



aktiv.

Goemyr 2, 4324 SANDNES

**Flott enebolig i barnevennlig
nabolag - solrik endetomt med
flott utsikt. 4 soverom. 2 bad.
Garasje med el-bil lader.**



Eiendomsmegler MNEF

Mona Mork

Mobil 958 96 103

E-post mona.mork@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.

Sandnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 190 000,-
Omkostn.: Kr 156 100,-
Total ink omk.: Kr 6 346 100,-
Selger: Helge Vatne

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 148/174 kvm
Tomtstr.: 477.2 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 51, bnr. 66
Oppdragsnr.: 1412250081

Flott enebolig i barnevennlig nabolag - solrikt endetomt med flott utsikt. 4 soverom. 2 bad.

Goemyr 2 ligger i rolige og barnevennlige omgivelser på toppen av Bogafjell. Et familievennlig nabolag med kort vei til både barnehage og barneskole. Vagletjørn barnehage ligger kun få meter fra boligen, samtidig som det både er kort og trygg skolevei til Buggeland skole. Fra Sandens sentrum, ligger både Rema 1000 Håbafjell og Helgø Meny praktisk plassert i forhold til eiendommen, noe som gjør det enkelt å handle dagligvarene på vei hjem. Bogafjell senter har det meste en trenger til hverdagen. Her er bl.a. Posten, Europris, frisør, apotek og bensinstasjon. Flotte turområder i nærmiljøet som Melshei, Stokkelandsvannet og Vagleskogen ligger innefor gangavstand til boligen. Velkommen til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	97
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 148 m²

BRA - e: 26 m²

BRA totalt: 174 m²

TBA: 55 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 m² Entre/gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom og soverom

BRA-e: 26 m² Garasje og bod

2. etasje

BRA-i: 76 m² Gang, 3 soverom, bad og bod/teknisk om

TBA fordelt på etasje

1. etasje

55 m² Terrasse

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt 477 kvm.

Tomten er solrik og pent opparbeidet.

Beliggenhet

Goemyr 2 ligger i rolige og barnevennlige omgivelser på toppen av Bogafjell. Et familievennlig nabolag med kort vei til både barnehage og barneskole. Vagletjørn barnehage ligger kun få meter fra boligen, samtidig som det både er kort og trygg skolevei til Buggeland skole.

Fra Sandens sentrum, ligger både Rema 1000 Håbafjell og Helgø Meny praktisk plassert i forhold til eiendommen, noe som gjør det enkelt å handle dagligvarene på vei hjem. Bogafjell senter har det meste en trenger til hverdagen. Her er bl.a. Posten, Europris, frisør, apotek og bensinstasjon.

Flotte turområder i nærmiljøet som Melshei, Stokkelandsvannet og Vagleskogen ligger innenfor gangavstand til boligen. Stien rundt Stokkelandsvannet er ca 4 km, er gruslagt og egner seg for både barnevogn og sykkel. Dette er en flott tursti, med både badeplasser, volleyballbane, fotballbane og rasteplasser. En kjekk aktivitet for barna er

å stoppe opp ved de ulike informasjonsskiltene som gir informasjon om bl.a. fuglelivet, plantene og lignende.

Bogafjell har et mangfold av fritidsaktiviteter på by på. Bogafjellhallen med innendørsaktiviteter, flere kunstgressbaner og en aktiv sykkelklubb både for barn og voksne.

Med andre ord - alt ligger til rette for trivsel i Goemyr 2.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Konf. skolekontoret Sandnes kommune.

Bygningssakkyndig

Walther Schoenmaker

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler og fasadeplater.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass

Standard

Velkommen til Goemyr 2.

En lekker og innholdsrik enebolig fra 2012 som går over to plan.

1 etg.

Romslig entre med mulighet for garderobeløsninger.

Stuen har store vindusflater som slipper inn godt med dagslys noe som gir rommet et lyst og luftig preg. Prisovn for kalde dager og utgang til solrik terrasse med flott utsikt til Vagle og Ganddal.

Kjøkken ligger delvis skjermet fra stuerommet og har godt med skap og benk plass.

Integrert komfyr og platetopp. God spise plass i bakkant.

Et romslig soverom med flott enstavs parkett og malte flater på vegger.

Bad er flisebelagt og innredet med vask i seksjon, dusjhjørne og veggheint toalett. God belysning fra spotter i tak.

Etasjen har også et eget vaskerom.

2 etg.

Her har boligen 3 romslige soverom, med mulighet for at det ene kan benyttes og blir i dag brukt som loftstue. Stort lekkert fisebelagt bad med opplegg for badekar.

Bod/teknisk rom for oppbevaring.

Garasje med bod og el-bil lader.

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:

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer er fra byggeåret (Nordan) generelt normal slitasje i utv.overflater, pakninger og beslag.

Rust i hengsler terrasse dør, dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader. Fuktskade, vannmerker i karm soverom skyldes inndrev av vann når vindu står i luftestilling. Det ble ikke registrert fukt i berørt område, dette skyldes eldre forhold.

Det er registrert hakk slitasje merker i flere karmen, innvendige foringer. - Riss/sprekk i overflate vegg over innerdør soverom ved 2.etasje gang trapp. - Innerdører generelt noe løse terskler.

Anbefalte tiltak

Påregnelig med tiltak oppgradering/utskifting av innvendige foringer.

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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

Yttervegger

Oppsummering

Stedvis lite avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer

utluftingen bak kledningen. Utvendig kledning fra byggeåret, generelt normal slitasje med noe nedbrytning, vridning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Fasaden mangler overflatebehandling med konsekvens, redusert levetid.. Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og mørk benkeplate fra byggeår, normale bruks- og aldringsslitastjer.

Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin. Tg.2 er gitt pga. påvist fuktskade etter kondens i front dører ved avtrekksvifta/ overskap, påregnelig med oppgradering.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra

hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann. Påpekte forhold må påregnes oppgradert.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er registrert noe luftlommer under vinylbelegg rundt sluk, og i oppbrett av belegg mot terskel i dør til bad. Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenværende brukstid som følge av alder.

Alder på membran/ tettesjikt.

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon. Gulvbelegg er ikke sparklet inn i vegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenværende brukstid som følge av alder.

Våtrom: Bad 1.etasje.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er synlig ført under klemring i sluk. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon. Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenværende brukstid som følge av alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Våtrom: Bad 2.etasje

Oppsummering av overflater

Ca 17 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, dørterskel på 17 mm, synlig oppbrett av belegg.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Det registreres "bom" i gulvflis i midten (mangelfull heft mot underlag). Misfarging/svertesopp i silikonfuger i dusj, silikonfuge anbefales oppgradert/skiftet ut.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men påviste forhold anbefales utbedret.

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Membran er synlig etablert under klemring i sluk i dusj, det finnes 2 sluker på badet. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. - Klessjakt bad plassert tett inn mot hjelpesluk. - Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.

Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

Oppsummering av sanitærutstyr Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Forhold som har fått TG3:

INGEN

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Lyse fiber

Parkering

Parkering i garasje samt i gårdsrom.

Diverse

Hvitevarer som ikke er integrert følger ikke salget

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue ellers elektrisk

Energikarakter

C

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 6 190 000

Kommunale avgifter

Kr 16 484

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 1 509 112

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 036 446

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Årlig velavgift

Kr 500

Velforening

Pliktig medlemskap i velforening

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 51, bruksnummer 66 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:

1108/51/66:

03.10.2012 - Dokumentnr: 816763 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

03.10.2012 - Dokumentnr: 816763 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Lyse AS
Org.nr: 980 001 482
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

03.10.2012 - Dokumentnr: 816763 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Sandnes Kommune
Org.nr: 964 965 137

29.04.2025 - Dokumentnr: 468064 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS
Org.nr: 987 031 204
Elektronisk innsendt

15.03.2011 - Dokumentnr: 205715 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1102 Gnr:51 Bnr:59

01.01.2020 - Dokumentnr: 1116336 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:51 Bnr:66

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger datrt 13.06.2013

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.06.2013.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i område regulert til bolig.

PlanId 202005

Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 05/15/2023 00:00:00

Delarealer

Areal 477.19 kvm

Bestemmelseomrnavn Parkeringssone 2

Kpbestemmelsehjemmel 12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal 356.79 kvm

Hensynsonenavn H220

Kpstoy 220 - Gul sone T-1442

Areal 477.19 kvm

Omrnavn

Kparealformal 1110 - Boligbebyggelse

PlanId 98328-03

Navn Bebyggelsesplan Bogafjell, delplan 4, felt G2

Plantype 32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 03/08/2008 00:00:00

Delarealer

Areal 27.04 kvm

Feltnavn

Regform 640 - Frisiktsone

Areal 0 kvm

Feltnavn EL

Regform 621 - Kommunalteknisk virksomhet

Areal 477.05 kvm

Feltnavn B1

Regform 112 - Konsentrert småhusbebyggelse

Areal 0.07 kvm

Feltnavn B2

Regform 320 - Gang-/sykkelvei

Areal 0.06 kvm

Feltnavn B2

Regform 310 - Kjørevei

PlanId 98128

Navn Reguleringsplan for Bogafjell, delplan 4

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 12/19/2000 00:00:00

Delarealer

Areal 0 kvm

Feltnavn

Regform 400 - Offentlig friområde

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

Etter avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

154 750 (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))

156 100 (Omkostninger totalt)

172 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

174 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 346 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 362 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 364 800 (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 156 100

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 fastpris stor kr 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

14.05.2025



Flott enebolig over 2 plan.

Solrik endetomt opparbeidet med terrasse, plen og beplantning.



Solrik terrasse med le for nordavinden



Parkering i garasje samt i gårdsrom.
El-bil lader



Flott utsikt til Vagle og Ganddal



Velkommen inn.



Stuen er lys og trivelig. Store vindusflater slipper inn godt med dagslys noe som gir rommet et lyst og luftig preg. Rommet har utgang til terrasse og hage.



Peisovn for kalde dager. God belysning fra spotter i tak.



Lyse malte flater på vegger og spotter i tak.



Romslig spiseplass i bakkant av kjøkken.

Kjøkken ligger delvis skjernet fra stuerommet. Her er godt med skap, skuffer og benk plass. Integrert komfyr og platetopp.

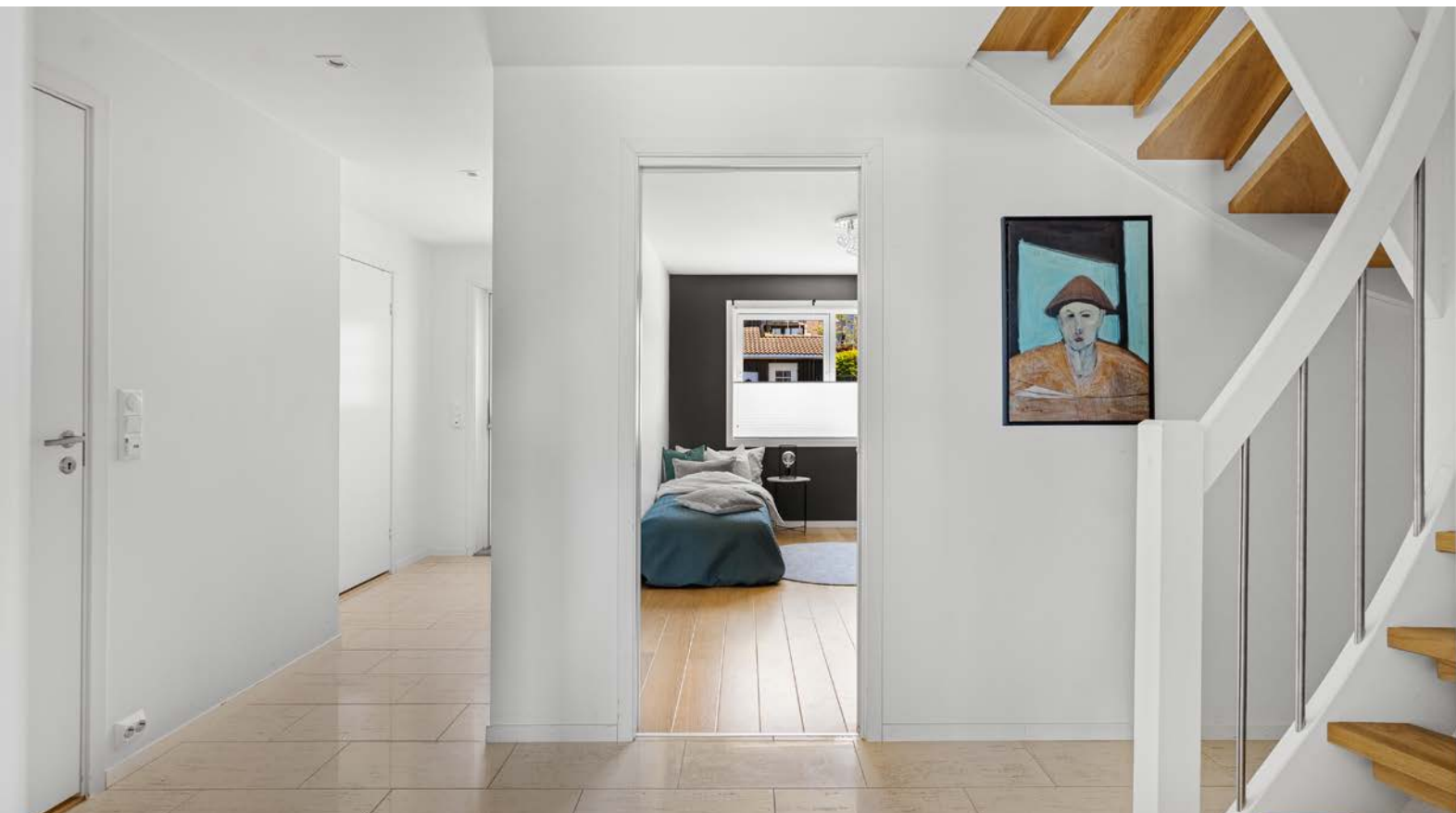


Flott flisebelagt bad er innredet med vask i seksjon, dusjhjørne og vegghengt toalett. Spotter i tak gir god belysning.

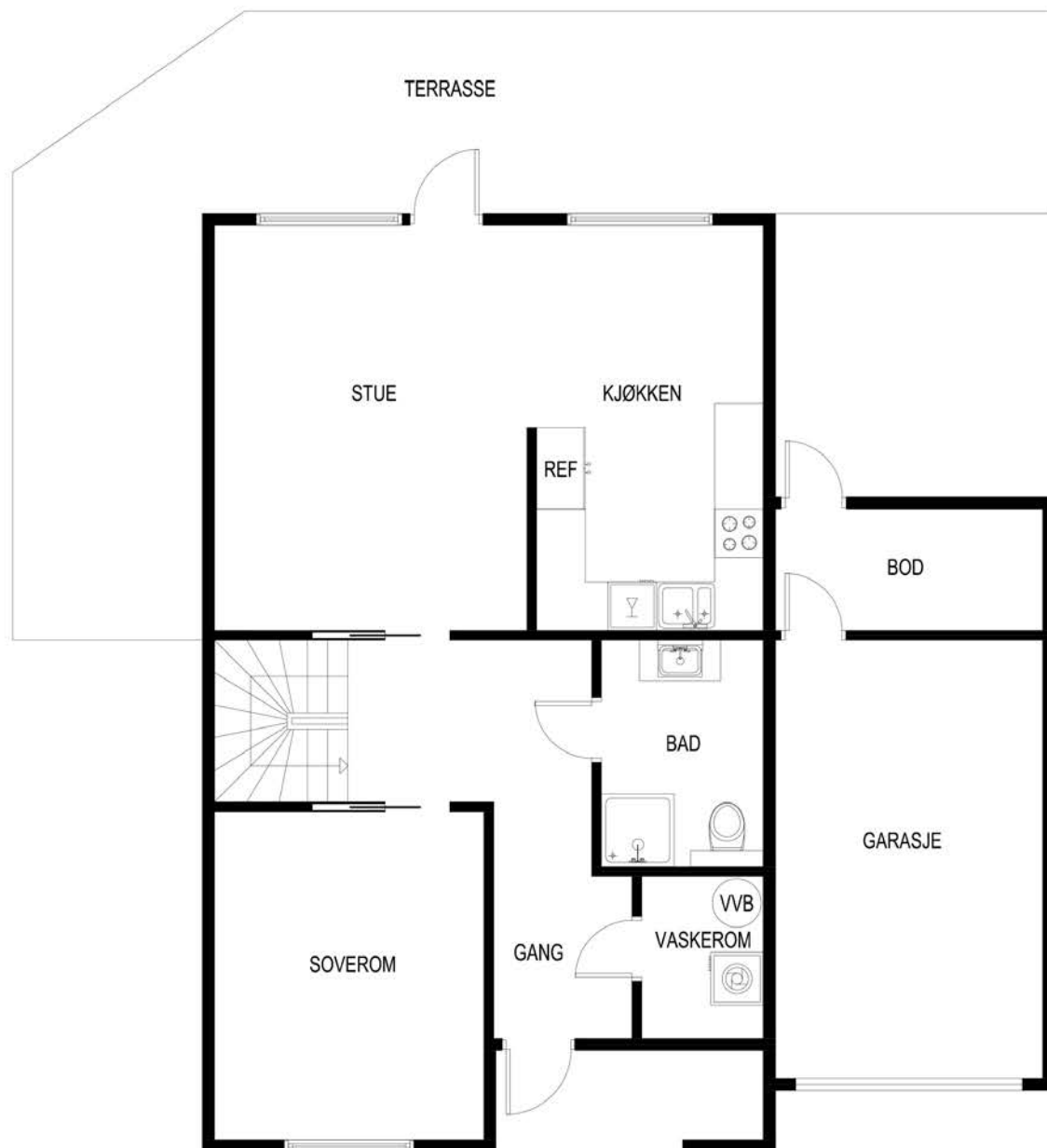




Soverom 1 ligger i 1 etg. Flott enstavs parkett på gulv malte flater på vegger.



Romslig entre som deler etasjene. Her er mulighet for graderobeløsninger.



Soverom 2 blir i dag benyttet som en loftstue. Her er ekstra takhøyde og storevindusflater med nydelig utsikt.





Soverom 3



Soverom 3

Soverom 4 har stor garderobeløsning for oppbevaring av klær og sko.

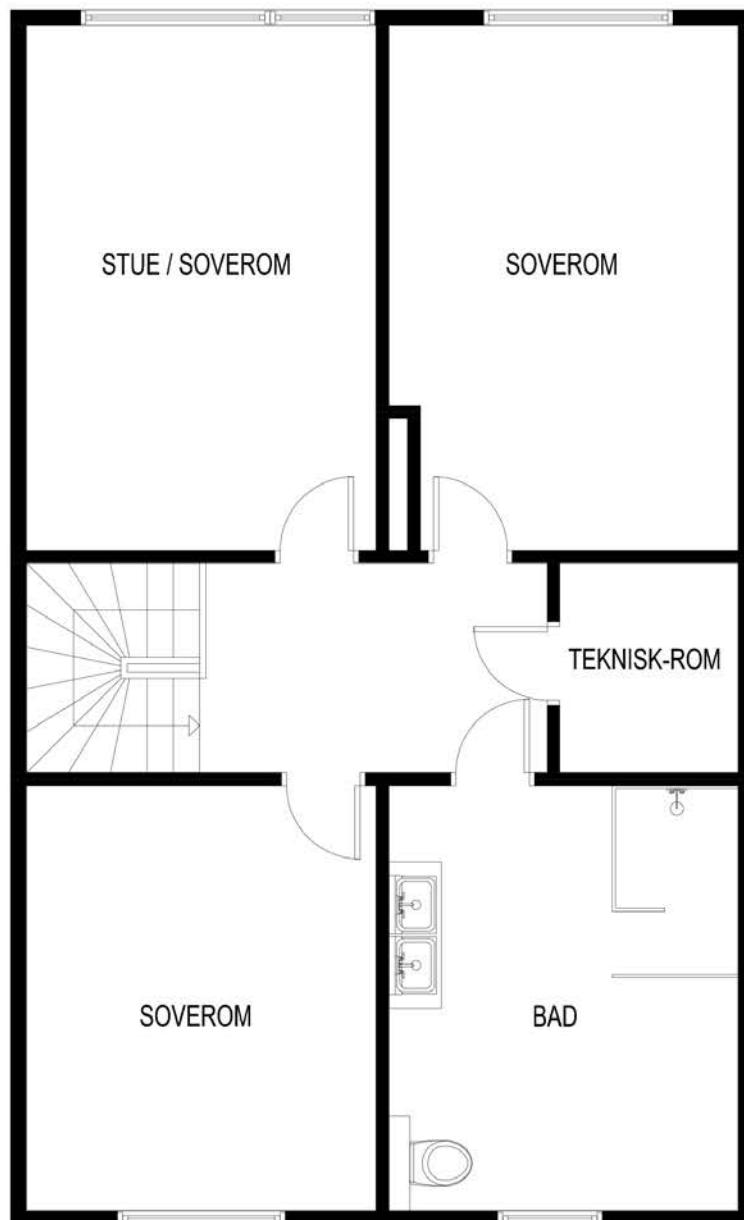




Stort bad er innredet med dobbel vask i seksjon, vegghengt toalett og dusjhjørne. Her er tilrettelagt for badekar om du skulle ønske det. Skittentøysjakt ned til vaskerom.



Speil med belysning over seksjon





Luftig og solrikt



Eiendommen har sol fra tidlig morgen til den går ned i vest.



Nabolaget



Stokkelandsvannet til høyre i bildet.

Vedlegg

Goemyr 2 4324 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig i kjede

Byggeår: 2012

BRA: 174 m²

BRA-i: 148 m²



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

24

TG-2

9

TG-3

0

TG-IU

1

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/31034>

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 TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer er fra byggeåret (Nordan) generelt normal slitasje i utv. overflater, pakninger og beslag. Rust i hengsler terrasse dør, dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader. Fuktskade, vannmerker i karm soverom skyldes inndrev av vann når vindu står i luftestilling. Det ble ikke registrert fukt i berørt område, dette skyldes eldre forhold. Det er registrert hakk slitasje merker i flere karmen, innvendige foringer.

- Riss/sprekk i overflate vegg over innerdør soverom ved 2. etasje gang trapp.
- Innerdører generelt noe løse terskler.

Anbefalte tiltak

Påregnelig med tiltak oppgradering/utskifting av innvendige foringer. Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Yttervegger

Oppsummering

Stedvis lite avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Utvendig kledning fra byggeåret, generelt normal slitasje med noe nedbrytning, vridning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Fasaden mangler overflatebehandling med konsekvens, redusert levetid..

Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og mørk benkeplate fra byggeår, normale bruks- og aldringsslitassjer. Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin. Tg.2 er gitt pga. påvist fuktskade etter kondens i front dører ved avtrekksvifta/overskap, påregnelig med oppgradering.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er registrert noe luftlommer under vinylbelegg rundt sluk, og i oppbrett av belegg mot terskel i dør til bad.

Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Alder på membran/ tettesjikt.

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

Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.

Gulvbelegg er ikke sparklet inn i vegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Våtrom: Bad 1.etasje.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er synlig ført under klemring i sluk.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.

Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Våtrom: Bad 2.etasje

Oppsummering av overflater

Ca 17 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, dørterskel på 17 mm, synlig oppbrett av belegg.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Det registreres "bom" i gulvflis i midten (mangelfull heft mot underlag).

Misfarging/svertesopp i silikonfuger i dusj, silikonfuge anbefales oppgradert/skiftet ut.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men påviste forhold anbefales utbedret.

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er synlig etablert under klemring i sluk i dusj, det finnes 2 sluker på badet.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

- Klessjakt bad plassert tett inn mot hjelpesluk.

- Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

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

Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.

Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ingen direkte adkomst til koffert loft.

Innvendig sutak på loft anbefales innsisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkningen.

Anbefalte tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.5.2025

Rapportdato
13.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Helge Vatne**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Eiers egenerklæring er gjennomgått.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Walther Schoenmaker**
Schoenmaker

Telefon: **48055432**

Firma: **EIENDOM CONSULT JÆREN AS**

Epost: **walther@eiendom-consult.no**

Eiendom Consult

Adresse: **Vardheivegen 11, 4344 Bryne**

Om bygningssakkyndig:

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver i Eiendom Consult Jæren AS.

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

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

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

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

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

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.eiendom-consult.no

Med vennlig hilsen

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver

Eiendom Consult AS

Egne premisser:

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i NS3600, er ikke vurdert med tilstand. F.eks., carport, innvendig dører osv.

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

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

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.

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Goemyr 2, 4324 Sandnes**

Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	51	Bruksnr:	66	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2012 - Eiendomsverdi på nett					
Boligtype:	Enebolig i kjede					

Generell beskrivelse av boligen:

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

Bebbyggelse.

Enebolig som er oppført med grunnmur og stedstøpt plate i betong.
Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler og fasadeplater.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i aluminium.
Vinduer og dører med isolerglass.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett og fliser ved hovedinngang og bad.
Innvendige vegger og himling i ferdig malte overflater.
Listefri himling.

Tomt.

Tomten er opparbeidet med terrasse og beplantet, belegningsstein i gårdsrommet.

Oppvarming

Vedovn og elektrisk oppvarming.
Gulvvarme i begge bad og i flislagt gulv i 1.etasje ifølge eierne.

Parkering

Parkering på eget gårdsrom og garasje. I umiddelbar nærhet av boligen er det flere gjesteparkeringer.

Sammendrag.

Bygningen er generelt i normal stand iht. alder, enkelte tilstandsanmerkninger som gitt skyldes i hovedsak alder, vedlikehold og konstruksjon.
De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

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

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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	98	72	26	0	55
2. etasje	76	76	0	0	0
Totalt m²	174	148	26	0	55

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	72	72	0	Entré/gang, bad, vaskerom, stue/kjøkken og soverom	Garasje og bod.
2. etasje	76	72	4	Gang, bad og 3 soverom.	Bod/teknisk rom. Koffert loft, areal er ikke målbar.
Totalt m²	148	144	4		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	
TG-1	
Bolig med stedstøpt grunnmur og plate på flatt mark, det er ikke registrert forhold som tyder på svikt. Grunnmursplast/drens er ikke synlig over terrenget, men det antas at denne er montert og avsluttet under terreng. Om grunnmursplasten ikke er avsluttet med klemlist i toppen kan dette føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Antatt normal slitasje på drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencsledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drencsystem med drencsledninger er 20 - 60 år.	

6.2 Grunnmur og fundament

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

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur rundt terreng oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur**TG-1**

Det er ikke etablert gjerde men de er vurdert som unødvendig siden terrenget er skrående uten direkte fare for personsikkerhet/fall.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type

Terrasse

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Nei

Er balkong / terrassen dekket?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-1**

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

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

- Noe slitasje i terrassebord, behov for vedlikehold, overflate behandling.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og dører med isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

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-2
Vinduer er fra byggeåret (Nordan) generelt normal slitasje i utv. overflater, pakninger og beslag. Rust i hengsler terrasse dør, dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader. Fuktskade, vannmerker i karm soverom skyldes inndrev av vann når vindu står i luftestilling. Det ble ikke registrert fukt i berørt område, dette skyldes eldre forhold. Det er registrert hakk slitasje merker i flere karmen, innvendige foringer. - Riss/sprekk i overflate vegg over innerdør soverom ved 2. etasje gang trapp. - Innerdører generelt noe løse terskler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påregnelig med tiltak oppgradering/utskifting av innvendige foringer. Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Stedvis lite avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Utvendig kledning fra byggeåret, generelt normal slitasje med noe nedbrytning, vridning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Fasaden mangler overflatebehandling med konsekvens, redusert levetid.. Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Det er ingen direkte adkomst til koffert loft. Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.	

6.8 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
Takrenner og nedløp av aluminium, påregnelig med noe lekkasje i skjøter med pakning. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.	

6.9 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
Takkonstruksjon og himling er i tilsynelatende normal stand iht. alder, ingen vesentlige synlige avvik registrert. - Det er ikke registrert luftespalter ved utv. raftekasser, årsak er sannsynlig at konstruksjon er utformet som en kompakt tak, eller at utluftninger er etablert utover. Dokumentasjon på prosjektering av takkonstruksjon er ikke fremvist. Kun besiktet fra bakken, pga. manglende adkomst. Anbefalte tiltak. Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen. Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.	

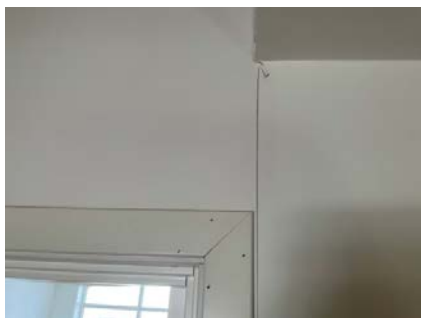
6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein, Betongstein
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 takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	
TG-1	
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Taket er tekking med takstein fra byggeåret, normal slitasje i toppbelegget. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.	

6.11 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
Oppsummering av utstyr på tak	
TG-1	
Det er ikke fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger. Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten, viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Betongdekke, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1	
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe knirk/svikt/spenninger i parketten kan forekomme som følge av dette. TG.2-Det registreres mindre "bom" i gulvflis i gang (mangelfull heft mot underlag). Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein TG-1	
Stige til taket er ikke forskriftsmessig oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning TG-2	
Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og mørk benkeplate fra byggeår, normale bruks- og aldringsslitasje. Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin. Tg.2 er gitt pga. påvist fuktskade etter kondens i front dører ved avtrekksvifta/overskap, påregnelig med oppgradering.	

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer ved enkel test.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest datert 13.06.2013	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje, alder på anlegg er ikke kontrollert.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
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
Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, ellers normal slitasje i overflater. Tg.2 er gitt pga. knirk. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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
Ingen direkte synlige merknader. Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.	

6.19 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?	Ja
Ny måler 12.11.2018 One Co. Zaptec EL bil lader montert i senere tid, for mer info konferer eier.	
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 tilstrekkelig 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**

Det er gjennomført en el kontroll datert 26.10.2012 av R.E. Gjesdal AS uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

Elektriske anlegget fra byggeåret, ingen avvik registrert.

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

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

6.20 Varmesentral

Type anlegg

Annet

Vedovn og elektrisk oppvarming.
Gulvvarme i begge bad og i flislagt gulv i 1.etasje ifølge eierne.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral**TG-1**

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.
Vedlikehold/tilsyn av anlegg kan anbefales.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2012

Størrelse

ca. 200 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder er i normal stand iht. alder. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Filter er skiftet med jevne mellomrom ifølge eier.	
Når var siste service på anlegget?	
2025	
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
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale anbefales. Serviceavtale på vedlikehold, rens og utskiftning av filter anbefales.	

6.23 Våtrom: Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vinylbelegg på gulv og malte overflater på vegger. Mekanisk avtrekk.	
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	
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Noe lite lokal fall, ca 10 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpe, dørterskel på 30 mm, synlig oppbrett av belegg. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.	
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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
Det er registrert noe luftlommer under vinylbelegg rundt sluk, og i oppbrett av belegg mot terskel i dør til bad. Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjestående brukstid som følge av alder. Alder på membran/ tettesjikt. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon. Gulvbelegg er ikke sparklet inn i vegg.	
TG-2	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.
Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: bereder, fordeler skap m/stoppekran, uttak til vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Normale bruks-alderingsslitassjer.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

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

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

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



Overflate

Beskrivelse av overflate

Baderom fra byggeåret.
Flis på gulv og vegg.
Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning.
Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-1

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Noe lite fall på gulvet utenfor dusj, tilfredsstillende lokal fall.
Det finnes 2 sluk i gulvet.
Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivarettatt.
Noe mindre riss/misfarging i fuger rundt sluk i dusj,

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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Membran er synlig ført under klemring i sluk. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon. Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: wc, servant i innredning, dusj. Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk i våtrom.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
---	-----

Oppsummering av fukt

TG-0

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

Dokumentasjon

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

6.25 Våtrom: Bad 2. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Bad/vaskerom fra byggeåret. Flis på gulv og vegg. Utstyr: toalett, dusj, dobbel servant i innredning. Varmekabler i gulv.	
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?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Ca 17 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, dørterskel på 17 mm, synlig oppbrett av beleg. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det registreres "bom" i gulvflis i midten (mangelfull heft mot underlag). Misfarging/svertesopp i silikonfuger i dusj, silikonfuge anbefales oppgradert/skiftet ut.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men påviste forhold anbefales utbedret.
Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Membran er synlig etablert under klemring i sluk i dusj, det finnes 2 sluker på badet.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Klessjakt bad plassert tett inn mot hjelpesluk.
- Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/
membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.
Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.
Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: wc, servant i innredning, dusj. Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt.8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.	

Dokumentasjon

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

6.26 Øvrig: Garasje m/ bod

Beskrivelse

Garasje er oppført mellom boenheter belegningsstein på mark.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Hvitlakkert stålport med elektrisk portåpner.
EL- lader etablert utenfor garasje.

Utvendig bod er oppført med ringmur i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk og søyler som utvendig kledd med trepaneler.

Garasje/m bod, normal slitasje i overflater.
- vegg overflater er ikke ferdig kledd på innsiden.
- etterisolert yttervegg bod har ikke etablert utluftning

TG.3 Fuktskader i utv. bod dør er påregnelige med utskiftning, Etsimert kostnad kr:10 000,-
utskiftning inkl. arbeid.

6.27 Øvrig: Andre forhold.

Beskrivelse

Sentral støvsuger var frakoblet på befaringsdagen, ikke nærmere vurdert.
Koffertloft begrenset tilkomst på befaringsdagen, anbefales nærmere inspisert.
Radonmåling utført i 2016, målinger (årsmiddelverdier 20 Bq/m³ /stue soverom) er under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.

6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250081	

Selger 1 navn
Helge Vatne

Gateadresse	
Goemyr 2	

Poststed	Postnr
SANDNES	4324

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1412250081

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
- 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
- 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 skjevgkre 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 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

Document reference: 1412250081

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Radonmåling utført i 2016

21.1 Radonmåling

År

2016

Verdi

20

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

Document reference: 1412250081

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: 1412250081

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helge Vatne	efa014efddd9ec71bc1019c4b b9971e5f01ed6d3	06.05.2025 06:57:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1412250081

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 51, Bruksnr 66	Kommune:	1108 Sandnes
Adresse:		Grunnkrets:	617 Vagletjørn
Veiadresse:	Goemyr 2, gatenr 10123	Valgkrets:	8 Bogafjell
	4324 Sandnes	Kirkesogn:	6080701 Bogafjell
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4522 Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	15.03.2011	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	477,2 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/51/66	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	14.12.2011	Avgiver	1108/51/49	-276,0
	Matrikkelført:	27.02.2012	Berørt	1108/33/3	0,0
			Berørt	1108/33/830	0,0
			Berørt	1108/33/869	0,0
			Berørt	1108/49/2	0,0
			Berørt	1108/49/17	0,0
			Berørt	1108/50/6	0,0
			Berørt	1108/51/6	0,0
			Berørt	1108/51/7	0,0
			Berørt	1108/51/10	0,0
			Berørt	1108/51/11	0,0
			Berørt	1108/51/12	0,0
			Berørt	1108/51/33	0,0
			Berørt	1108/51/34	0,0
			Berørt	1108/51/35	0,0
			Berørt	1108/51/36	0,0
			Berørt	1108/51/46	0,0
			Berørt	1108/51/57	0,0
			Berørt	1108/51/63	0,0
			Berørt	1108/51/64	0,0
			Berørt	1108/51/66	0,0
			Berørt	1108/51/67	0,0
			Berørt	1108/51/68	0,0
			Berørt	1108/51/69	0,0
			Berørt	1108/51/70	0,0
			Berørt	1108/51/71	0,0
			Berørt	1108/51/72	0,0
			Berørt	1108/51/73	0,0
			Berørt	1108/51/74	0,0
			Berørt	1108/51/75	0,0
			Berørt	1108/51/76	0,0
			Berørt	1108/51/77	0,0
			Berørt	1108/51/78	0,0
			Berørt	1108/51/79	0,0
			Berørt	1108/51/80	0,0
			Berørt	1108/51/81	0,0
			Berørt	1108/51/82	0,0
			Berørt	1108/51/83	0,0
			Berørt	1108/51/84	0,0
			Berørt	1108/51/85	0,0
			Berørt	1108/51/86	0,0
			Berørt	1108/51/87	0,0
			Berørt	1108/51/88	0,0
			Berørt	1108/51/89	0,0
			Berørt	1108/51/90	0,0
			Berørt	1108/51/91	0,0
			Berørt	1108/51/92	0,0
			Berørt	1108/51/93	0,0
			Berørt	1108/51/94	0,0
			Berørt	1108/51/95	0,0
			Berørt	1108/51/96	0,0
			Berørt	1108/51/97	0,0
			Berørt	1108/51/98	0,0
			Berørt	1108/51/99	0,0
			Berørt	1108/51/100	0,0
			Berørt	1108/51/101	0,0
			Berørt	1108/51/102	0,0
			Berørt	1108/51/103	0,0
			Berørt	1108/51/104	0,0
			Berørt	1108/51/105	0,0
			Berørt	1108/51/106	0,0
			Berørt	1108/51/107	0,0

Berørt	1108/51/108	0,0
Berørt	1108/51/109	0,0
Berørt	1108/51/110	0,0
Berørt	1108/51/111	0,0
Berørt	1108/51/112	0,0
Berørt	1108/51/113	0,0
Berørt	1108/51/114	0,0
Berørt	1108/51/115	0,0
Berørt	1108/51/116	0,0
Berørt	1108/51/117	0,0
Berørt	1108/51/118	0,0
Berørt	1108/51/119	0,0
Berørt	1108/51/120	0,0
Berørt	1108/51/121	0,0
Berørt	1108/51/122	0,0
Berørt	1108/51/123	0,0
Berørt	1108/51/124	0,0
Berørt	1108/51/125	0,0
Berørt	1108/51/126	0,0
Berørt	1108/51/127	0,0
Berørt	1108/51/128	0,0
Berørt	1108/51/129	0,0
Berørt	1108/51/130	0,0
Berørt	1108/51/131	0,0
Berørt	1108/51/132	0,0
Berørt	1108/51/133	0,0
Berørt	1108/51/134	0,0
Berørt	1108/51/135	0,0
Berørt	1108/51/136	0,0
Berørt	1108/51/137	0,0
Berørt	1108/51/138	0,0
Berørt	1108/51/139	0,0
Berørt	1108/51/140	0,0
Berørt	1108/51/141	0,0
Berørt	1108/51/142	0,0
Berørt	1108/51/143	0,0
Berørt	1108/51/144	0,0
Berørt	1108/51/145	0,0
Berørt	1108/51/146	0,0
Berørt	1108/51/147	0,0
Berørt	1108/51/148	0,0
Berørt	1108/51/149	0,0
Berørt	1108/51/150	0,0
Berørt	1108/51/151	0,0
Berørt	1108/51/153	0,0
Berørt	1108/51/154	0,0
Berørt	1108/51/155	0,0
Berørt	1108/51/156	0,0
Berørt	1108/51/157	0,0
Berørt	1108/51/158	0,0
Berørt	1108/51/159	0,0
Berørt	1108/51/160	0,0
Berørt	1108/51/161	0,0
Berørt	1108/51/162	0,0
Berørt	1108/51/163	0,0
Berørt	1108/51/164	0,0
Berørt	1108/51/165	0,0
Berørt	1108/51/166	0,0
Berørt	1108/51/167	0,0
Berørt	1108/51/168	0,0
Berørt	1108/51/169	0,0
Berørt	1108/51/170	0,0
Berørt	1108/51/171	0,0
Berørt	1108/51/172	0,0
Berørt	1108/51/173	0,0
Berørt	1108/51/174	0,0
Berørt	1108/51/175	0,0
Berørt	1108/51/176	0,0

			Berørt	1108/51/177	0,0
			Berørt	1108/51/178	0,0
			Berørt	1108/51/179	0,0
			Berørt	1108/51/180	0,0
			Berørt	1108/51/182	0,0
			Berørt	1108/51/183	0,0
			Berørt	1108/51/184	0,0
			Berørt	1108/51/185	0,0
			Berørt	1108/51/186	0,0
			Berørt	1108/51/187	0,0
			Berørt	1108/51/188	0,0
			Berørt	1108/51/189	0,0
			Berørt	1108/51/190	0,0
			Berørt	1108/51/191	0,0
			Berørt	1108/51/192	0,0
			Berørt	1108/51/193	0,0
			Berørt	1108/51/194	0,0
			Berørt	1108/51/195	0,0
			Berørt	1108/51/203	0,0
			Berørt	1108/51/204	0,0
			Berørt	1108/51/205	0,0
			Berørt	1108/51/206	0,0
			Berørt	1108/51/207	0,0
			Berørt	1108/51/208	0,0
			Berørt	1108/51/209	0,0
			Berørt	1108/51/210	0,0
			Berørt	1108/51/211	0,0
			Berørt	1108/51/212	0,0
			Berørt	1108/51/213	0,0
			Berørt	1108/51/214	0,0
			Berørt	1108/51/215	0,0
			Berørt	1108/51/216	0,0
			Berørt	1108/51/217	0,0
			Berørt	1108/51/218	0,0
			Berørt	1108/51/219	0,0
			Berørt	1108/51/220	0,0
			Berørt	1108/51/221	0,0
			Berørt	1108/51/222	0,0
			Berørt	1108/51/223	0,0
			Berørt	1108/51/224	0,0
			Berørt	1108/51/225	0,0
			Berørt	1108/51/226	0,0
			Berørt	1108/51/227	0,0
			Berørt	1108/51/228	0,0
			Berørt	1108/51/229	0,0
			Berørt	1108/51/230	0,0
			Berørt	1108/51/231	0,0
			Berørt	1108/51/232	0,0
			Berørt	1108/51/235	0,0
			Mottaker	1108/51/181	276,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	14.02.2011	Avgiver	1102/51/59	-269,8
	Matrikkelført:	13.03.2011	Berørt	1108/51/66	0,0
			Mottaker	1108/51/67	269,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	14.02.2011	Avgiver	1102/51/59	-477,2
	Matrikkelført:	13.03.2011	Mottaker	1108/51/66	477,2

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Goemyr 2	Bolig	174,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	133,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	174,0	Igangset.till.:	22.08.2011
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	13.06.2013
Oppvarming:		BRA totalt:	174,0	Midl. brukstil.:	25.09.2012
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300241607			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			76,0		76,0				
H01	1		98,0		98,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

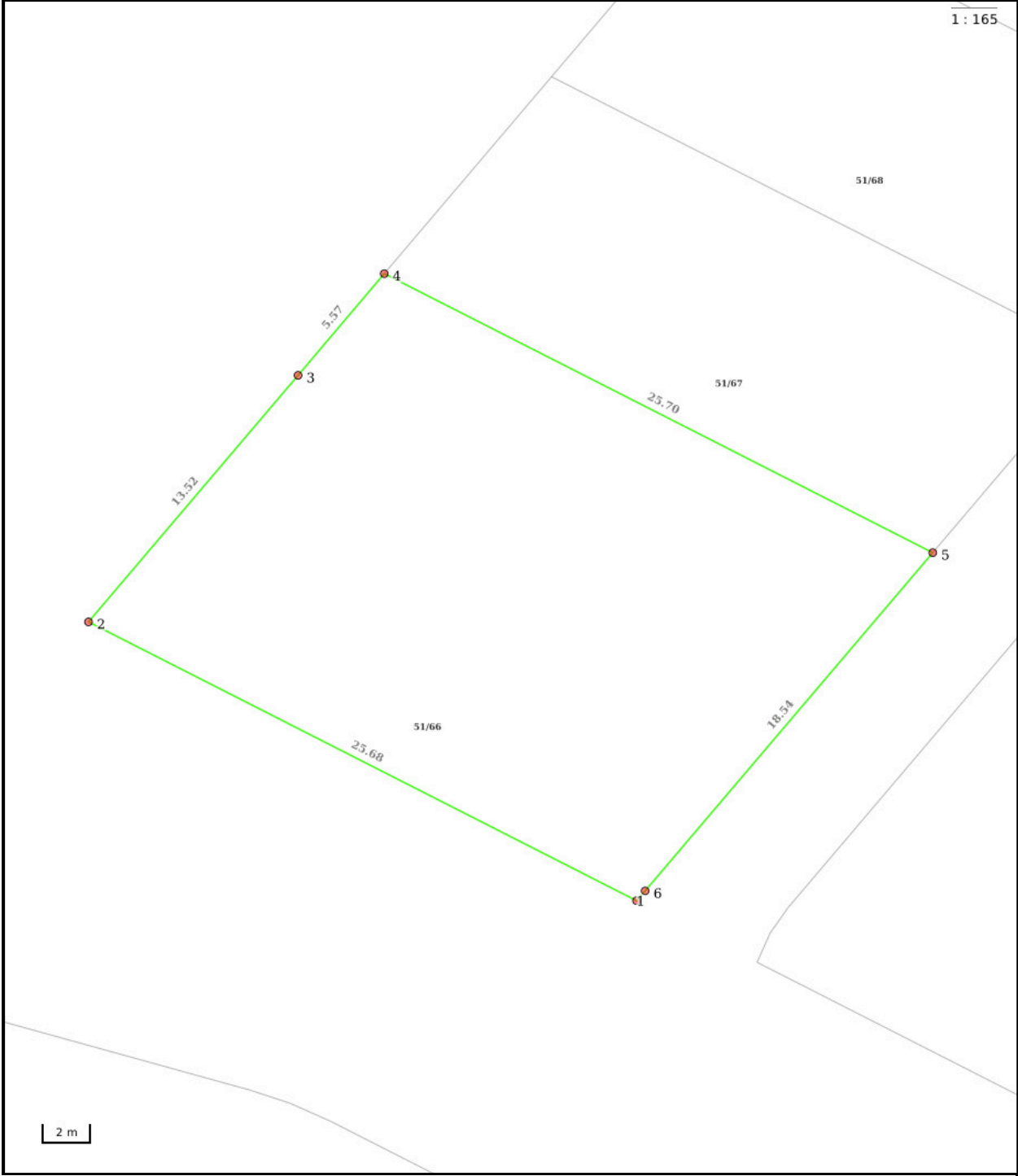
Hjelpelinjer

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

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

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

Areal og koordinater**Areal:** 477,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 523 752,57	311 644,74	25,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 523 762,11	311 620,90	13,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 523 773,16	311 628,69	5,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 523 777,71	311 631,90	25,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 523 768,16	311 655,76	18,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 523 753,01	311 645,07	0,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

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

Vann- og avløpskart



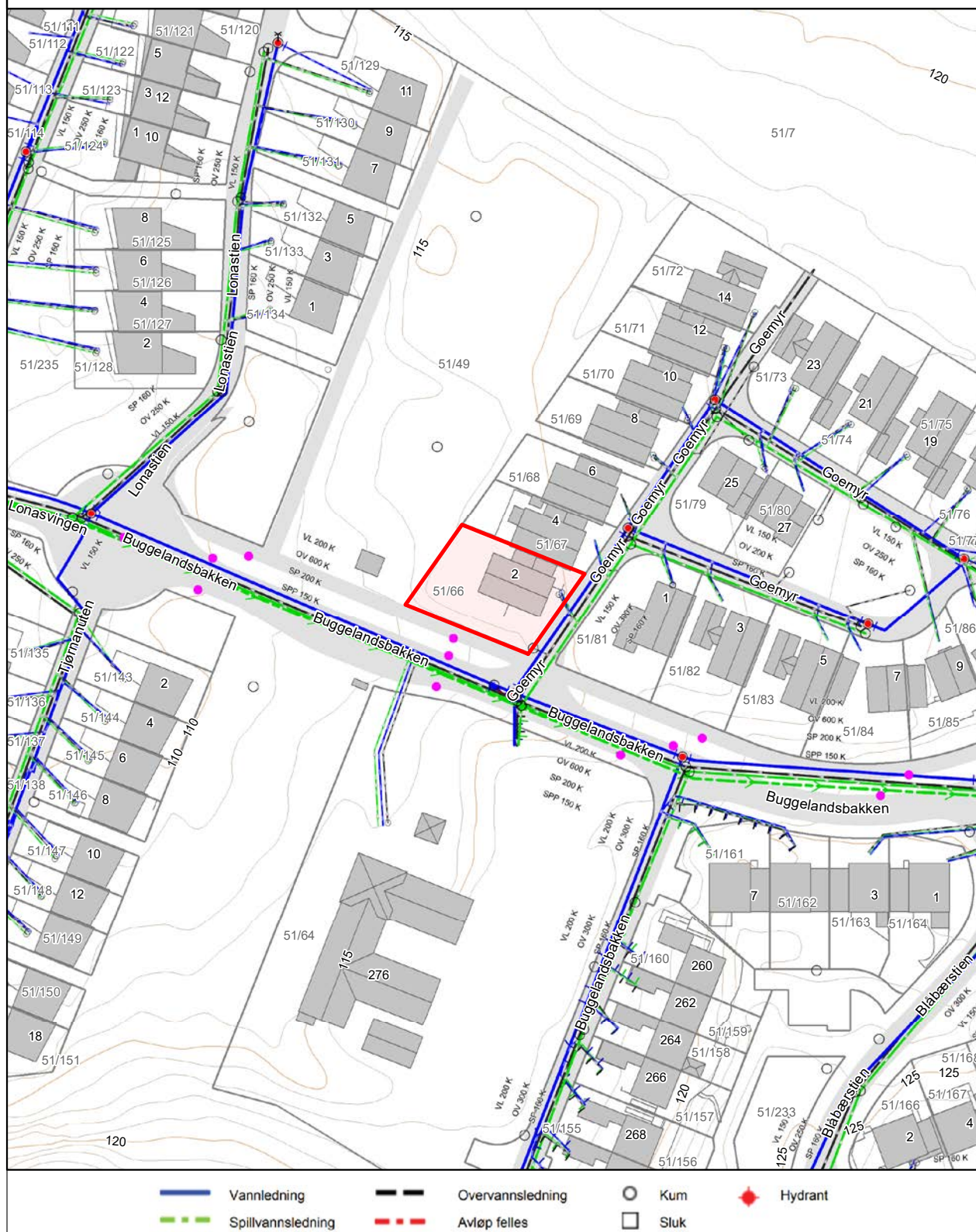
Adresse: Goemyr 2, 4324 SANDNES

Gnr/Bnr: 51/66/0/0

Dato: 2025-04-28

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.



Grunnkart

Adresse: Goemyr 2, 4324 SANDNES

Gnr/Bnr: 51/66/0/0

Dato: 2025-04-28

Målestokk: 1:1,000



SANDNES
KOMMUNE



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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





Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	51	Bruksnr	66	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner

Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Kommuneplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner over bakken

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Reguleringsplaner i vannsøylen

Reguleringsplaner under arbeid

Kommunedelplaner

Bebyggelsesplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	477.19 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringssone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	356.79 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442
Areal	477.19 kvm
Omravn	
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	98328-03	
Navn	Bebyggelsesplan Bogafjell, delplan 4, felt G2	
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03/08/2008 00:00:00	
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_98328-03.pdf	
Delarealer		
	Areal	27.04 kvm
	Feltnavn	
	Regform	640 - Frisiktsone
	Areal	0 kvm
	Feltnavn	EL
	Regform	621 - Kommunalteknisk virksomhet
	Areal	477.05 kvm
	Feltnavn	B1
	Regform	112 - Konsentrert småhusbebyggelse
	Areal	0.07 kvm
	Feltnavn	B2
	Regform	320 - Gang-/sykkelvei
	Areal	0.06 kvm
	Feltnavn	B2
	Regform	310 - Kjørevei
Id	98128	
Navn	Reguleringsplan for Bogafjell, delplan 4	
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	12/19/2000 00:00:00	
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_98128.pdf	
Delarealer		
	Areal	0 kvm
	Feltnavn	
	Regform	400 - Offentlig friområde

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Goemyr 2, 4324 SANDNES

Gnr/Bnr: 51/66/0/0

Dato: 2025-04-28

Målestokk: 1:1,000

Planident: 98328-03

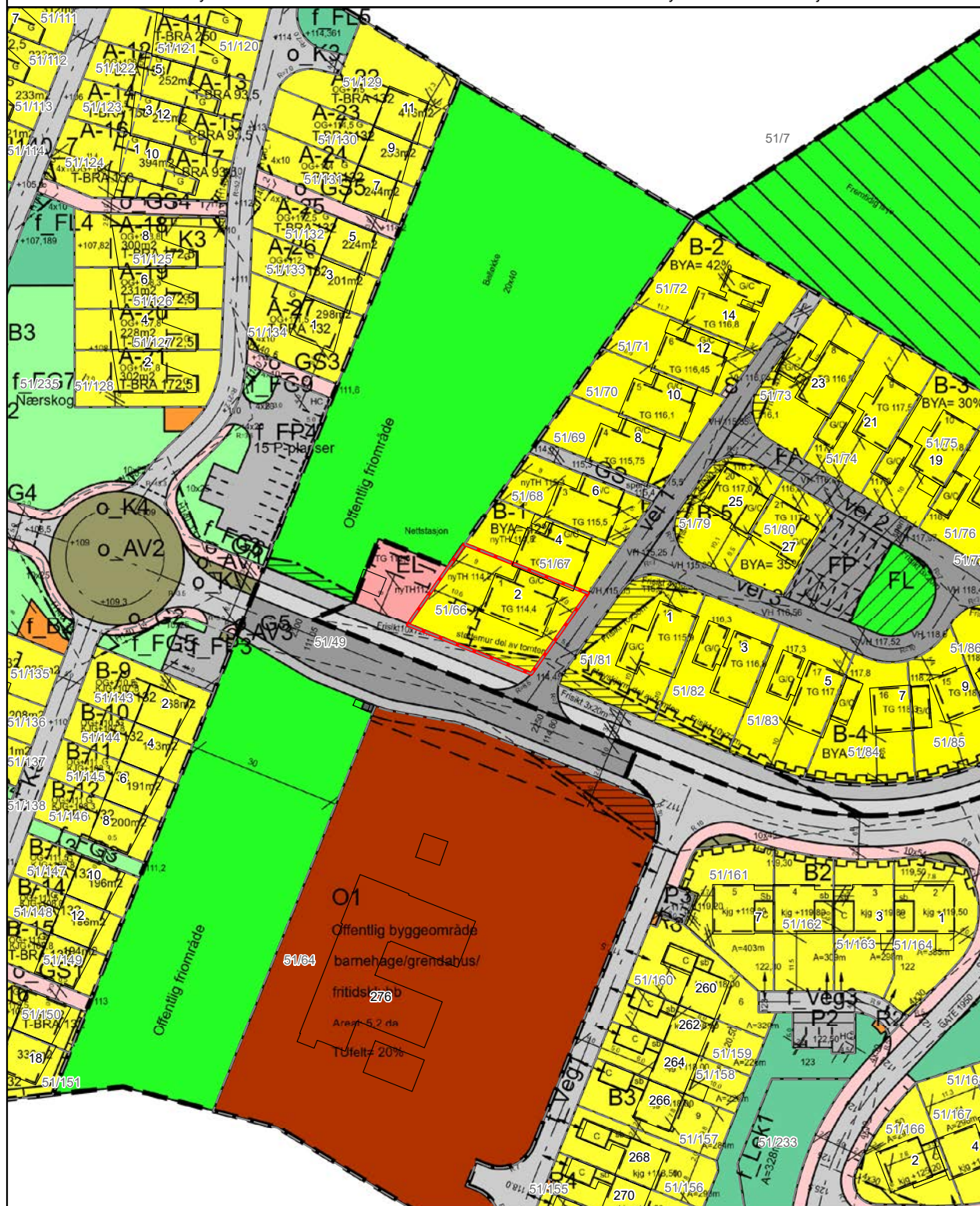
Ikrafttredelsesdato: 8.3.2008



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.



Bebyggelsesplan Bogafjell, delplan 4, felt G2

Reguleringsbestemmelser

PlanID 98328-03

Saksnummer 200405196

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av konsentrerte eneboliger med tilhørende trafikkområder og felles områder.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1. Krav til estetikk i planleggingen:

Det skal stilles høye estetiske krav til utformingen av både bygninger og utendørsanlegg.

§ 3 BYGGEOMRÅDE – BOLIGER

3.1. Antall boenheter og utnyttelse

Det tillates oppført 3 boenheter innenfor boligområde B-1, 4 innenfor B-2, 6 innenfor B-3, 6 innenfor B-4 og 2 innenfor B-5. Tomtene kan bebygges med en boenhet med tilhørende garasje/carport og utvendig bod. Tillatt bebygd areal er begrenset av byggegrensen og en faktor som er (BYA) 42 % for B-1 og B-2, 30 % for B-3, 27 % for B-4 og 35 % for B-5.

3.2. Byggehøyder

Maks. mønehøyde inntil 7,7 m over topp laveste golv (TG).

Maks. gesimshøyde inntil 5,7 m over laveste golv (TG).

3.3. Estetikk

Bebyggelsen i B-1 til B-5 skal framstå som en enhet, selv om det bygges forskjellige typer bygg i hvert delområde. Det er kun i område B-4 at det tillates to typer bygg. Bebyggelsen skal farger (vegger og tak) som harmoniserer og ligger i samme fargeskala. Bebyggelsen skal hovedsakelig bygges i tre. Det tillates ikke takoppbygg eller ark. Bebyggelsen skal ha saltak med samme takvinkel som følger boligens lengderetning.

3.4. Garasjer/carporter/bod

Bygget plasser som vist på plankartet og kan ha maks. lengde på 8 meter og maks. mønehøyde på 4 m. Innenfor målene tillates det oppført bod i bakkant av garasjen, ev. som del av garasjen. Taket skal utformes i samme vinkel og i samme stil som boligen. Garasje/carport/bod skal harmonere med boligen i materialer, farge og form. Utkjørsel fra garasje/carport skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt. Det skal søkes om byggetillatelse for garasje/carport/bod samtidig med boligen.

3.5. Parkering/renovasjon

Det skal anlegges 2,0 individuelle parkeringsplasser på hver tomt (inkl. garasje/carport). Det skal anlegges oppstillingsplass for renovasjonsbeholder på hver tomt med unntak av tomt 7 og 13 som får denne i tilknytning til offentlig vei. Arealet til renovasjon skal være min. 1,2 x 1,2 m eller 0,6 x 2,4 meter.

3.6. Ved byggemelding

Ved byggemelding skal det følge med situasjonsplan som viser disponering av den enkelte tomt med plassering av bolig, garasje, oppstillingsplass, utkjørsel, høyder på ferdig terreng, forstøtningsmur og ev. utvendige trapper. Det skal tilstrebes at boligen utformes med livsløpsstandard.

Ved byggesøknad skal radonfare utredes, med beskrivelse av eventuelle tiltak.

3.7. Støyskjerm

Det skal opparbeides støyskjerm mot samleveien (tomt 13-19) med høyde 0,5 m over nivå på gang- og sykkelveien. Støyskjermen skal ha en enhetlig sammenhengende utforming bestående av en lødd tørrsteinsmur. Det kan imidlertid fylles masser inntil toppen av muren på tomtesiden.

Det skal også oppføres tilsvarende tørrmur (h=0,5 m) langs tomt nr. 1. I tillegg skal det etableres lokal skjerm (l=7 m) som forlengelse av veggen. Ved byggemeldingen av bolig på tomt nr. 1 skal det i tillegg dokumenteres at kravene til innendørs støynivå er oppfylt.

§ 4 TRAFIKKOMRÅDER**4.1. Offentlige veier:**

Adkomstveiene med snuplass skal opparbeides som vist i planen og i samsvar med kommunens kommunaltekniske normer.

4.2. Offentlige gang- og sykkelveier:

Gang- og sykkelveiene skal opparbeides som vist i planen og i samsvar med kommunens kommunaltekniske normer.

§ 5 SPESIALOMRÅDER**5.1. Frisiktsoner:**

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

5.2. Område for kommunaltekniske bygg/anlegg:

Innenfor områdene merket S skal det være oppstillingsplass for beholdere for renovasjon, areal til el. skap, postkasse stativ og lignende.

Innenfor området merket EL skal det etableres nettstasjon og andre stasjoner for kommunikasjons- og energisystemer. Disse bygninger og installasjoner skal ligge innenfor byggesonen og har en maks. høyde på 2,5 m. Ved byggemelding skal det stilles krav om en estetisk utforming av byggene. Det skal opparbeides biloppstillingsplass dimensjonert for liten lastebil v på utsiden av byggesonen. Området skal gis kjørbare adkomst via gang- og sykkelvei fra krysset med vei 1.

§ 6 FELLESOMRÅDER**6.1. Fellesområde for lek:**

Lekeklassen skal opparbeides som en sandlekeplass i henhold til kommunens normer. Dette skal skje samtidig med opparbeidelsen av de kommunaltekniske anlegg. Opparbeidelsen skal skje etter plan godkjent av Sandnes kommune. Området skal inngjerdes.

6.2. Fellesområde for parkering:

Det skal opparbeides gjesteparkeringsplasser i henhold til kommunens normer.

Opparbeidelsen skal skje etter felles plan for felles lek og felles parkering godkjent av parksjef. Opparbeidelsen skal skje samtidig med opparbeidelsen av de kommunaltekniske anlegg.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Utbygging kan ikke skje før det er tilstrekkelig skolekapasitet.

Lekeplasser og andre utomhusarealer skal opparbeides etter godkjent plan og ferdigstilles før brukstillatelse for bygning kan gis.

Det skal tilrettelegges for kollektiv transport/buss.

Ved utbygging av feltene som inngår i Delplan 4 skal det være tilrettelegges for bussrute fram til midlertidig snuplass for buss på område S6, som vist i Reguleringsplan for Bogafjell Delplan 3.

Når utbyggingen er ferdig skal midlertidig snuplass fjernes og opparbeides i henhold til Delplan 4.

Nødvendig skjerming mot støy fra samlevei skal etableres før brukstillatelse kan gis.

Det skal også gjennomføres midlertidige løsninger som sikrer at kravene til støyskjerming oppfylles i overgangsperioder.

Det tillates ikke innflytting i boliger over terrengkote 100 før høydebasseng VA2 med trykkøkning ved Stokkelandsfjellet er etablert eller at det på annen måte er etablert trykkøkningssstasjon som sikrer bebyggelsen vanntrykk/vannforsyning i.h.t. «REN veiledning til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven 1997»

Før utbygging skal det foreligge utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger.

Sedimenteringsbasseng må bygges i forbindelse med anleggsoppstart slik at det bidrar til å hindre forurensende avrenning under anleggs- og byggeperioden. Det må sendes inn tekniske planer som skal godkjennes av Sandnes kommune ved kommunalteknikk.

Regulering for Bogafjell, delplan 4

Reguleringsbestemmelser

PlanID 98128

Saksnummer 199807248

Godkjent: 19.12.2000

§ 1. FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av boliger med tilhørende anlegg, barnehager/grendahus, nærbutikk og kommunaltekniske anlegg.

Planen skal også sikre friområdene med turstier og gangvegsforbindelser.

Kjente kulturminner skal sikres gjennom regulering til spesialområde for bevaring.

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

Krav om bebyggelsesplan:

Før utbygging av felt G1, G2, G3, G4, S6 og S7 skal det foreligge vedtatt bebyggelsesplan for delfeltet.

Planen skal utarbeides iht. Sandnes kommunes normer og retningslinjer. Planen skal mellom annet fastlegge arealbruk, høyder, utnyttelse og antall boenheter.

Planen skal ha bestemmelser om materialbruk for bebyggelsen. Det skal kreves dokumentasjon om sol/lysforhold.

Plassering og dimensjonering av oppstillingsplass for avfallsbeholdere og postkasser skal framgå av planen.

Nettstasjoner er vist på reguleringsplanen uten eget formål. Endelig plassering fastlegges i bebyggelsesplan.

Byggesak:

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge plan av hele tomten som viser adkomst, parkering, terrengbehandling, murer/gjerder over 0,5 m, beplanting, plassering søppelspann og andre innretninger.

Det skal foreligge terrengsnitt som viser anleggene i forhold til nåværende og framtidig terreng.

Fasader skal vise tilstøtende bebyggelse og angi høyder på bebyggelsen. Endelig høyde fastsettes av kommunen.

Eksisterende forhold:

Kvaliteter i landskapet skal tas vare på. Steingarder skal bevares så langt mulig.

Adkomst:

Adkomst til feltene fra samleveien skal etableres på en trafiksikker måte samtidig som det skal legges vekt på god orientering i området.

Adkomstveier skal opparbeides i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende norm.

Parkering:

Parkering skal løses i henhold til Sandnes Kommunes til enhver tid gjeldende norm.

Der forholdene tillater det kan garasjer bygges inn som del av støyskjermingsvoll. Felles parkeringsanlegg skal søkes lagt under terreng eller under bebyggelsen.

Gangveier:

På delfeltene skal overordnede gangveger som vist på planen opparbeides sammen med feltenes interne gangveier. Det skal sørges for tilknytning til det eksisterende gang- og turvegnettet i friområdene.

Det skal etableres trafiksikre gangveger mellom bussholdeplassene og boligområdene.

Der eksisterende turveger berøres eller flyttes som følge av utbyggingen skal disse opparbeides igjen.

Lekeplasser og felles friområder:

Det skal utarbeides utomhusplan for områdene. Planen skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av rådmannen før byggestart.

Det skal planlegges og opparbeides lekeplasser i planområdet i henhold til Sandnes Kommunes til enhver tid gjeldende norm.

Sentralt lekefelt: Det skal etableres sentralt lekefelt i området sør for S7 som vist på planen. Feltet skal også dekke behovet til Delplan 5.

Lekefeltet skal tilrettelegges for større barn og unge med muligheter for lek og idrett som for eksempel volleyball, terrengsykkel, skatebane, rulleskøytebane, akebakke eller lignende.

Planlegging og utførelse skal skje i samarbeid med kommunen.

Balløkker: Det skal opparbeides balløkker for planområdet i friområdet mellom felt G1 og G2 og i sentralt lekefelt.

Kvartalslekeplasser: Det skal opparbeides 1 kvartalslekeplass i felt G4 og 2 i felt S7.

Kvartalslekeplassene i S7 skal være felles for S6 og S7 i denne plan og for S8 og S9 i Delplan 5.

I feltene G1 og G3 skal det opparbeides kvartalslekeplasser i friområdene i midten av feltet som vist på planen.

Kvartalslekeplassen i G1 skal være felles for G1 og G2.

Sandlekeplasser: Antall og størrelse skal være iht. kommunens norm. Der det ellers ligger til rette for det, kan enkelte sandlekeplasser legges ut i friområdet.

Støyskjerming:

Det skal etableres støyskjermingstiltak som sikrer at Miljøverndepartementets krav/retningslinjer for støy ivaretas, jfr. T-8/79. Innendørs støynivå skal ikke overstige 30 dBA. Utendørs støynivå skal ikke overstige 55 dBA.

Støynivået på barnehagenes uteoppholdsareal skal ikke overstige 50 dBA.

Skjermingen mot støy fra samleveggen skal fortrinnsvis plasseres i sone mellom vegkant og byggeelinje som vist på plankartet. Som støyskjerming skal fortrinnsvis nyttes jordvoll, evt. kombinert med mur av naturstein på den siden som vender mot vegen, der forholdene tilsier det.

I felt G1/G2 kan nyttes skjerm i form av tett hagegjerde

Endelig plassering, høyde og detaljutforming av voll/skjerm skal dokumenteres ved utarbeidelse av bebyggelsesplan. Det skal søkes byggetillatelse for støyskjermingstiltak.

Skilting og belysning:

Det skal legges opp til et oversiktlig og helhetlig konsept for skilting og belysning av området.

Skilting av feltene skal lette orienteringen og bidra til å skape identitet.

Master kan plasseres på privat grunn.

Tiltak mot radon:

Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan skal nødvendige sikringstiltak mot radon vurderes og innarbeides i bestemmelsene.

Overvann (forholdet til Storånavassdraget):

Overvannet i planområdet skal håndteres/behandles på en slik måte at vannkvaliteten i

Storånavassdraget ikke forringes og slik at minste vannføring opprettholdes i alle deler av vassdraget.

Terrengbehandling:

Forstøtningsmurer og synlige skjæringer skal opparbeides slik at de ikke virker skjemmende. Dersom høyden på forstøtningsmuren overstiger 1,5 m kan muren kreves avtrappet slik at den øverste muren trekkes 1 m inn. Forstøtningsmuren skal utføres i naturstein.

Krav til materialbruk og utforming av bebyggelsen:

Det skal stilles høye krav til den estetiske utformingen av bebyggelsen.

Bygningers plassering og orientering skal vurderes spesielt med hensyn til landskap og fjernvirkning, samtidig som sol, lys- og utsiktsforhold ivaretas. Bebyggelsen skal plasseres slik at de private utearealene og boligen kan skjermes mot sjenerende innsyn.

Bebyggelsen skal tilpasses terrenget ved bruk av underetasjer, avtrapping eller halvplansløsninger.

Endelig løsning fastlegges i bebyggelsesplan.

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

§ 3. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIG

Områdene skal brukes til bolig med tilhørende garasjer, hager, fellesareal, lekeplasser, adkomstveier og tekniske installasjoner mv. TU felt gjelder for hele feltet med veger, lekeplasser og friarealer som inngår i feltets begrensning. Feltets areal er påført planen. Tomter for eneboliger, kjedehus og rekkehus skal ha et hageareal på min. 10 m dybde som sikrer ettermiddags-/kveldssol.

Tillatt antall boenheter pr. bygning fastlegges endelig i bebyggelsesplan. Byggehøyder og takform fastlegges endelig i bebyggelsesplan.

Det skal legges vekt på å bevare eksisterende vegetasjon og steingarder. Bevaringsverdig vegetasjon og steingarder skal fremgå av bebyggelsesplanen.

Felt G1:

Området kan bebygges med eneboliger, eneboliger i kjede og rekkehus med inntil 2 etasjer over topp grunnmur.

Min. 68 boliger. TU felt = 60 %.

Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan skal det legges til rette for gang-/turvegforbindelse til friområdet vest for feltet.

Felt G2:

Området kan bebygges med eneboliger, eneboliger i kjede og rekkehus med inntil 2 etasjer over topp grunnmur.

Min. 21 boliger. TU felt = 60 %.

Felt G3:

Området kan bebygges med eneboliger, eneboliger i kjede og rekkehus med inntil 2 etasjer over topp grunnmur.

Deler av feltet kan bebygges med blokker med inntil 3 etasjer over topp grunnmur.

Min. 100 boliger. TU felt = 60 %.

Overvannet i feltet skal håndteres/behandles på en slik måte at vannkvaliteten i Vagletjørn ikke forringes og slik at dagens naturlige tilrenning ikke reduseres

Felt G4:

Området kan bebygges med rekkehus med inntil 2 etasjer over topp grunnmur og med blokker med inntil 4 etasjer over topp grunnmur.

Min. 96 boliger. TU felt = 60 %.

Felt S6:

Området kan bebygges med eneboliger, eneboliger i kjede og rekkehus med inntil 2 etasjer over topp grunnmur.

Min. 26 boliger. TU felt = 40 %.

Felt S7

Området kan bebygges med eneboliger, eneboliger i kjede eller rekkehus med inntil 2 etasjer over topp grunnmur. Deler av bygningen kan gå opp i 3 etasjer. Delen med 3 etasjer skal ikke strekke seg over mer enn 1/3 av tomtens bredde.

Min. 106 boliger. TU felt = 50 %.

Det tillates ikke andre former for bebyggelse enn beskrevet i feltene ovenfor.

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG/FORRETNING

Området kan bebygges med bolig/forretning med inntil 2 etasjer. TU felt = 35 %.

For området skal det utarbeides utomhusplan som skal godkjennes av rådmannen.

§ 5. BYGGEOMRÅDER OFFENTLIG BEBYGGELSE

For områdene skal det utarbeides utomhusplan som skal godkjennes av rådmannen. Planen skal mellom annet vise detaljutføring av støyskjerming.

Område O 1:

Området kan bebygges med barnehage/grendehus/fritidsklubb med inntil 2 etasjer og TU = 20 %.

Område O 2:

Området kan bebygges med barnehage/grendehus/fritidsklubb med inntil 2 etasjer og TU = 20 %.

§ 6. TRAFIKKOMRÅDER

Trafikkanleggene skal opparbeides etter detaljplaner som godkjennes av Sandnes kommune.

Planene skal utarbeides etter Sandnes kommunaltekniske norm og skal vise horisontal og vertikal linjeføring, oppbygging av vegkropp, beplantning, gatebelysning, skilt og andre trafikkrelaterte innretninger.

Rabatt skal beplantes med en trerekke.

Bussholdeplasser skal opparbeides med leskur, informasjonsbærer og lys.

Ved etappevis utbygging av byggeområder og av gate 2026, skal det etableres midlertidig snuplass for buss.

Område P1, offentlig parkeringsplass:

Parkeringsplassen skal kunne nyttes av turgåere, besøkende til barnehage/grendahus og forretning.

§ 7. SPESIALOMRÅDER**Kulturelt bevaringsområde:**Område K1, bevaring rydningsrøys:

Det tillates ingen opparbeidelse i området.

Områdene kan nyttes til friområde så fremt dette ikke ødelegger kulturminnet.

Frisiktsoner:

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

Områder for kommunalteknisk virksomhet:Område VA 1, fordrøyningsmagasin:

På området kan det etableres anlegg for infiltrasjon av overvann til grunnen i kombinasjon med lukket fordrøyningsmagasin for overvannsavrenning. Det kan etableres kjøreadkomst og parkering for servicebil fram til området samt pumpestasjon.

Området skal ikke avsperras for allmennheten, men skal innpasses som del av friområdet.

Området skal tilbakeføres som friområde/ naturområde etter utbygging.

Område VA 2, høydebasseng:

På området kan oppføres bebyggelse for kommunalteknisk anlegg høydebasseng, pumpestasjon mv. Høydebassenget skal utformes slik at det ikke er skjemmende for omgivelsene. Det skal enten, dersom det er mulig, underordne seg landskapet eller stå i bevisst kontrast til dette på en måte som beriker omgivelsene.

Vegger over terreng skal mures med naturstein. På taket, som skal utformes som utsiktsplatå, skal det legges heller.

Høyden på platået skal ikke overstige kote 162,5.

Det tillates etablert bygg med grunnflate inntil 10 m² over inspeksjonsnedgang i platået/dekket.

Bygget skal, i form, materialbruk og plassering, innordne seg høydebassenget.

Taket på bygget skal ikke overstige kote 165.

Området skal ikke avsperras for allmennheten, men skal innpasses som del av friområdet.

Området rundt bygningen skal tilbakeføres som friområde/ naturområde etter utbygging.

§ 8. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

Det skal utarbeides utomhusplan som godkjennes av rådmannen. Planen skal utarbeides av fagkyndige.

Eksisterende vegetasjon i friområdene skal bevares og sikres under utbyggingen. Skjøtsel og tynning skal utføres i samråd og med tillatelse av parksjefen.

I friområdene kan det opparbeides områder for lek, opphold, rekreasjon, gang- og sykkelveier iht. godkjente utomhusplaner.

Det kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som hever områdets bruksverdi og visuelle standard og som er tilknyttet bruken av friområdet.

Nødvendige tekniske innretninger som trafo-/telekiosk, trykkøkingsstasjon, miljøstasjoner, leskur for buss o.l. kan tillates oppført. Disse skal innarbeides i bebyggelsesplaner for byggeområdene.

Eksisterende turstier skal integreres og sammenføres til et helhetlig gangvegnett der lenker mangler.

Lagring av masser i friområdene er ikke tillatt

Friområdene, som ligger inne på delfeltene G1 og G3, kan aronderes og tilpasses bebyggelsesplanen for området.

§ 9. REKKEFØLGEN AV TILTAK

Lekeplasser og andre utomhusarealer skal opparbeides etter godkjent plan og ferdigstilles før brukstillatelse for bygning kan gis.

Det skal tilrettelegges for kollektiv transport/buss.

Ved utbygging av feltene som inngår i Delplan 4 skal det være tilrettelegges for bussrute fram til midlertidig snuplass for buss på område S6, som vist i Reguleringsplan for Bogafjell Delplan 3.

Når utbyggingen er ferdig skal midlertidig snuplass fjernes og opparbeides i henhold til Delplan 4.

Nødvendig skjerming mot støy fra samleveien skal etableres i takt med utbygging av de enkelte feltene og før brukstillatelse kan gis.

Det skal også gjennomføres midlertidige løsninger som sikrer at kravene til støyskjerming oppfylles i overgangsperioder.

Det tillates ikke innflytting i boliger over terrengkote 100 før høydebasseng VA2 med trykkøkning ved Stokkelandsfjellet er etablert eller at det på annen måte er etablert trykkøkningsstasjon som sikrer bebyggelsen vanntrykk/vannforsyning i.h.t. «REN veiledning til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven 1997»

Før utbygging skal det foreligge utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger.

§ 10. GENERELT

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er godkjent, kan det ikke etableres privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
06.06.2002	200100392	



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Gjesdal Bolig AS
Postboks 11
4339 ÅLGÅRD

Sandnes, 13.06.2013

Deres ref:
Saksbehandler: Kirsti B. Aase

Vår ref: 201103500-13
Arkivkode: 51-66

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 51/66	Byggeadresse: Goemyr 2
Tiltakets art:	Ny bolig - boligformål over 70 m2
Byggets/Anleggets art:	Enebolig i kjede
Ansvarlig søker:	Gjesdal Bolig AS
Tiltakshaver m/adr:	Helge Vatne, Goemyr 2, 4324 Sandnes

D-sak nr: 1221/2011

På grunnlag av anmodning om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningslovens (pbl 08) § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Bygningssjefen har ikke foretatt befarings.

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til pbl(08) § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32.

Ola T Solheim
Bygningssjef

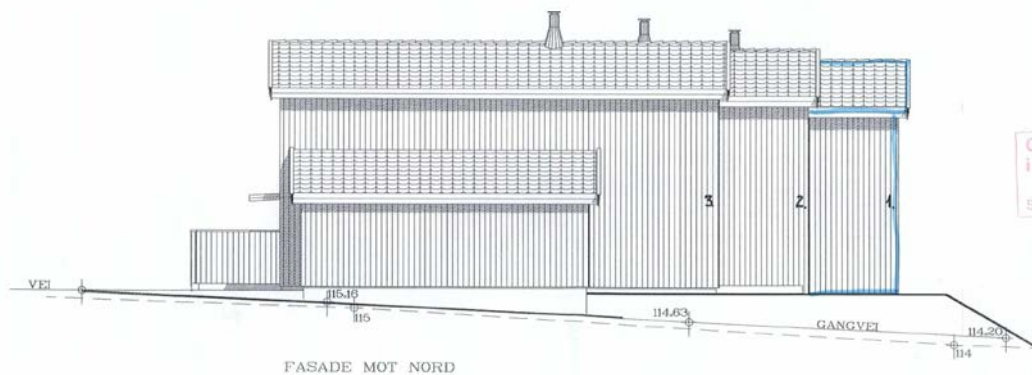
Kirsti B. Aase
Byggesaksmedarbeider

Brevet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk signatur

Kopi:
Oppmåling, Postboks 583, 4305 SANDNES
Tiltakshaver

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes.
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

201103500-3



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 1221/2011

B: DRØYEV 30.05.2011 T.V.
A: DRØYEV 23.03.2011 T.V.

TILTAKSHAVER: Gjesdal Bolig AS	PROSJEKT: DATO 27.01.2011
BYGGEPLASS: Felt G2 Bogafjell Bolig 123	TU32 TEGN. T.V
	MAL 1:100 TEGNARL
TEGNENGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER	

GJESDAL BOLIG AS

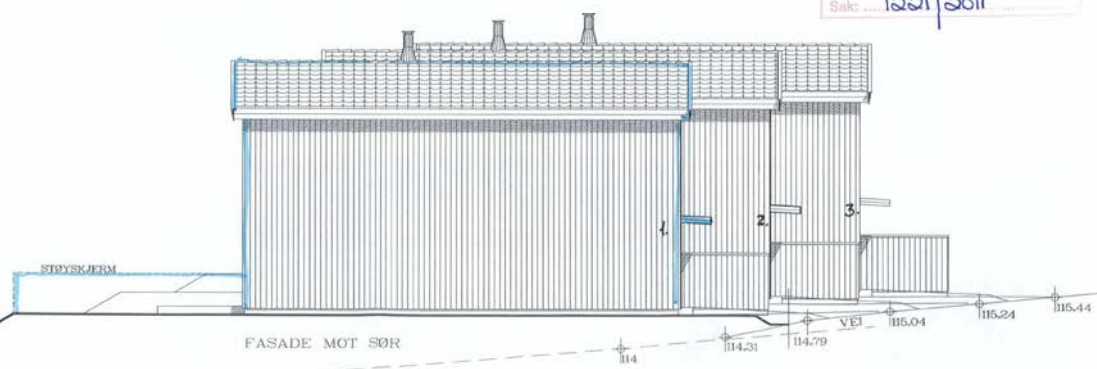
201103500-3



FASADE MOT VEST

Godkjent av bygningsseksjonen
i Sandnes kommune

Sak nr. 1221/2011



FASADE MOT SØR

TILTAKSHAVER: Gjesdal Bolig AS
BYGGEPLASS: Felt G2 Bogafjell, Bolig 1623

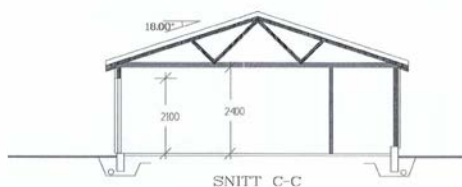
PROSJEKT: T.032
TEGNER: T.V.
MÅL: 1:100
TEGNER: T.V.

B: DIV. REV. 2005.2011 T.V.
A: DIV. REV. 2003.2011 T.V.

GJESDAL BOLIG AS

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

201103500-3



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

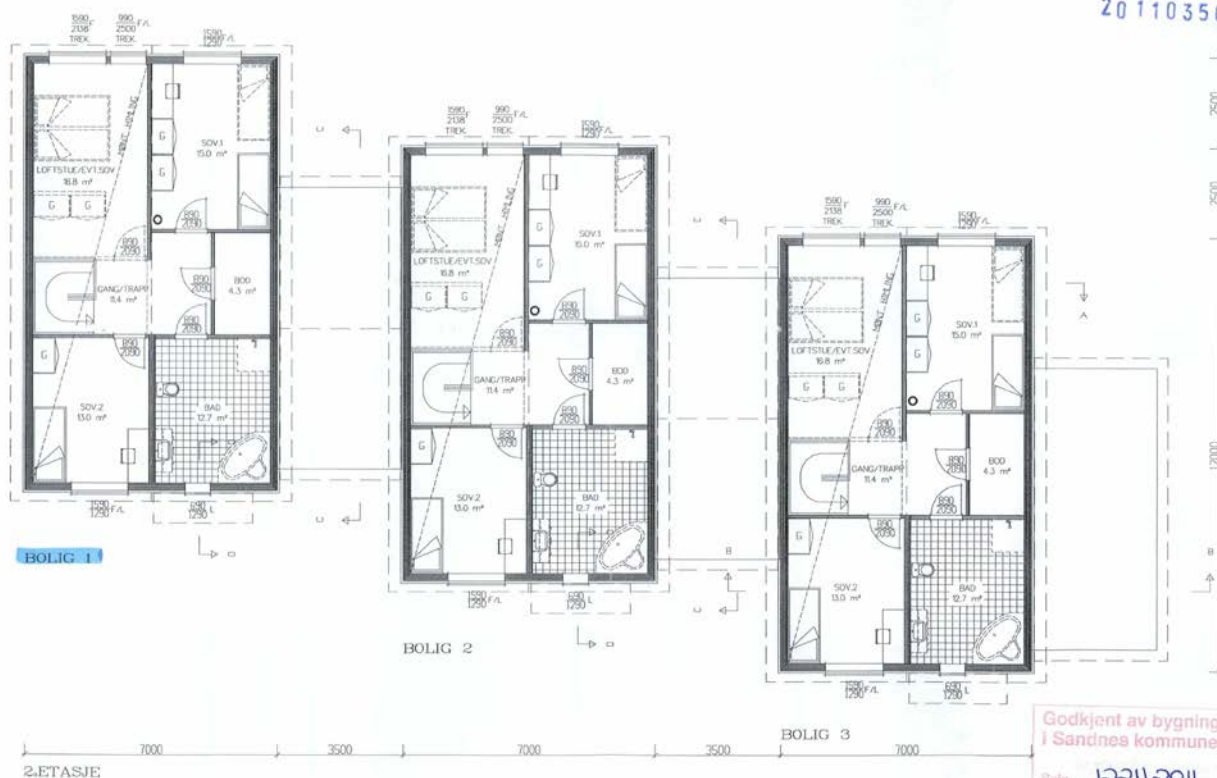
Sak: 1221/2011

B: DIVJEV 3.25.2011 T.V.
A: DIVJEV 23.03.2011 T.V.

TELTAKSHAVER: Gjesdal Bolig AS	PROSJEKT: T.632	DATE: 27.01.2011
BYGGEPLASS: Felt G2 Bogafjell, Bolig 123	TEGN: T.V.	
	SKAL: 1:100	TEGNAR:
TEGNINGEN MA HYREREN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER		

GJESDAL BOLIG AS

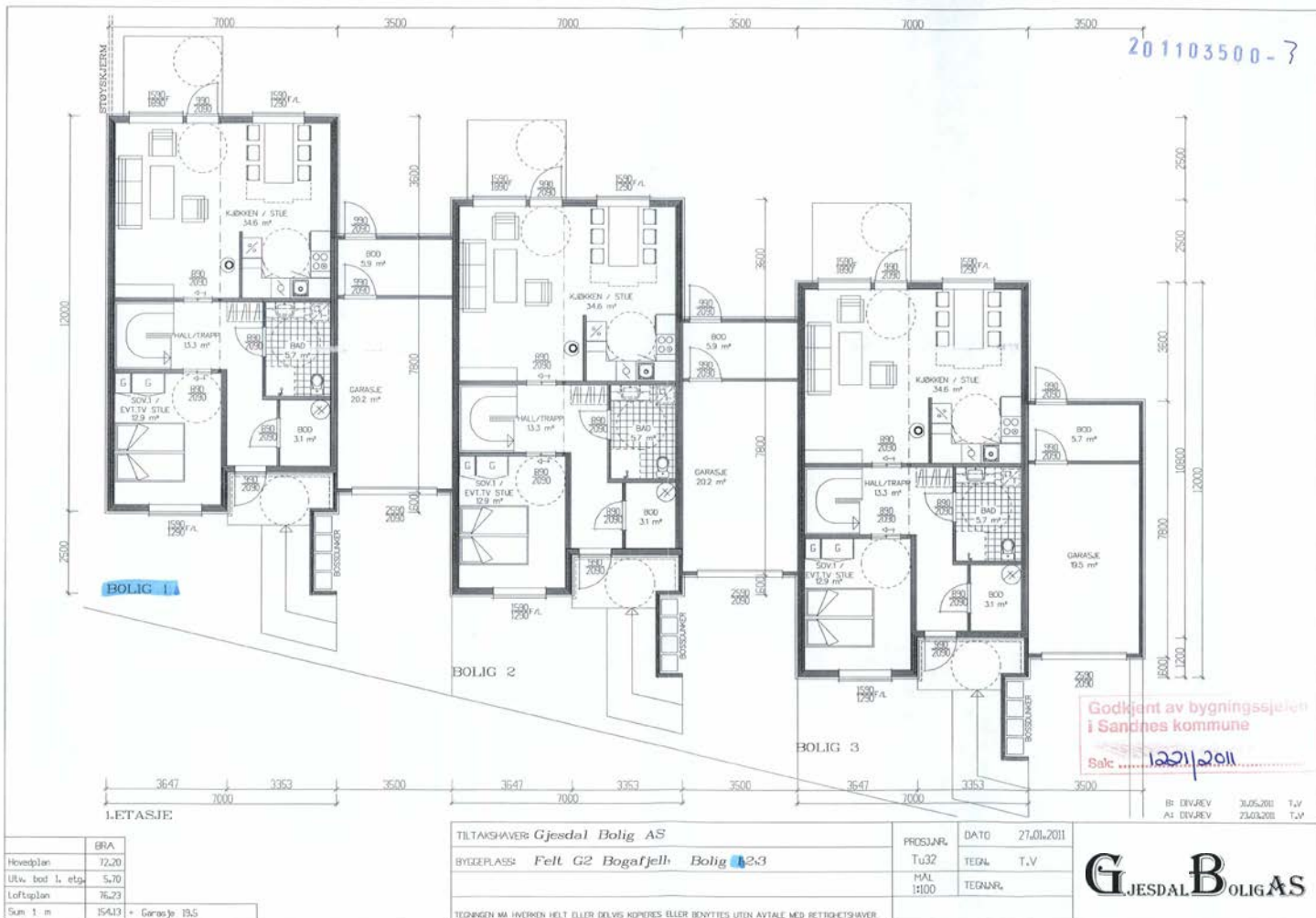
201103500-3



TILTAKSHAVER: Gjesdal Bolig AS	PROSJEKT: TUG2	DATE: 27.01.2011	B DIV/REV: 3.05.2011 T.V
BYGGKLASS: Felt G2 Bogafjell Bolig 2.3	HAL: 1:100	TEDR: T.V	A4 DIV/REV: 23.03.2011 T.V
TEDNINGEN MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER	TEDNAR:		

GJESDAL BOLIG AS

201103500-3



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak 1221/2011

B: DIV.REV 31.05.2011 T.V
A: DIV.REV 23.03.2011 T.V

	BRA
Hovedplan	72,20
Uts. bod l. etg.	5,70
Lofteplan	76,23
Sum 1 m	154,13 + Garasje 19,5

TILTAKSHVER Gjesdal Bolig AS
BYGGERPLASS Felt G2 Bogafjell Bolig 1,2,3
TEGNEREN MA INVERDEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHVER

PROSJEKT	DATE
Tu32	27.01.2011
HAL	TEGNER
18100	

GJESDAL BOLIG AS

Sandnes 6. april 2011

Gar. 51	Bnr. 66	Nytt bnr.	Areal 477,2	Tomtcar. I	Offisiell adresse	
Representationspunkt x = y =			Reg.plan nr. 98328-03	Felt G2		M = 1: 500
Topp gulv: 115,15			Min. kjellergulv kote + i henhold til		Saksbeh. byplan. :A.L. Saksbeh. bying. :G.Bf. Saksbeh. oppmål:	

Kopi av situasjonskartet og målebrev skal sendes inn sammen med byggemeldingen.

PÅ SITUASJONSKARTET SKAL INNTEGNES:

1. Målsatt bygning.
2. Målsatt avstand til grenser og vei.
3. Adkomst til eiendommen.
4. Plass til garasje og parkering på egen eiendom.
5. Planlagt bygning skal inntas på grunnlag for situasjonskart eller på målebrev i m = 1:500. I tillegg skal planlagt bygning tegnes inn på situasjonskartet.

SPESIELLE OPPLYSNINGER:

- SPESIELLE OPLYSNINGER:**
- * Koordinator for nye bygninger (hjørner) skal beregnes og sendes inn sammen med saknad om byggetillatelse.
 - * Avstand mellom bygninger skal måles fra utv.kledning og avstand fra eiendomsgranse til bygning skal måles til utv.kledning.
 - * Opparbeidelse foretas iht utbyggingsavtale med kommunen, samt godkjente tekniske planer.
 - * Tilknyningsgebyr vil bli beregnet etter lav sats.

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER.

- Behandlings- og kontrollgebyr og tilkynningsavgift for vann og kloakk forfaller 30 dager etter at byggetillatelse er gitt.
 - Søknad om avvik fra reguleringsplan/reguleringsbestemmelser skal tydelig fremgå av situasjonsplanen (kart med integrert bygning) og byggesøknad.
 - Grunneier må sikre alle grensemerker rundt eiendommen.
 - Det må innhentes opplysninger om EL og Televerkets kabler, ledninger, stoler og skap fra vedkommende etat.
- EVENTUELL FLYTTING BEKOSTES AV UTBYGGER**
- **Situasjonskartet er gyldig i 2 år. Naboliste må kontrolleres etter et halvt år.**

DISSE NABOER/GJENBOERE SKAL VARSLES:

Gnr.	Bnr.	Eiere	Adresse
51	64	Vagletjørn Barnehage as	P.b. 354, 4291 Kopervik
	7	Sven Magne Skadsem	Kvernlandsveien 94, 4323 Sandnes



Nabolagsprofil

Goemyr 2 - Nabolaget Buggeland/Bogafjellsbogen - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Buggelandsstubben Linje 27	12 min 1.1 km
Skeiane stasjon Linje L5	10 min 7 km
Stavanger Sola	22 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	22 min 21.6 km

Skoler

Buggeland skole (1-7 kl.) 484 elever, 42 klasser	15 min 1.2 km
Bogafjell skole (1-7 kl.) 413 elever, 27 klasser	22 min 1.8 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 16 klasser	24 min 2 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	11 min 7.3 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	11 min 7.4 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

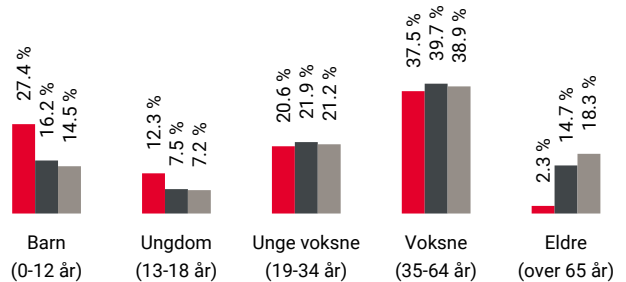
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Buggeland/Bogafjellsbogen	2 364	775
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Vagletjørn barnehage (0-5 år) 99 barn	2 min 0.1 km
Kreativ barnehage Bogafjell (0-5 år) 82 barn	9 min 0.7 km
Buggeland barnehage (0-5 år) 68 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Helgø Meny Bogafjell PostNord	23 min 1.9 km
Rema 1000 Håbafjell PostNord	6 min 3.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 99/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



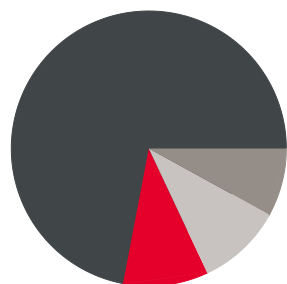
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

Sport

	Buggeland skole ballbinge 1 Ballspill	15 min	1.2 km
	Bogafjell skole Ballspill	22 min	1.8 km
	Everybody Gym & Fitness	23 min	
	Ganddal Terapi & Trening	9 min	

Boligmasse



- 10% enebolig
- 72% rekkehus
- 8% blokk
- 10% annet

«Ganske nylig etablert boligfelt med fine velholdte boliger.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Brulandsenteret

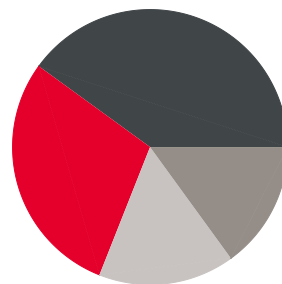
10 min



Vitusapotek Bogafjell

23 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



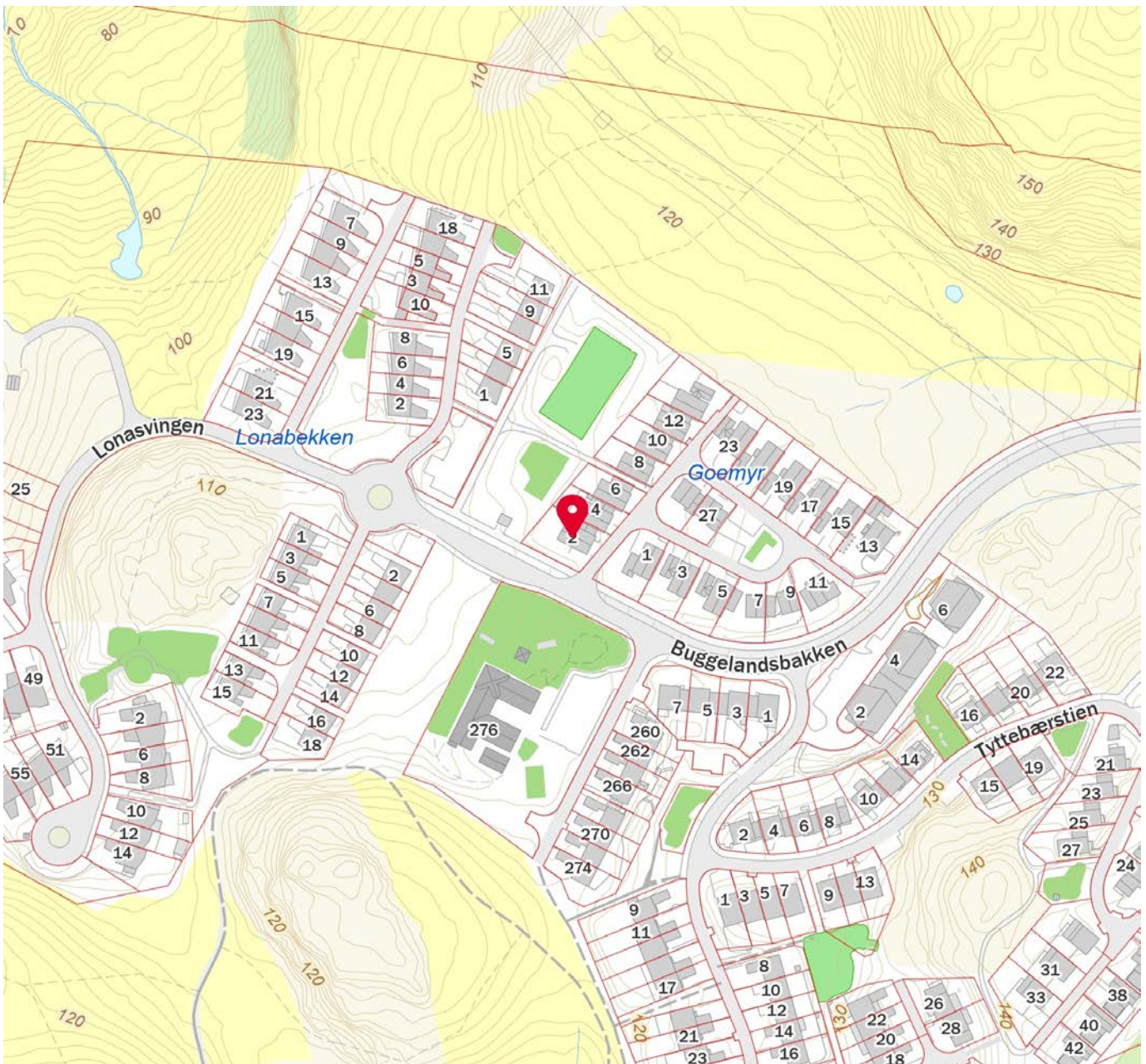
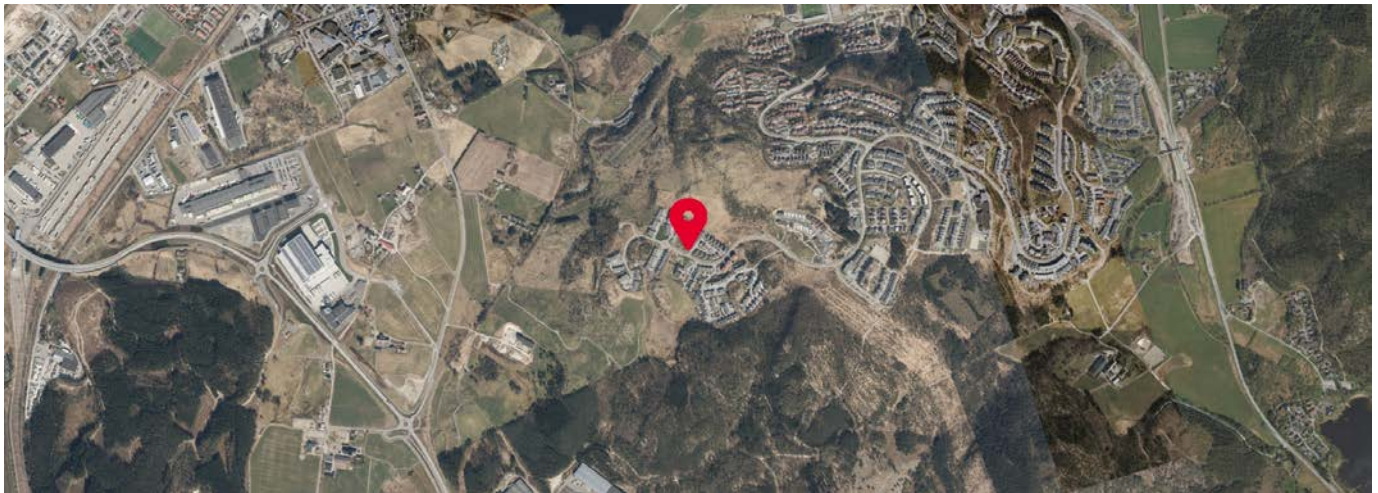
0%

55%

- Buggeland/Bogafjellskogen
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Goemyr 2
4324 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mona Mork

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre