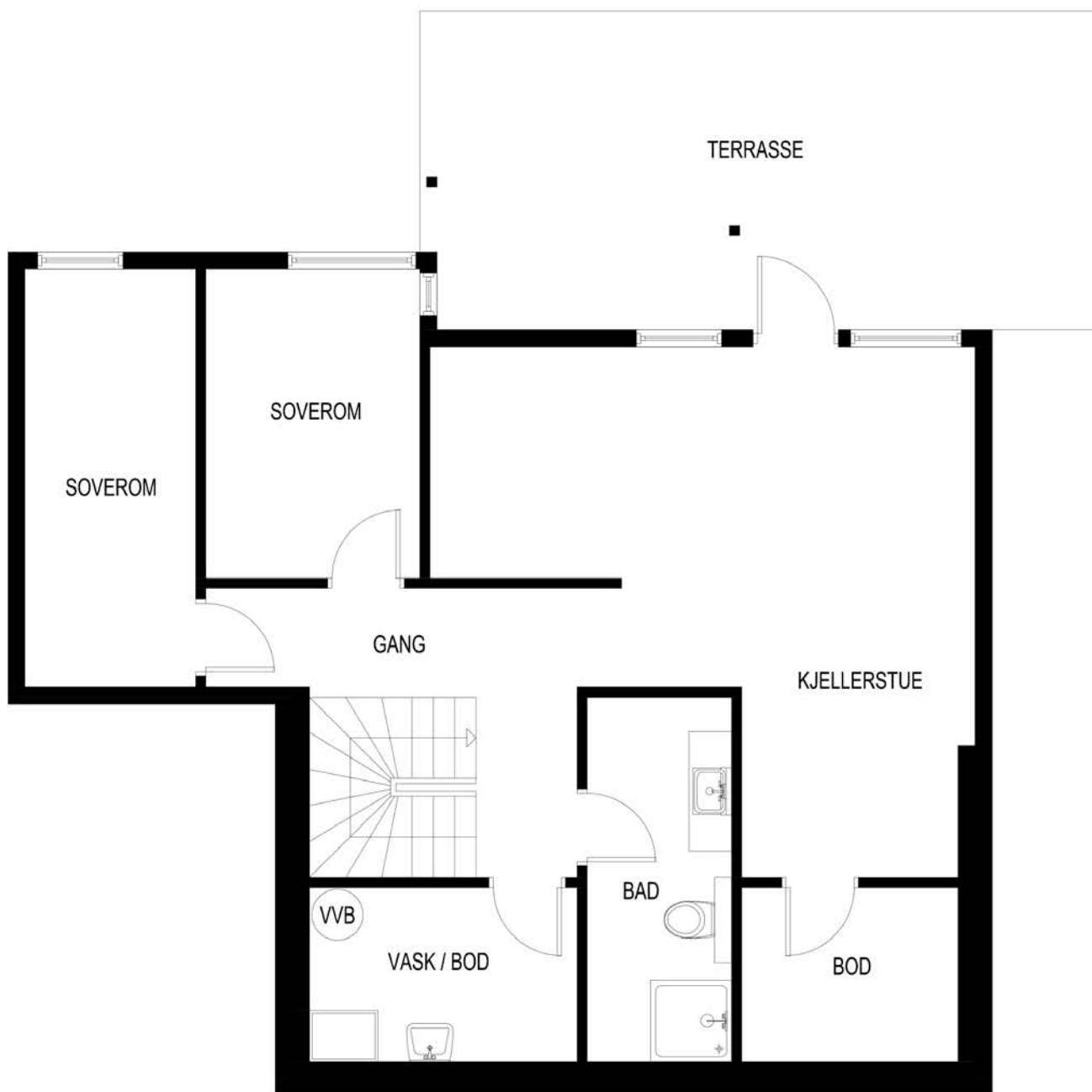


Balkong med flott utsikt



Balkong





Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.



Inngangsparti, sportsbod og carport med elbillader



Meget barnevennlig med gåavstand til skole og barnehage

Vedlegg

Kvernhusbakken 56 4336 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 2020

BRA: 156 m²

BRA-i: 151 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

37

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33556>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Kaldloft er kun inspisert fra loftsluke i utvendig bod pga. manglende gangbart gulv.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.7.2025

Rapportdato
7.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Mari Lovis Puumalainen Leknes**
Navn: **Nils Arne Tonstad Leknes**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ruben Sørsdal** Telefon: **48422402**
Firma: **Takst Rogaland AS** Epost: **post@takst-rogaland.no**
Adresse: **Myklaberglia 23, 4052 Røyneberg**



Om bygningssakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann, å en del av NITO takst.

Informasjon om boligen

Adresse: **Kvernhusbakken 56, 4336 Sandnes**
Kommunenr: **1108** Gårdsnr: **34** Bruksnr: **785** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **2020 - I følge Sandnes kommune**
Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Kleivane i Sandnes kommune.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein.

Gilje ytterdører i malt utførelse, gilje vinduer / balkongdører med 3-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med 1-stavs parkett, belegget og fliser.

Vegger er i hovedsak belagt med malte gips plater, belegget og fliser.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Hvite slette innerdører, listefrie overganger mellom vegg / tak og rundt vinduer.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 194 ltr. vvb, sanipex rør i rør system, opplegg til sentralstøvsuger, systemair balansert ventilasjons system og easee elbillader i carport.

Downlights med dimmer på stue u-etg, stue og gang 1 etg.

Oppvarming: luft til luft varmepumpe, vedovn, elektrisk gulvvarme på vaskerom og begge bad.

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slitasje / bruksmerker i overflater og innerdører tar i karm.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilstandsvurdering av carport.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Vertikaldelt tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	76	76	0	0	37
1. etasje	80	75	5	0	4
Totalt m²	156	151	5	0	41

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	76	70	6	Gang m/ trapp, 2 soverom, bad, vaskerom og stue	Bod
1. etasje	75	75	0	Gang m/ trapp, toalettrom, soverom, bad og åpen stue / kjøkken løsning	
Totalt m²	151	145	6		

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det etablert carport på 14 kvm.

BRA-e (eksternt bruksareal) for 1 etg. er utvendig bod på 5 kvm.

Vedlagte plantegninger er kopi av byggesøkte tegninger.

Takhøyde u etg. målt i stue 2,40 mtr. 1 etg. målt i stue 2,40 mtr.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1

6.2 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Vest vendt terrasse på 37 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via terrassedør fra stue u etg.	
Vest vendt balkong på 4 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue 1 etg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Gilje ytterdører i malt utførelse, gilje vinduer / balkongdører med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Kaldloft er kun inspisert fra loftsluke i utvendig bod pga. manglende gangbart gulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Aluminium
------	-----------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.11 Takteking

Type teking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

6.14 Ildsted/Skorstein

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

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Aubo kjøkken m/ hvite slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum, 1 greps blandebatteri, waterguard, komfyrvakt, AEG integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei, annen godkjent løsning
Oppsummering av toalettrom	TG-1

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Sanipex rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Mitsubishi luft til luft varmepumpe plassert i trapp.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Mitsubishi luft til luft varmepumpe montert i 2021.	

Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Anbefaler service på varmepumpen.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2020	
Størrelse	
194 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Systemair SAVE VTR 300/B R	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
I følge eier er filter byttet hvert år.	

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Anbefaler service, kanalrens og årlig filterbyte.	

6.25 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og malte plater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert utslagsvask, ventilasjonsaggregat, sikringsskap, varmtvannsbereder, ekspansjonskar, vannfordelerskap, hovedstoppekran, opplegg til sentralstøvsuger, vaskemasin og tørketrommel.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.26 Våtrom: Bad u etg.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, opplegg til badekar og innfellbare dusjvegger i glass.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.27 Våtrom: Bad 1 etg.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk / utførelse.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne og innfellbare dusjvegger i glass.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.28 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

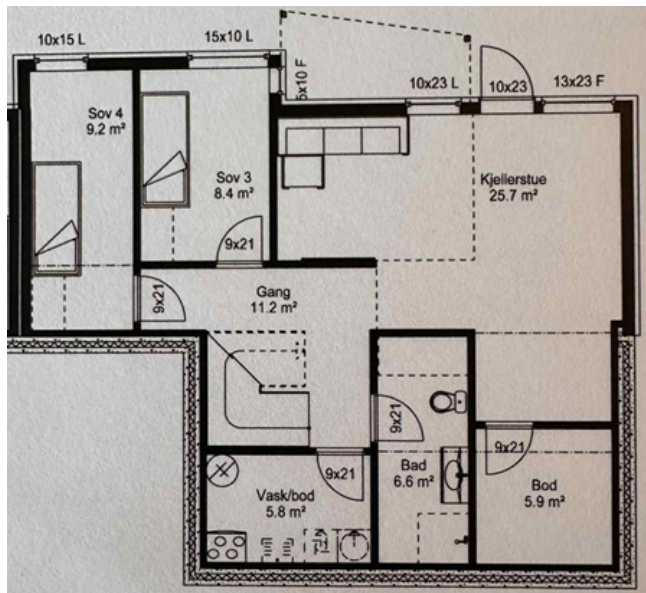
6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

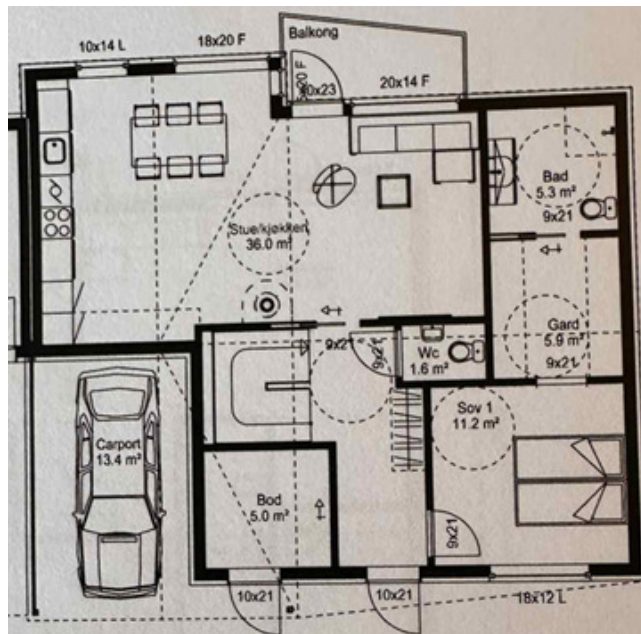
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Vertikaldelt tomannsbolig

U. etasje



1. etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stavanger	
Oppdragsnr.	
1413250046	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nils Arne Tonstad	Mari Lovis Puumalainen Leknes
Gateadresse	
Kvernhusbakken 56	
Poststed	Postnr
SANDNES	4336
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Landkreditt (snart Tryg)
Polise/avtalnr.	Husforsikring fullverdi ekstra

Document reference: 1413250046

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kontroll av beholdere for vann/trykk

Arbeid utført av

Gunnar Karlsen Sandnes

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee smartlader i carport

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Betongtrapp ned til hage

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nabo i kvernhusbakken 58 har tinglyst mur mellom eiendommene, og gjerde/mur mellom kvernhusbakken 54 er muntlig avtale på at kvernhusbakken 56 skal vedlikeholde side mot sin eiendom.

Document reference: 1413250046

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1413250046

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Arne Leknes	942e27c48b44a2aba7af6 1d60457c39bf7d3e81f	06.08.2025 11:34:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mari Lovis Puumalainen Leknes	577f1337a33a0ee72174ae 5a8ce0101a46667a91	06.08.2025 11:26:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1413250046

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

Nabolagsprofil

Kvernhusbakken 56 - Nabolaget Håbet/Høyland - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kvernhusbakken Linje 28	5 min 0.4 km
Skeiane stasjon Linje L5	9 min 6 km
Stavanger Sola	21 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	21 min 20.6 km

Skoler

Kleivane skole (1-7 kl.) 318 elever, 32 klasser	11 min 0.8 km
Bogafjell skole (1-7 kl.) 413 elever, 27 klasser	6 min 2.6 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 16 klasser	7 min 3.1 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	8 min 3.7 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 429 elever, 28 klasser	8 min 3.8 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	9 min 4.7 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	10 min 4.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

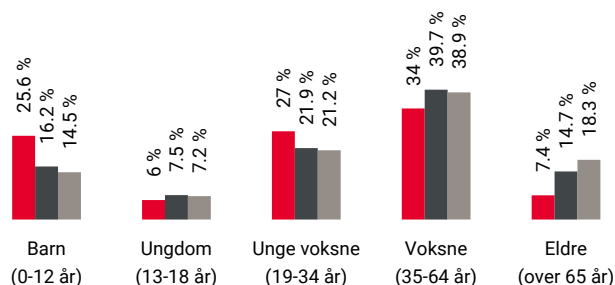
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Håbet/Høyland	1 661	599
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kleivane barnehage (1-5 år) 169 barn	3 min 0.3 km
Skaarlia barnehage (1-5 år) 54 barn	14 min 1.1 km
Bratteborg barnehage (0-5 år) 66 barn	21 min 1.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Skaarlia PostNord	20 min 1.7 km
Rema 1000 Håbafjell PostNord	22 min 1.9 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



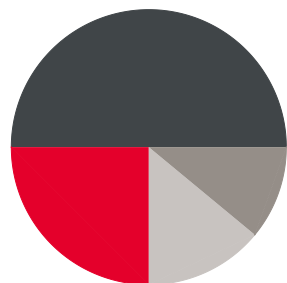
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

	Kleivane flerbrukshall	11 min
	Klokkarveien balløkke	5 min
	Ballspill	2.1 km
	Everybody Gym & Fitness	5 min
	Ganddal Terapi & Trening	8 min

Boligmasse



25% enebolig
50% rekkehus
11% blokk
14% annet

«Flott plass»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Maxi Sandnes

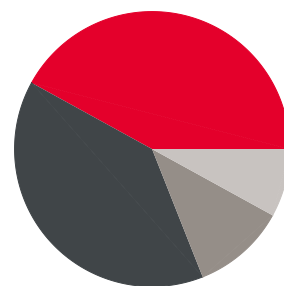
9 min



Vitusapotek Bogafjell

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



42% i barnehagealder
39% 6-12 år
11% 13-15 år
8% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



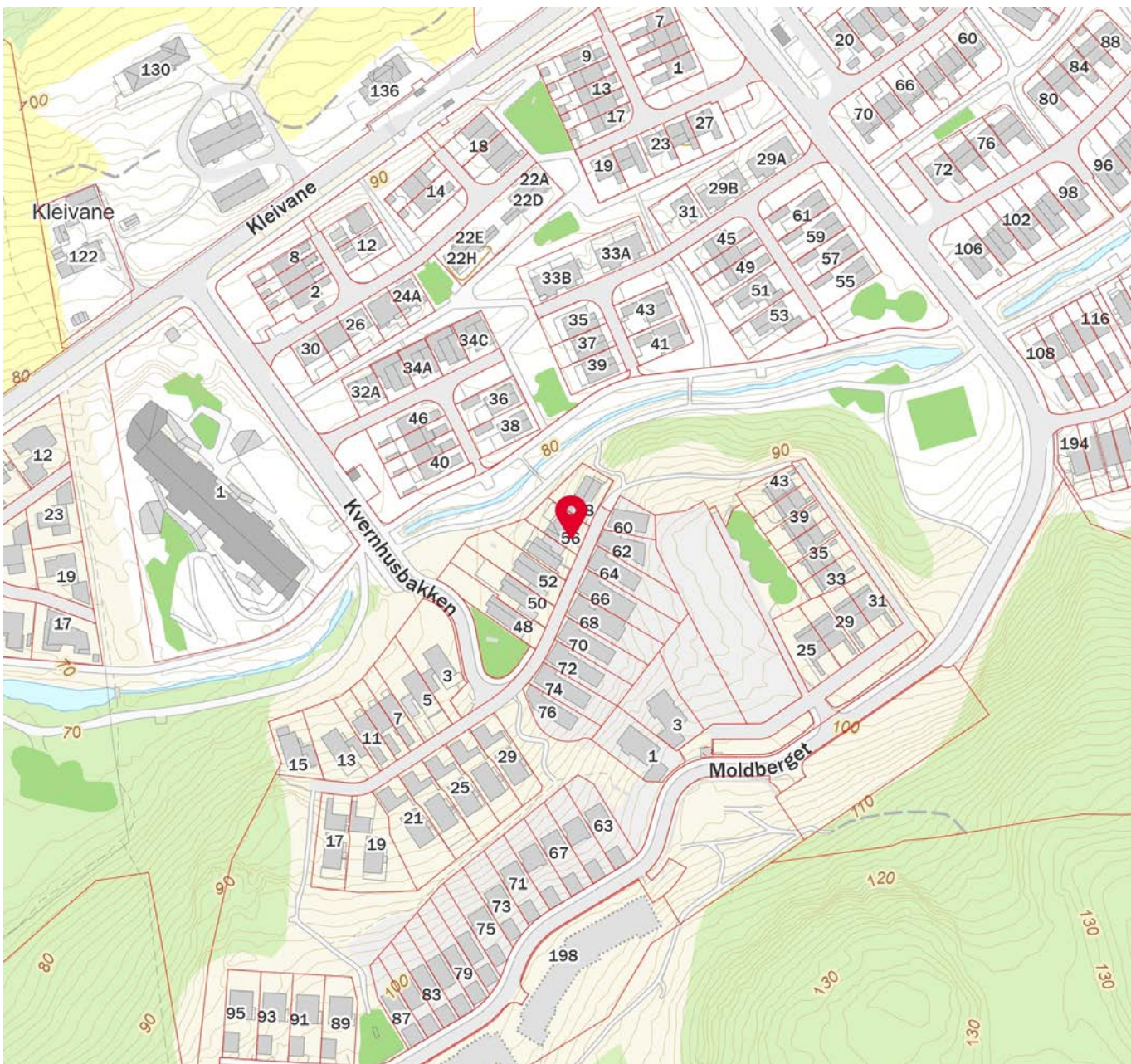
0%

43%

Håbet/Høyland
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Grunnkart

Adresse: Kvernhusbakken 56, 4336 SANDNES

Gnr/Bnr: 34/785/0/0

Dato: 2025-06-27

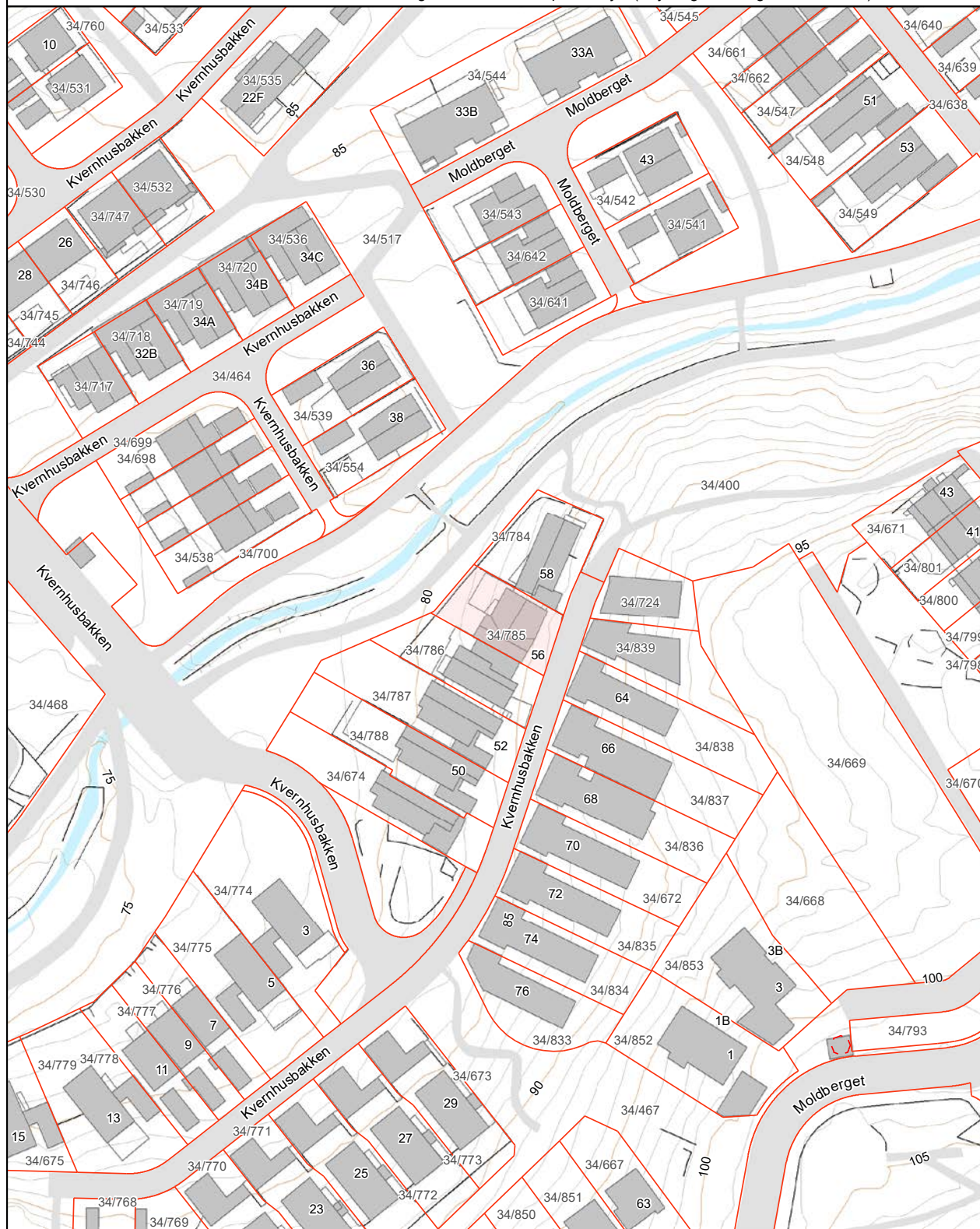
Målestokk: 1:1,000



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)



Målestokk: 1:1,000



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



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Kvernhusbakken 56, 4336 SANDNES

Gnr/Bnr: 34/785/0/0

Dato: 2025-06-27

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2008312-04

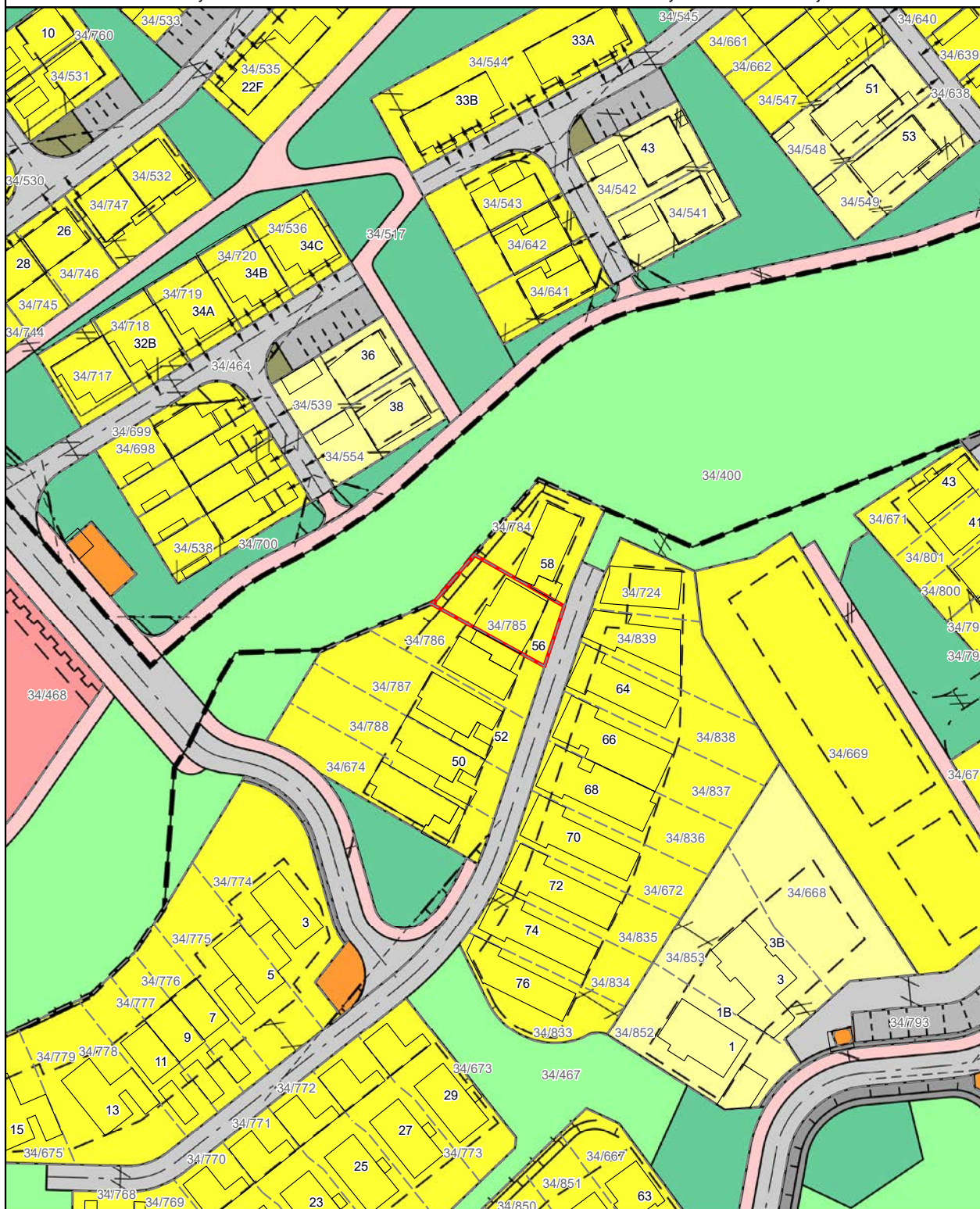
Ikrafttreddesdato: 20.6.2016



SANDNES
KOMMUNE



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



Detaljregulering for felt B3 og B4, Kleivane

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2008312-04

Saksnummer 13/03673

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

§ 2 KRAV TIL SØKNAD OM TILTAK

§ 2.1 Felles søknad

Det skal søkes samlet rammesøknad for hvert delfelt, inkl. carporter, boder og levegger, samt

vise opparbeiding og bruk av hele feltet, herunder landskapstilpasninger, beplantning, belegg, murer, gjerder o.l.

§ 2.2 Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 som viser plassering av bygninger, atkomst, parkering, belegg, belysning terreng, lekeutstyr, murer, gjerder og levegger over 0,5m, og andre innretninger. Utomhusplanen skal ha terrengsnitt som viser anleggene i forhold til nåværende og framtidig terreng. Planen skal godkjennes av Sandnes kommune.

§ 2.3 Bygningstegninger

Rammesøknad skal vise 2 snitt, på langs og på tvers av tomte av hver tomt, gjennom bebyggelse og hele tomte. Fasadetegninger skal vise tilstøtende bebyggelse og angi høyder på bebyggelsen. Fasadetegninger skal vise terrenglinjer for nåværende og framtidig terreng. Søknad skal følge formingsveileder.

§ 2.4 Tekniske planer

Tekniske planer skal inneholde landskapsplan for uteområder, grøntdrag og lekeplasser i målestokk 1:200. Landskapsplanen skal prosjektere og vise eksisterende og framtidig terreng med terrassering, murer, adkomst, interne gangveger, arealer for opphold og lek og sikring av disse, universell utforming, avfallshåndtering, trafostasjon, lysplan, grunnmurshøyder, kantavslutninger, beplantning, belysning, levegger, pergola, etc.

Det skal utarbeides tekniske planer for veg, renovasjon, VA og flomhåndtering, som skal godkjennes av Sandnes kommune.

- Anlegg for håndtering og sedimentering av overvann fra anleggsområder/byggegroper skal planlegges og godkjennes som en del av de tekniske planene for

overvannshåndtering. Det tillates ikke utslipp av forurenset overvann eller vann med stort partikkelinnhold til kommunalt overvannsnett eller vassdrag (krav til mindre enn 50mg SS/liter).

- Overvannshåndtering og flomhåndtering skal inngå i tekniske planer. Det skal prosjekteres for overvannsløsning og flomvann i henhold til planbeskrivelsen, som skal sikre at overvann og flomvann ikke føres eller ledes til eksisterende bebyggelse. Landskapsplan/utomhusplan skal detaljere løsning av flomveier. Detaljerte tekniske løsninger for flomveier må innsendes sammen med tekniske planer.
- For overvannshåndtering skal det legges til rette for infiltrering og fordrøyning av takvann for alle delfelt innenfor planområdet. Det skal etableres tiltak for å fordrøye og infiltrere overvann på uteareal. Løsninger avklares med Sandnes kommune i tekniske planer.

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- § 3.1** Utbygging skal skje iht. gjeldende utbyggingsavtale. Skolekapasitet skal dokumenteres før innflytningstillatelse kan gis.
- § 3.2** Tekniske planer og utomhusplaner skal være godkjent av Sandnes kommune før aktuelle tiltak kan igangsettes.
- § 3.3** Offentlig og felles infrastruktur, inkludert murer, skal være ferdig opparbeidet frem til tomt før boligen kan tas i bruk.
- § 3.4** Flomveier skal være utarbeidet og ferdigstilt før igangsettelse av boligbebyggelse kan ta til. Midlertidige løsninger kan benyttes.
- § 3.5** Ved gradvis utbygging av planområdet skal tilhørende lekeplasser og fellesområdet, samt renovasjonsanlegg opparbeides. Det tillates ikke at beboerne må krysse anleggsområder for å nå de gjeldene funksjonene.
- § 3.6** Rekkefølgetiltak for opparbeidelse av grøntområder og lekeplasser, som skal være opparbeidet og ferdigstilt før innflytningstillatelse kan gis:

Felt	BB1	BB2	BB3	KS1	KS2	KS3	KS4	KS5	KS6	KS7	KS8	KS9	KS10	KS11	FS
Tiltak															
o_G1				x	x										
o_G2				x	x										
o_G3					x		x			x	x	x			
f_G4	x	x													
f_G5			x											x	
f_G6						x	x	x	x						x
f_LEK1			x					x	x					x	
f_LEK2		x							X						x
f_LEK3	x									x	x	x			
f_LEK4				x	x	x	x								
LNF	X	X	X											x	

- § 3. 7** Det skal sikres adkomst fra BB2 til f_G4 via offentlig gangvei o_GG1 og trapp ved o_AVT1, før innflytningstillatelse til BB1 og BB2 kan gis. Dette skal prosjekteres sammen med BB2 for å få til en god landskapsmessige utforming.
- § 3. 8** Alle forbindelser til eksisterende stinett skal være opparbeidet før boligene kan tas i bruk. Dette er spesifisert i §7.1 Grønnstruktur.
- § 3. 9** Felles parkeringsanlegg og parkering på egen tomt skal være ferdig opparbeidet innen tilhørende boliger tas i bruk.
- § 3. 10** Anlegg for håndtering og sedimentering av overvann fra anleggsområder/ byggegroper må være etablert før gravearbeider kan igangsettes.
- § 3. 11** Tilstøtende offentlig vegnett og adkomstveg til feltet skal være opparbeidet ved etablering av boliger innenfor planområdet.
- § 3. 12** I henhold til områdeplanen skal G2 være etablert før B3 etableres, og G3 skal være etablert før B4.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4. 1 Universell tilgjengelighet

Universell utforming er lagt til grunn for planarbeidet, iht. teknisk forskrift. Ved utforming av de

enkelte delfeltene innen planen skal det tilrettelegges for tilgjengelige boliger og uteområder med universell utforming. I henhold til gjeldende kommuneplan for Sandnes skal minimum 50% av ny småhusbebyggelse være tilgjengelige boenheter.

Lekeplasser skal tilpasses prinsipper om universell utforming. Det skal ikke plantes busker eller trær som kan fremkalle allergiske reaksjoner. Fargebruk, materialer og oversiktighet skal være utført på best mulig måte for å ivareta synshemmede.

§ 4. 2

Terrengbehandling

Forstøtningsmurer og synlige skjæringer skal opparbeides slik at de ikke virker skjemmende. Skjæringer og fyllinger skal gis en landskapsmessige bearbeiding slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig. Regulerte forstøtningsmurer skal oppføres som natursteinmur. Det tillates etablering av fundament for murer utenfor plangrense ved KS7, KS8 og KS9.

Maks tillatte høyde for mur er 5m. Høydeforskjell over 5m løses som terrassering eller med skråning med maks helning 1:2. Skråning mer enn 1:2 regnes ikke med som lekeareal iht. norm, med mindre de har integrert som terrenggrutsjebaner eller tilsvarende.

Regulert mur ved f_G4 kan også opparbeides som skjæring, hvis dette er hensiktsmessig i forhold til grunnforhold og terreng. Området kan også terraseres for å skape en mykere overgang mellom veien og lekeplassene.

§ 4.3**Støy**

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, Rundskriv T-1442/2012, samt kommunale retningslinjer skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.

§ 4.4**Kulturminner**

Ved eventuelle funn ved gjennomføringen av planen skal Rogaland fylkeskommune straks varsles, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

§ 4.5 Parkering

Dimensjonering av bil og sykkelparkering fremgår av tabellen under:

Område	Bilparkering	Sykkelparkering	Tilleggsbestemmelser til de enkelte områdene
BB1-BB3	Min 1 P/boenhet + 0,2 P/gjest pr boenhet	Min 3 P/boenhet	5% av bil p-plassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede 10% av bil p-plassene skal være tilrettelagt for lading av elbil.
KS1-KS6, KS10, FS	1 P/boenhet + 1 P/gjest pr boenhet	Min 4 P/boenhet på egen tomt	Bil og sykkelparkering løses på egen tomt
KS7-KS9	Min 1 P/ boenhet + 0,2 P gjest pr boenhet.	Min 4 P/boenhet på egen tomt	Bil parkering løses i felles parkeringsplass, f_PP1 og f_PP2, hvor det kan etableres carporter. 5% av bil p-plassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. 10% av bil p-plassene skal være tilrettelagt for lading av elbil.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)**§ 5.1****Fellesbestemmelser**

- Min 50 % av privat uteareal skal være solbelyst ved vårjevndøgn kl. 15.00.
- Maksimale høyder er målt fra TGI (topp gulv inngang) med utgangspunkt i regulerte vei høyder, vist på plankart. Det tillates avvik/ justering av TGI på +/- 1 meter.
- Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrense, og i henhold til maksimal utnyttelse m2 BRA for hvert delfelt som vist i bestemmelsene. I BRA regnes ikke carporter/garasje, utvendig bod og biloppstillingsplasser. Trapper, balkonger, P-plass for sykkel, boder, søyler og tekniske rom kan overskride byggegrenser. Det tillates oppføring av bod på mellom 5-10 m2 i tilknytning til bolig/carport/garasje/levegg.
- Det tillates takterrasse. Trappetårn kan overstige maks byggehøyde, med 3 m.
- Fordeling og plassering av typologiene skal dokumenteres ved byggesøknad, sammen med tomteinndeling.
- Carport/garasje tillates etablert utenfor byggegrenser, og i tomtegrense, og søyler skal plasseres og utformes slik de ikke hindrer sikt. Det kan tillates takterrasse på carporter.

Dette skal vises i rammesøknad.

- Avstand fra kommunale ledninger til bygning skal være minimum 4 m.
- Alle boenheterne i blokkene skal være tilgjengelige. Hovedetasje til blokkbebyggelsen skal ha tilgjengelig adkomst fra veg o_KV1.
- Overgang mellom private hager og offentlige grøntområder eller gangveg, skal markeres med beplantning eller gjerder, og gjerder skal ikke overstige 1m i høyde. Det skal tilstrebes en lett overgang mellom privat og offentlig areal.
- Levegger skal ha ens utforming for alle boliger innenfor samme husrekke. Levegger skal harmonere med uttrykket på bolig både i materialitet og fargebruk. Leveggers maksimale høyde er 1,8 m og maksimale lengde er 3 m fra huskropp, og skal beskrives ved byggemelding. Levegg kan tilknyttes eventuelle terrasser eller boder.

§ 5.2 Blokkbebyggelse – BB1-BB3

BB1

Innenfor feltet kan det bygges mellom 15-21 boenheter i blokk. Plassering av forstøtningsmurer avklares ved detaljprosjektering. I feltet skal det etableres gode forbindelser fra boligene til f_G4, gjerne i form av takterrasse. Takterrasse fra blokkene kan ha adkomst til grøntområdet bak blokkene for en direkte adkomst.

Blokken skal ha flate tak. Det tillates pulttak på deler av bebyggelsen.

Bygget skal ha maksimalt 5 etasjer inkludert parkeringskjeller. Maksimal tillatte høyde er 21m. Maks tillatte BRA er 1900 m².

Støyreducerende tiltak i fasade, og grunnforhold skal vurderes i prosjekteringen.

BB2

Innenfor feltet kan det bygges 32 leiligheter i blokk. Blokken skal ha adkomst fra o_KV1 og inn til felles parkeringskjeller. Forstøtningsmurer tillates. Bebyggelse kan føres opp i totalt 5 etasjer inkludert parkeringskjeller.

Bebyggelsen skal ha pulttak eller flate tak. Maksimal tillatte høyde er 21 m. Maks tillatte BRA er 3500 m². Det tillates takterrasse på hele eller deler av bebyggelsen. Det skal legges særlig vekt på fjernvirkning og utforming, materialer og farge på gavlveggen mot vest.

BB3

Innenfor feltet kan det bygges en blokk med 28 boenheter. Blokken skal ha adkomst fra o_KV1 og inn til felles parkeringskjeller. Forstøtningsmurer tillates. Bebyggelse kan føres opp i totalt 5 etasjer inkludert parkeringskjeller.

Bebyggelsen skal ha pulttak eller flate tak. Maksimal tillatte høyde er 21 m. Maks tillatte BRA er 3200 m². Det tillates takterrasse på hele eller deler av bebyggelsen.

Det skal legges særlig vekt på fjernvirkning og utforming, materialer og farge på gavlveggen mot vest.

§ 5.3 Konsentrert småhusbebyggelse – KS1 – KS10

KS1

Feltet kan bebygges med totalt 7 boenheter. Bygningene skal ha adkomst fra veg f_KV3. Terrenget for tomtene kan fylles opp i stedet for regulert forstøtningsmur, men skråning skal ligge inne på tomta.

Maks tillatte BRA er 2000 m². Alle boligene skal være tilgjengelige boenheter.

KS2

Feltet kan bebygges med totalt 6 boenheter. Bygningene skal ha adkomst fra veg f_KV3. Tomtene kan fylles opp men skråning skal ligge inne på tomta. Regulert forstøtningsmur kan etableres for å få tilstrekkelig hageareal.

Maks tillatte BRA er 1800 m². Alle boligene skal være tilgjengelige boenheter.

KS3

Feltet kan bebygges med totalt 14 boenheter. Bil- og sykkelparkering og utebod skal legges på nivå med vegen f_KV3. Det tillates flate tak og takterrasser. Boligene legges i terreng i området vist med byggegrense. Hagearealer mot sørøst skal mest mulig legges i nivå med eksisterende terreng.

Maks tillatte BRA er 1800 m². Ingen av boenhetene må være tilgjengelige.

KS4

Feltet kan bebygges med totalt 10 boenheter. Bil og sykkelparkering og utebod legges på nivå med vegen f_KV3. Det skal tillates flate tak og takterrasser. Boligene legges i terreng innenfor området vist med byggegrense. Hagearealer mot sørøst skal mest mulig legges i nivå med eksisterende terreng. Mot boligtomtene FS og KS7 skal det ikke være forstøtningsmur.

Maks tillatte BRA er 2400 m². Ingen av boenhetene må være tilgjengelige.

KS5

Feltet kan bebygges med totalt 4 boenheter. Det skal være flate tak og det tillates takterrasser. Hagearealer mot nordvest skal mest mulig legges i nivå med eksisterende terreng. Mot grøntarealet o_G2 skal det ikke være forstøtningsmur.

Maks tillatte BRA er 1200 m2. Alle boligene skal være tilgjengelige boenheter.

KS6

Feltet kan bebygges med totalt 13 boenheter. Det skal være flate tak og det tillates takterrasser. Hagearealer mot nordvest skal mest mulig legges i nivå med eksisterende terreng. Mot grøntarealet o_G2 kan det etableres en forstøtningsmur for å få tilstrekkelig hageareal.

Alle boligene skal være tilgjengelige boenheter. Maks tillatte BRA er 3700 m2.

KS7

Feltet kan bebygges med mellom 8-10 boenheter. Boligene skal knyttes til bilfritt tun rundt f_LEK3 og skal ha adkomst fra f_KV4. Bilparkering i carport tilhørende boligene, samt gjesteparkering, skal etableres innenfor f_PP2.

Alle boligene skal være tilgjengelige boenheter. Maks tillatte BRA er 1800 m2.

KS8

Feltet kan bebygges med totalt 4 boenheter. Feltets boliger skal knyttes til bilfritt tun rundt f_LEK3. Hager som grenser til f_LEK3 bør ha utgang til fellesarealene. Boligene skal ha adkomst fra f_KV4, og parkering innenfor f_PP1.

Alle boligene skal være tilgjengelige boenheter. Maks tillatte BRA er 1200 m2.

KS9

Feltet kan bebygges med totalt 6 boenheter. Boligene skal knyttes til bilfritt tun rundt f_LEK3. Boligene skal ha gangadkomst fra gangvei i nordøst. Biladkomst fra f_KV4 og parkering i carport i f_PP1. Hager mot sørvest bør ha utgang til fellesarealene.

Maks tillatte BRA er 1600m2. Ingen av boligene må være tilgjengelige.

KS10

Feltet kan bebygges med totalt 6 boenheter. Boligenes hovedetasje skal ha adkomst fra o_KV1. Det kan tillates etasjer over og under denne hovedetasjen. Det tillates flate tak og takterrasser. Hagearealer mot nordvest skal mest mulig legges i nivå med eksisterende terreng.

Maks tillatte BRA er 1600 m2. Ingen av boligene må være tilgjengelige.

§ 5. 4 Frittliggende småhusbebyggelse**FS**

Feltet kan bebygges med 3 boenheter med parkering på egen tomt. Ved felles prosjektering

tillates fellesparkering. Boligene tillates bygget i inntil 3 etasjer, inkludert sokkel. Maksimal byggehøyde over gulv i 1. etasje er gesims 10,5 m og mønehøyde 13 m. Bebyggelsen skal ha saltak.

Maks tillatte BRA er 1200 m², for hele feltet samlet. Det tillates oppføring av bod på mellom 5-10 m² i tilknytning til bolig/carport/garasje/leveg, og kan plasseres utenfor byggegrense. Alle boligene skal være tilgjengelige boenheter.

§ 5.5 Renovasjon

Innenfor område o_REN1, o_REN2 og o_REN3 skal det etableres nedgravde avfallscontainere. Det skal være 5 containere på o_REN1 og 4 containere på o_REN2 og o_REN3.

Containerne innenfor o_REN2 skal vende mot boligene innenfor KS10.

§ 5.6 Lekeplass

Alle lekeplassene er felles for hele området og alle beboerne har adgang til alle lekeplassene.

- f_LEK1 er felles sandlek for BB3, KS10, KS5 og KS6.
- f_LEK2 er felles sandlek for BB2, KS6 og FS.
- f_LEK3 er felles sandlek for BB1, KS7, KS8 og KS9. Det skal avsettes areal til snuhammer innenfor f_LEK 3 som angitt i plankart.
- f_LEK4 er felles sandlek for KS1, KS2, KS3 og KS4.

§ 5.7 Uteoppholdsareal

Innenfor området skal det opparbeides felles uteoppholdsareal for alle beboere i planen. Området skal fremstå mest mulig naturlig, men beplantning og faste installasjoner som benker tillates. Området skal ha kvaliteter som skaper et felles naturlig samlingspunkt.

Området skal være tilgjengelig med direkte adkomst fra BB1 og BB2, samt adkomst fra o_KV1 via o_GG1.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §12-5, 2. ledd nr. 2)

§ 6.1 Fellesbestemmelse

Alle kjøreveger, fortau, gangveger og parkering kan justeres inntil +/- 1 m høyde for best mulig

terrengtilpasning, så fremt stigningsforhold for terreng ikke blir forverret og universell utforming for uteområdene blir opprettholdt. Boliger justeres i henhold til krav om universelle utearealer og tilgjengelige boenheter.

§ 6.2 Kjørevei

Det skal utarbeides tekniske planer for veianlegg, som skal godkjennes av Sandnes kommune, jf. § 2.4. Fartsdempende tiltak skal vurderes på offentlig veg der gangveier/grøntområder krysser kjøreveier, samt der offentlig kjøreveg krysser felles kjøreveg. Dette kan løses bl.a. ved endret dekke (belegningsstein, brostein), innsnevring av kjørefelt eller med fartshindrende innretninger.

- o_KV1 er hoved atkomst til felt BB1-3, KS 5-10, og for felt FS.
- o_KV2 er hoved adkomst til felt KS1-4.

§ 6.3 Fortau

Fortau o_F1, o_F2, o_F3 og o_F4 skal opparbeides i 2,5m bredde som vist på plankart.

§ 6.4 Gangvei

O_GG1 er offentlig gangvei som skal sikre offentlig tilgjengelighet fra o_KV1 til f_G4 og eksisterende offentlig tursti i Melsheia. f_GG2 og f_GG3 er felles gangvei for KS7, KS8 og KS9. Gangveiene skal opparbeides i 3m bredde. Gangvegen f_GG3 kan opparbeides med grus, men skal være universell utformet, og dimensjonert for adkomst for utrykningskjøretøy.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

Alle områdene skal fremstå mest mulig naturlig. Overgang mellom private hager og offentlige grønntområder eller gangveg skal markeres med beplantning eller gjerder. Gjerder skal ikke overstige 1m i høyde. Det skal tilstrebes en lett overgang mellom privat, felles og offentlig areal.

Det skal opparbeides offentlige tilgjengelige stisystem gjennom alle områdene, iht. § 7.1. Gjerder eller hinder mellom grønnstrukturen og turområdene tillates ikke.

§ 7.1 Grønnstruktur

- Områdene o_G1 og o_G2 skal knyttes sammen med eksisterende opparbeidet grønnstruktur.
- Innenfor område o_G3 skal det etableres kommunale ledninger. Graving og bearbeiding i og utenfor plangrense tillates i forbindelse med etablering av ledningene.
- Innenfor området f_G6 skal det etableres flomsikringstiltak i henhold til planbeskrivelsen. Området skal fremstå som mest mulig naturlig.
- Innenfor område f_G4 tillates etablering av mur og trapp for å gi adkomst til området.

Det skal sikres offentlig tilgang og etableres en sti fra o_GG1 og gjennom f_G4 som tilknyttes eksisterende stinett til Melsheia.

- Innenfor f_G5 skal det sikres offentlig forbindelse mellom o_KV1 og LNF, der området skal knyttes til eksisterende stinett i Melsheia.
- Stinett; Det skal opparbeides ny sti/tråkk i disse områdene for å sikre offentlig adgang iht. turkart:
 - Gjennom f_G6 mellom f_LEK2 og f_KV3.
 - Mellom o_KV1, via f_G6 og rett vest til eksisterende lysløype vest for planområdet skal det etableres forbindelse som knytter seg på eksisterende lysløype.
 - Forbindelse mellom f_LEK3 og gangveg nord for planområdet, samt innenfor o_G3 og ned til f_KV3. I tillegg skal det etableres gangforbindelse mellom f_KV3 og gangvegsystem i nordøst.
 - Det skal opparbeides sti i f_G6 med minimum 1 meters bredde og stigning 1:5 som gir forbindelse mellom f_LEK1, f_LEK2 og f_LEK4.

§ 8 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

§ 8.1 LNF

Eksisterende sti/tråkk i LNF-området skal bevares/reetableres.

Det tillates etablering av avskjærende grøft innenfor området for å sikre avrenning/drenering.

§ 9 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

§ 9.1 Bestemmelsesområde

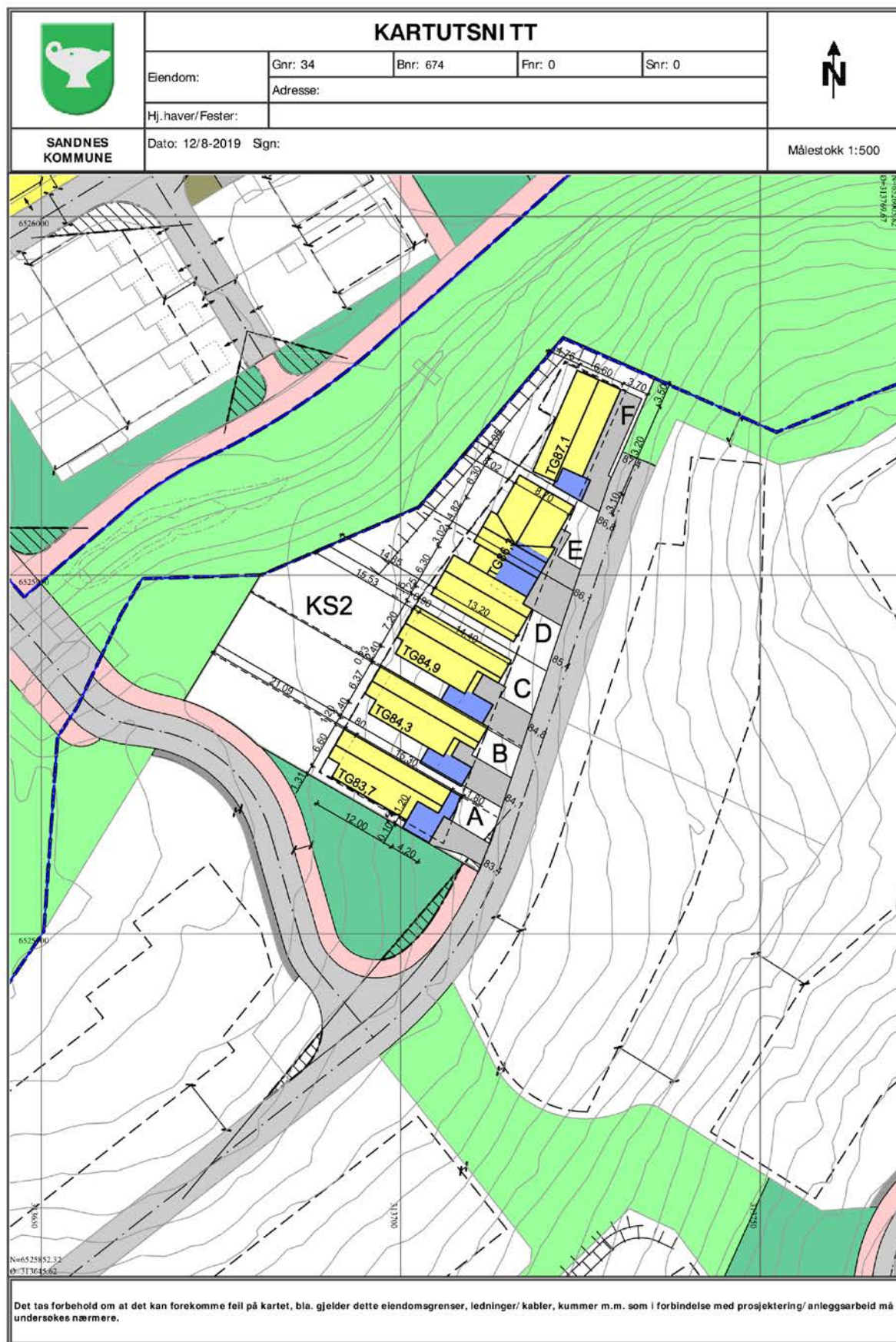
#1: Innenfor området tillates tiltak for å etablere bebyggelse i anleggsperioden. Området skal tilbakeføres til LNF etter at blokkbebyggelse er ferdigstilt, og opparbeides med tilgjengelighet fra boligbebyggelsen.

§ 9.2 Frisikt

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde mellom 0,5 m til 4 m over tilstøtende veiers nivå. Enkeltstående høystammede trær tillates.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
19.02.2019	18/08670	Tillegg i bestemmelsenes § 5.5 : Containerne innenfor o_REN2 skal vende mot boligene innenfor KS10.





SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se
mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 19.01.2021

Deres ref:
Saksbehandler: Karl Anders Evensen

Vår ref: 20/42785-9
Arkivkode: 34/674

Ferdigattest - Kvernhusbakken 48-50-52-54-56-58

Gnr./Bnr: 34/674,784,785,786,787,788 Byggeadresse: Kvernhusbakken 48,50,52,54,56,58

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	111 Enebolig-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2;121 Tomannsbolig, vertikaldelt-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2
Tiltaksklasse:	1
Ansvarlig søker m/adr:	Rogalandshus AS, Nordlysvegen 1, 4340 BRYNE
Tiltakshaver m/adr:	Rogaland Bolig AS, Nordlysveien 1, 4340 BRYNE

Vedtak om ferdigattest

Vi gir ferdigattest for 4 eneboliger og 1 tomannsbolig, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattest for:

- Kvernhusbakken 48, gnr 34 bnr 674
- Kvernhusbakken 50, gnr 34 bnr 788
- Kvernhusbakken 52, gnr 34 bnr 787
- Kvernhusbakken 54, gnr 34 bnr 786
- Kvernhusbakken 56, gnr 34 bnr 785
- Kvernhusbakken 58, gnr 34 bnr 784

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 16.12.2020.

Bakgrunn for vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 07.01.2021, hvor dere bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 19.12.2019.

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Telefon 51 33 50 00.

Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.

E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

Dine rettigheter

Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. For informasjon om klage se siste side i dette dokumentet om «Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak».

Har du spørsmål

Ta kontakt med saksbehandler via sentralbordet på 51 33 50 00 eller på e-post: postmottak@sandnes.kommune.no.

Kjetil Pedersen
Avdelingsleder Tilsyn

Karl Anders Evensen
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Kopi:

Rogaland brann og redning IKS, Brannforebyggende avdeling, Brannstasjonsveien 2, 4312
SANDNES; Rogaland Bolig AS, Nordlysveien 1, 4340 BRYNE

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Postnummer
Kart, oppmåling og analyse		Postboks 583	4305
Rogalandshus AS		Nordlysvegen 1	SANDNES
			4340 BRYNE

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket hvis du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.

Hvem kan du klage til?

Det er Statforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Sandnes kommune på e-post til postmottak@sandnes.kommune.no eller per post til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes.

Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Fylkesmannen for avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.

Rett til å kreve begrunnelse

Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

Hva skal være med i klagen

Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Klagen må underskrives.

Du kan be om utsetting av vedtaket

Tiltakshaver kan på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan be om at arbeidene ikke påbegynnes før klagen er behandlet (utsatt iverksettingen av vedtaket). Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.

Rett til å se saksdokumentene og få veiledning

Det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.

Innsynsløsningen eByggWeb og OpenGov for byggesaker finner dere også på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.

Kostnader ved klagesaken

Dersom vedtaket blir endret etter klage, har du krav på å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader i saken, jf. forvaltningsloven § 36.

Vann- og avløpskart



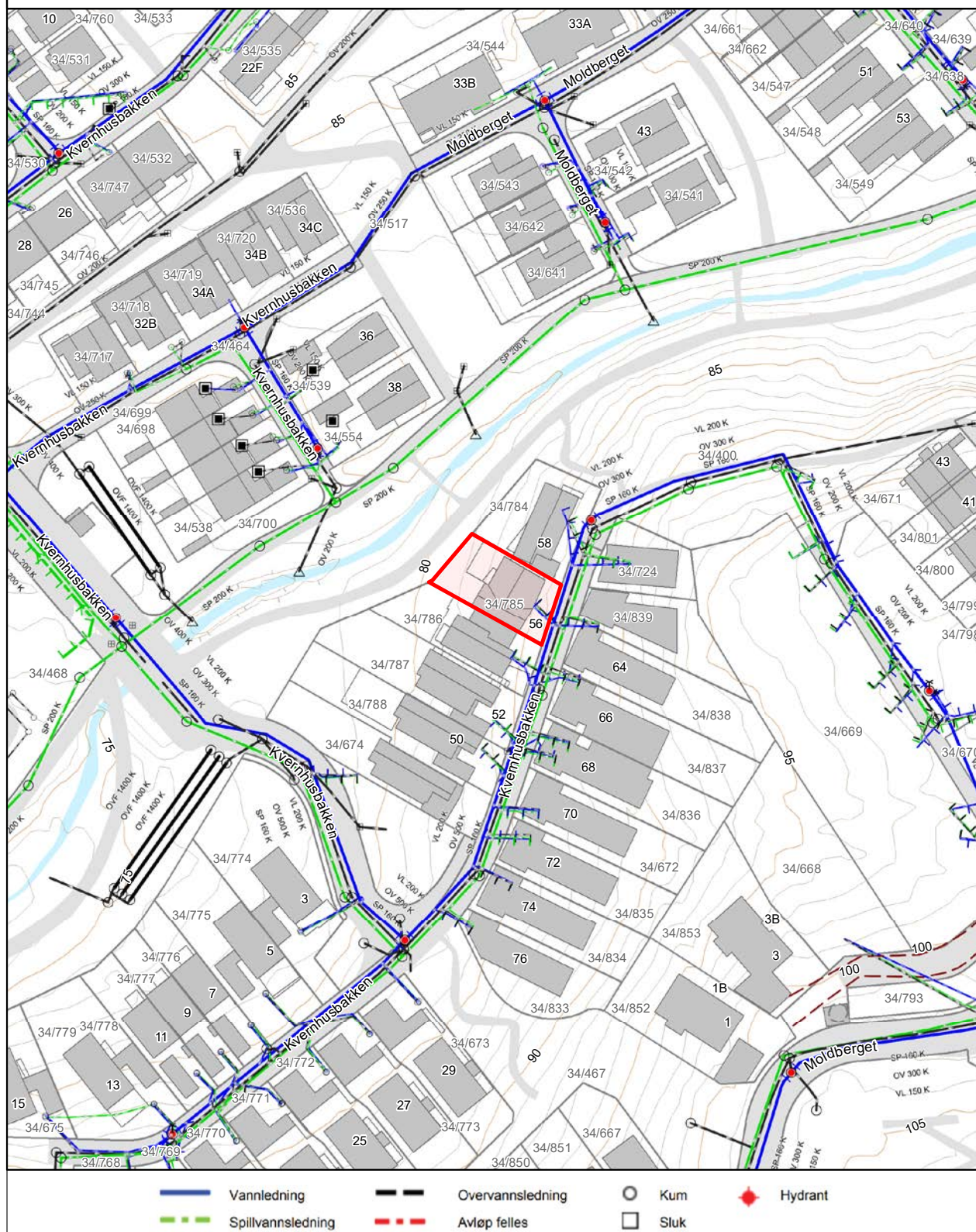
Adresse: Kvernhusbakken 56, 4336 SANDNES

Gnr/Bnr: 34/785/0/0

Dato: 2025-06-27

Målestokk: 1:1,000

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





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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	34	Bnr:	785	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Kvernhusbakken 56, 4336 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

☒ Ja ☐ Nei

Privat avløpsledning er separert:

☒ Ja ☐ Nei ☐ Opplysninger om avløp er separert mangler
☐ Pålegg om separering må påberegnes

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:

☐ Ja ☒ Nei

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

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har privat vannkilde:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:

☐ Ja ☐ Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:

☐ Ja ☐ Nei

Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger 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.



Skatteetaten

Dato
01.07.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

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

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 34 Bnr 785 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Kvernhusbakken 56, 4336 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 410 940 Som sekundærbolig: kr 5 643 761
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



SANDNES KOMMUNE

DATO:

09.07.2025

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 34.785.0.0

Adresse: Kvernhusbakken 56

Eierkontakt: Leknes Nils Arne Tonstad

Kommunale avgifter for år 2025: kr 14 976,72 *

Dette inkluderer vann, avløp og renovasjon

Restansen utgjør kr 1 286,00 for år 2025 pr. 09.07.2025

*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: 09.07.2025


Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
958427700
org.nr./fødselsnr.

Doknr.: 3208525 Tinglyst: 21.10.2020
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Rogaland Bolig AS, org.nr. 998 072 808, er gitt generalfullmakt over eiendommene gnr. 34 bnr. 674, 788, 787, 786, 785, 784 i Sandnes kommune av hjemmelshaver Kleivane Utviklingsselskap AS, org.nr. 897 468 522.

Rogaland Bolig AS erklærer med dette at følgende rettigheter og plikter skal tinglyses på gnr. 34 bnr. 674, 788, 787, 786, 785 i Sandnes kommune.

Eiendommen gnr. 34 bnr. 674 i Sandnes kommune, skal ha evigvarende adkomstrett over eiendommen gnr. 34 bnr. 788 for å kunne utføre vedlikehold av boligen.

Eiendommen gnr. 34 bnr. 788 i Sandnes kommune, skal ha evigvarende adkomstrett over eiendommen gnr. 34 bnr. 787 for å kunne utføre vedlikehold av boligen.

Eiendommen gnr. 34 bnr. 786 i Sandnes kommune, skal ha evigvarende adkomstrett over eiendommen gnr. 34 bnr. 787 for å kunne utføre vedlikehold av boligen.

Eiendommen gnr. 34 bnr. 787 i Sandnes kommune, skal ha evigvarende adkomstrett over eiendommen gnr. 34 bnr. 786 for å kunne utføre vedlikehold av boligen.

Eiendommen gnr. 34 bnr. 785 i Sandnes kommune, skal ha evigvarende adkomstrett over eiendommen gnr. 34 bnr. 786 for å kunne utføre vedlikehold av boligen.

Eiendommen gnr. 34 bnr. 784 i Sandnes kommune, skal ha evigvarende adkomstrett over eiendommen gnr. 34 bnr. 785 for å kunne utføre vedlikehold av boligen.

Bryne, den 12.10. 2020

For Rogaland Bolig, iht. vedlagte generalfullmakt



Trond Kleiberg Tveit
 Fnr: 170577



Vidar Enoksen
 Fnr: 200980

Rett kopi bekreftes
 Dato: 14.10.2020 Sign: [Signature]
 EiendomsMegler 1
 SR-EIENDOM AS

Randi Tveit
 EiendomsMegler 1
 EiendomsMegler 1
 SR-EIENDOM

Skjøte ¹⁾

INNSENDERS NAVN: EiendomsMegler 1 Oppgjørsavdelingen		PLASS FOR TINGLYSNINGSSTEMPEL	
ADRESSE: Postboks 250		 Doknr.: 3546301 Tinglyst: 30.12.2020 STATENS KARTVERK	
POSTNR: 4068	POSTSTED: Stavanger		
(UNDER-) ORGANISASJONSNR./FØDSELSNR. 958 427 700			
REF.NR. 24031903952			

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾									
KOMMUNENR. 1108	KOMMUNENAVN Sandnes	GNR. 34	BNR. 785	FESTENR.	SEKSJONSNR.	IDEELL ANDEL 1/1			
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		NEI	X	JA	Overdragelsen omfatter transport av festeretten		NEI	JA	
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale		NEI	X	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 avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d		NEI	JA		
BESKAFFENHET									
☒ 1. BEBYGD ☐ 2. UBEBYGD									
BRUK AV GRUNN									
☒ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐									
B. BOLIGEIENDOM F. FRITIDSEIENDOM V. FORRETNING / KONTOR I. INDUSTRI L. LANDBRUK K. OFF. VEI A. ANNET									
TYPE BOLIG									
☐ ☒ ☐ ☐ ☐									
FB. FRITTLIGGENDE ENEBOLIG TB. TOMANNSBOLIG RK. REKKEHUS KJEDE BL. BLOKKLEILIGHET AN. ANNET									

2. Kjøpesum		UTLYST TIL SALG PÅ DET FRIE MARKED?	
KRONER		☒ JA ☐ NEI	
kr. 4 400 000,- - fire millioner fire hundretusen kroner			
OMSETNINGSTYPE			
☒ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐			
1. FRITT SALG 2. GAVE (HELT ELLER DELVIS) 3. EKSPROPRIASJON 4. TVANGSAUKSJON 5. USKIFTE 6. SKIFTE OPPGJØR 7. OPPHØR AV SAMBOERSKAP 8. ANNET			

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾	
KRONER	
kr. 1 550 000,-	
Vi erklærer at overføringen gjelder førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk, og avgiftsgrunnlaget tilsvarer eiendommens tomteverdi.	

4. Overdras fra		
FØDSELSNR./ORG.NR. 4)	NAV	IDEELL ANDEL
998 072 808	Rogaland Bolig AS	1/1

5. Til		
FØDSELSNR./ORG.NR. 4)	NAV	IDEELL ANDEL
210197	Mari Lovis Puumalainen	1/1
050990	Nils Arne Tonstad Leknes	1/2

DATO	UTSTEDERENS UNDERSKRIFT
------	-------------------------

Rett
em1**6. Særskilte avtaler**

OBS! HER PÅFØRES KUN OPPLYSNINGER SOM SKAL OG KAN TINGLYSES

Eiendommen kan fritt pantsettes, men ikke selges eller leies ut for det er gått 3 år etter signert kontrakt uten samtykke fra Sandnes

Tomteselskap KE org.nr. 993360198. Kommune 964965137

Sandnes kommune org.nr. 964965137 har rett til å ha liggende og vedlikeholde kommunale vann og avløpsledninger.

Pliktig medlemskap i velforening 0000. 925 748 245

ANDRE AVTALER (SOM IKKE SKAL TINGLYSES)

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

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 23.

DATO	STED
KJØPERS/ERVERTERS UNDERSKRIFT	GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER

8. Erklæring om sivilstand mv. 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 REG PARTNER(E) BRUKER SOM FELLES BOLIG?☐

JA

☐

NEI

Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

DATO	STED
26/10-20	Bævre
UTSTEDERS UNDERSKRIFT 7)	GJENTA MED MASKIN- ELLER BLOKKBOKSTAVER
	ROGALAND BOLIG AS
	TROND TVEIT
	VIGAR ENOKSEN
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
DATO	EKTEFELLES/REGISTRERT PARTNERS UNDERSKRIFT
	GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER
8) 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. VITNES UNDERSKRIFT	GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER
	Randi Tveit
ADRESSE	Eiendomsmegler MNEF
	EiendomsMegler 1
2. VITNES UNDERSKRIFT	GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER
ADRESSE	
BORTFESTERS UNDERSKRIFT	GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER

DATO	UTSTEDERENS UNDERSKRIFT
------	-------------------------



10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver⁷⁾		
1. ER HJEMMELSHAVEREN GIFT ELLER REGISTRERT(E) PARTNERE?		
☐ 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 HJEMMELSHAVEREN(E) OG DENNES/DERES EKTEFELLE(R) ELLER REG PARTNER(E) BRUKER SOM FELLES BOLIG?		
☐ JA	☐ NEI	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.
11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
STED, DATO <i>Bogre, 26/10-2021</i>		
FØDSELSNR./ORG.NR. 897 468 522	UNDERSKRIFT <i>Trond Tveit</i> TROND TVEIT	GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER Kleivane Utviklingsselskap AS Rogaland Bolig AS org. nr. 998072808 iflg. fullmakt
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
FØDSELSNR./ORG.NR.	EKTEFELLES/REGISTRERT PARTNERS UNDERSKRIFT	GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER
8) 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. VITNES UNDERSKRIFT <i>Randi Tveit</i>	GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER Randi Tveit Eiendomsmegler MNEF EiendomsMegler 1	
ADRESSE		
2. VITNES UNDERSKRIFT	GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER	
ADRESSE		

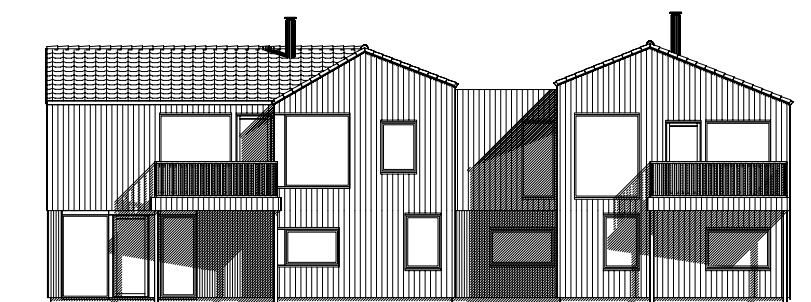
Noter:

- Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret blir innkrevd i ettertid.
- Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntak av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel i dokumentavgiftsregelverket, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift.
- 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 gifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshavere godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- Dersom utstederen/hjemmelshavere 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 søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

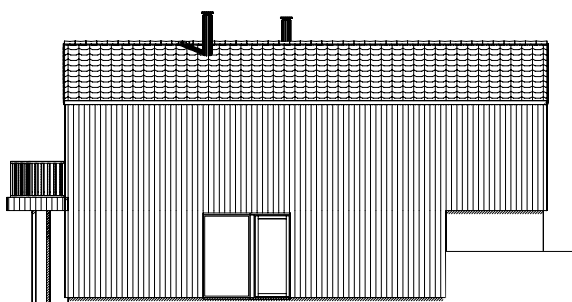
Vi samtykker herved i tinglysing
av nærværende dokument.

EiendomsMegler 1

DATO	UTSTEDERENS UNDERSKRIFT
GA-5400 B	Skjøte



FASADE MOT NORD VEST

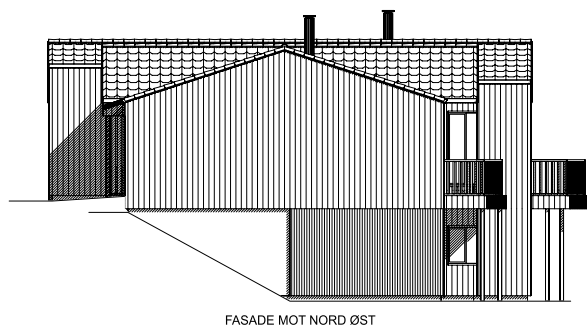
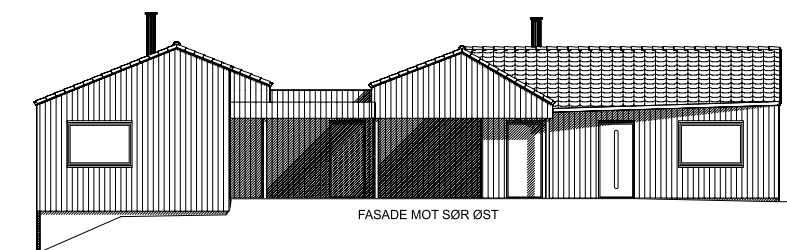


FASADE MOT SØR VEST

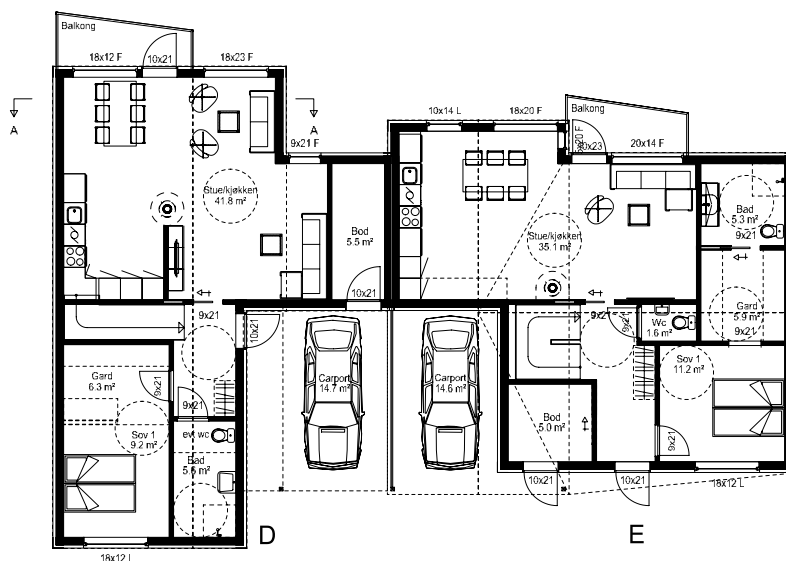
A Terrensnitt

25.11.19 AIL

Tiltakshaver: Rogaland bolig as	Målestokk	Tegn AIL	Dato 27.05.19
Byggeplass : Kleivane B3/B4 KS2	1:100	Trac	Dato
Kommune : Sandnes	Gnr 34 Bnr 674	Disk Kleivane	Sak HUS D og E
Utbygger	Planlegger	Tegn nr	Klei1501
Rogalandshus		ark1	Prosj nr



A Terrensnitt		25.11.19 AIL	
Tiltakshaver:	Rogaland bolig as	Målestokk	Tegn AIL Dato 27.05.19
Byggeplass :	Kleivane B3/B4 KS2	1:100	Trac Dato
Kommune :	Sandnes	Gnr34 Bnr674	Disk Kleivane Sak HUS D og E
Utbygger:		Planlegger:	Tegn nr Klei1502
			Prosj nr



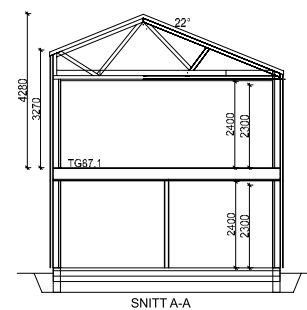
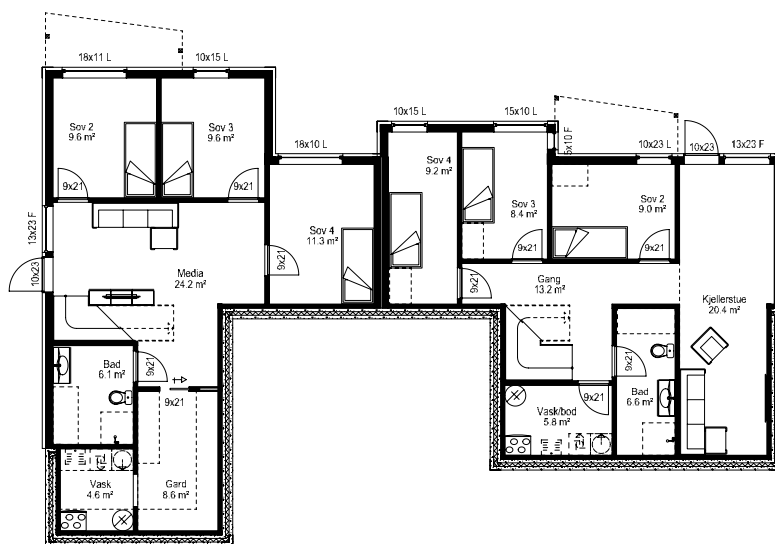
Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			
	Pr etasje	Utenlands bod/garasje	Bod og garasje	Sum BRA
U. etg. plan	77.1	0.0	2.2	79.3
1. etg. plan	73.9	5.5	19.6	99.0
SUM:	151.0	5.5	21.8	178.3
BYA:	92.3	0.0	22.9	115.2

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			
	Pr etasje	Utenlands bod/garasje	Bod og garasje	Sum BRA
U. etg. plan	76.2	0.0	4.0	80.2
1. etg. plan	74.1	5.0	15.0	94.1
SUM:	150.3	5.0	19.0	174.3
BYA:	90.9	0.0	20.3	111.2

A Terrenzschnitt

25.11.19 AIL

Tiltakshaver: Rogaland bolig as	Målestokk	Tegn AIL	Dato 27.05.19
Byggeplass: Kleivane B3/B4 KS2	1:100	Trac	Dato
Kommune: Sandnes	Gnr34 Bnr674	Disk Kleivane	Sak HUS D og E
Utbygger	Planlegger	Tegn nr	Klei1503
Rogalandshus		ark1	Prosj nr



A Terrenssnitt		25.11.19 AIL	
Tiltakshaver: Rogaland bolig as	Målestokk	Tegn AIL	Dato 27.05.19
Byggeplass : Kleivane B3/B4 KS2	1:100	Trac	Dato
Kommune : Sandnes	Gnr34 Bnr674	Disk Kleivane	Sak HUS D og E
Utbygger	Planlegger	Tegn nr	Klei1504
Rogalandshus		Prosj nr	





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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kvernhusbakken 56
4336 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christoffer Værstad

Telefon: 970 93 630
E-post: christoffer.verstad@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