

A wide-angle photograph of a modern, open-plan living and dining area. In the foreground, a wooden dining table is set with a vase of greenery and two lit candles. The background features a large, dark fireplace with a fire, a grey sofa, a coffee table, and a staircase with a white railing. The room has light-colored walls and wooden flooring.

aktiv.

Staselinveien 7, 4326 SANDNES

**SKAARLIA - Gjennomført
familiebolig med god standard og
innglasset hagestue - Garasje -
Attraktiv beliggenhet**



Eiendomsmegler MNEF

Joveig Junge

Mobil 932 11 920
E-post joveig.junge@aktiv.no

Aktiv Rogaland Eiendomsmegling avd. Sandnes
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-
Omkostn.: Kr 138 850,-
Total ink omk.: Kr 5 638 850,-
Felleskostn.: Kr 2 392,-
Selger: Atle Henry Alvestad og Torild Sørsvand

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 142/187 kvm
Tomtstr.: 78.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 34, bnr. 304
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1412250051

SKAARLIA - Gjennomført familiebolig med god standard og innglasset hagestue

Innhold:
1.et.: Entré, vaskerom m/dusj, toalettrom, utvendig bod ved inngang og Garasje med bod.
2.et.: Stue, kjøkken, terrasse bod og hagestue.
3.et.: 3 soverom, bad, bod og gang.

Velkommen til Staselinveien 7 - på toppen av Skaarlia. Boligen er fint plassert, helt på enden av rekken med fin utsikt. En ypperlig beliggenhet for barnefamilier med nærhet til barnehage- og skoletilbud, fritidsaktiviteter og andre servicetilbud.

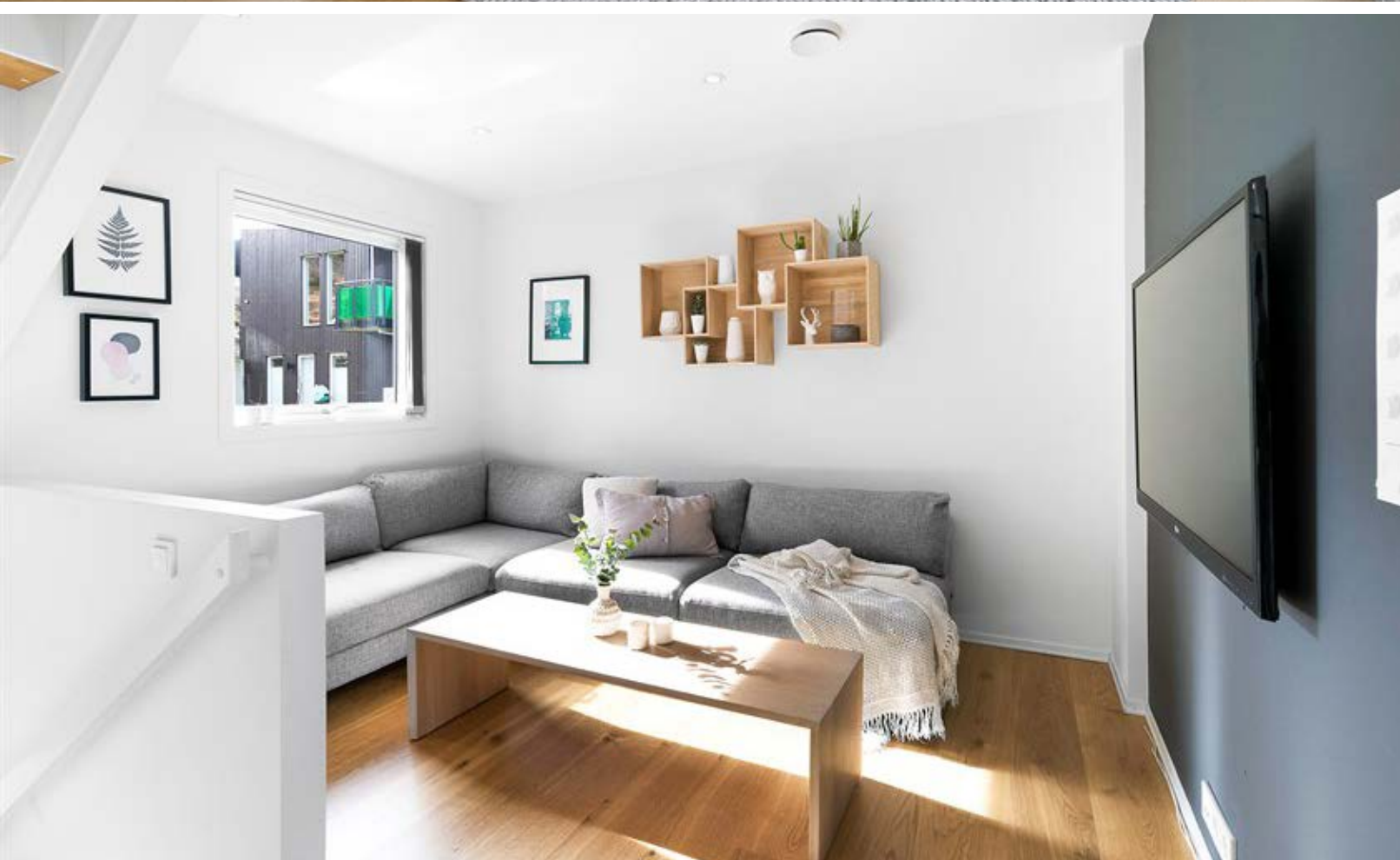
Boligen er oppført i 2011 og har en praktisk planløsning. Hovedetasjen er boligens sosiale sone og består av stue med peis, egen TV-stue og et innbydende kjøkken med integrerte hvitevarer. Uteområdet er lekkert opparbeidet og har egen uestue med skyvedører i glass. Et perfekt sted å trekke seg tilbake på sene sommerkvelder.



Innhold

Velkommen2
Plantegning21
Om eiendommen26
Tilstandsrapport35
Nabolagsprofil60
Forbrukerinformasjon94
Budskjema95





Lekket kjøkken fra kvalitetsleverandøren HTH
Integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys som følger handel. I
kokesonen er det montert en moderne ventilator som kler innredningen.





Et av høydepunktene er uten tvil den gjennomførte uteplassen med egen hagestue

Boligen har god planløsning med alle soverommene i øverste etasje.
i øverste etasje er det også bod som brukes som walk in closet og et lekkert helfliset
bad











Plantegning

1. etasje

Staseliveien 7
1. Etg.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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

2. etasje

Staselinveien 7
2. Etg.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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

3.etasje

Staselinveien 7
3. Etg.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 142 m²
BRA - e: 45 m²
BRA totalt: 187 m²
TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 29 m² Entré, vaskerom m/dusj og toalettrom
BRA-e: 27 m² Garasje m/bod og utvendig bod v/
inngang
2. etasje
BRA-i: 58 m² Stue og kjøkken
BRA-e: 18 m² Terrasse bod og hagestue
3. etasje
BRA-i: 55 m² 3 soverom, bad, bod og gang

TBA fordelt på etasje

1. etasje
11 m² Terrasseplatting ved inngangsparti

2. etasje
7 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

78.2 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet eiet tomt. Fra stuen er det utgang til balkong, mens trapperommet mellom første og andre etasje har utgang til bakhagen. I bakhagen er det en koselig hagestue med flislagt gulv og

elektrisk tak.

Beliggenhet

Staselinveien har en ypperlig beliggenhet - rolig og tilbaketrukket på toppen av Skaarlia. Dette er et attraktivt og populært boligområde for hele familien.

Har du barn i barnehage- og skolealder har du flere tilbud å velge mellom som blant annet:

Kleivane barneskole (1-7 KL.) 7 min å gå, Iglesmyr skole (1-7KL.) 5 min med bil, Høyland ungdomsskole (8-10KL.) 5 min. med bil, Øygard ungdomsskole (8-10KL) 6 min med bil, Skaarlia barnehage (1-5 år) 4 min å gå, Kleivane barnehage (1-5 år) 16 min å gå samt Iglesmyr FUS barnehage (1-5 år) 21 min å gå.

Flotte tur - og rekreasjonsområder finner man i nærområdet som Vedafjell og Ragnhildsnuten. Ikke langt unna finner vi også populære lysløyper i Melsheia.

Flere gode sport - og fritidstilbud for både store og små er raskt tilgjengelig i nærområdet med blant annet flerbrukshall/fotballbane i tilknytning til barneskolen på Kleivane, svømmehall og treningssenter.

Matvarebutikker som Rema 1000 Skaarlia og Coop Extra Austrått ligger med gangavstand fra boligen eller en kort kjøretur. Ellers er det ikke lange veien ned til Sandnes Sentrum med alle tenkelige servicetilbud og fasiliteter som flere varemagasin, butikker, post og bank. Det er lagt opp svært gode offentlige transportmuligheter, både inn til byen og til de forskjellige bydelene med gangavstand fra boligen. Lett tilkomst til E39.

For flere detaljer og kart, se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Det vil bli satt opp Aktiv-visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Konferer Sandnes kommune

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Te og mur. Se forøvrig tilstandsrapport utført av takstmann Asbjørn Frafjord

Innhold

1.et.: Entré, vaskerom m/dusj, toalettrom, utvendig bod ved inngang og Garasje med bod.
2.et.: Stue, kjøkken, terrasse bod og hagestue.
3.et.: 3 soverom, bad, bod og gang

Standard

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, det er ingen registrerte TG 3.

Utvendig

Andre utvendige forhold,TG2
Terrassebod
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er spor etter utettheter over boddør (terrassebod) denne er også noe fuktskadet.
Tiltak
- Tiltak:
- Utbedring må påregnes.

Innvendig

Radon,TG2
Bygget er mest sannsynlig oppført med radonsperre ut fra byggeår, men ingen dokumentasjon foreligger.
Vurdering av avvik:
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Det er avvik:
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
Tiltak
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Rom Under Terreng,TG2

Gulvet har plater. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i garasjebod mot grunnmur.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.
Vurdering av avvik:
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Tiltak
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Innvendige trapper,TG3

Boligen har malt tretrapp med eiketrinn.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
Tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom
1. Etasje > Vaskerom m/dusj
Overflater Gulv,TG2
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm målt fra dør til sluk.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

3. Etasje > Bad
Overflater vegger og himling,TG2
Veggene har fliser. Taket er malt.
Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Tiltak
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Overgang mellom dørkarm og membran anbefales kontrollert for å unngå skade etter vannsøl i dette området.

3. Etasje > Bad
Overflater Gulv,TG2
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske

varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm målt i dusjhjørnet, relativt flatt gulv utenfor dusjen.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tekniske installasjoner
Varmtvannstank,TG2
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Altibox som leverandør av wifi

Parkering
Garasje med elektrisk portåpner og parkering i eget gårdsrom

Forsikringsselskap
Storebrand Forsikring AS

Polisenummer
7060980

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

Energi
Oppvarming
Elektrisk, gasspeis i stue.
Gulvvarme på bad og i entré.

Energikarakter
C

Energifarge
Rød

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 5 500 000

Kommunale avgifter
Kr 15 968

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Inkluderer vann, avløp og renovasjon

Formuesverdi primær
Kr 1 319 678

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 5 278 711

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Velforening
Pliktig medlemskap i Velforeningen for Amfiet, Skaarlia Amfi Plan 2003 115. Årlig kosnad til velforening er kr. 2.200,-

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler

for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, internett/tv fiberaksess fra Altibox, forretningsførerhonorar

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2392

Andel fellesformue

Kr 10 582

Andel fellesformue dato

17.02.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Tunet 1

Organisasjonsnummer

997238753

Om sameiet

- Sameiet består av 10 seksjoner fordelt på 3 rader med rekkehus
- Hver seksjon har egen garasje med tilhørende utvendig bod
- Kommunale avgifter faktureres den enkeltes seksjonseier
- Seksjonene har Altibox som leverandør av wifi
- Avtale om vedlikehold av gass og ventilasjonsservice
- Pliktig medlemskap i Velforeningen for Amfiet,

Skaarlia Amfi Plan 2003 115 - fakturers den enkelte seksjonseier
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 34, bruksnummer 304, seksjonsnummer 4 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/34/304/4:

01.07.2011 - Dokumentnr: 515531 - Bestemmelse

iflg. skjøte

Rettighetshaver: Velforeningen For Amfiet,

Org.nr: 995 367 610

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

01.07.2011 - Dokumentnr: 515531 - Bestemmelse

iflg. skjøte

Rettighetshaver: Lyse Marked AS

Org.nr: 980 335 178

Rettighetshaver: Skaarlia Amfi AS

Org.nr: 989 774 735

Rettighetshaver: Telenor Asa

Org.nr: 982 463 718

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av

ledninger m.m.

01.07.2011 - Dokumentnr: 515531 - Best. om vann/

kloakkledn.

Rettighetshaver: Sandnes Kommune

Org.nr: 964 965 137

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde

ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

04.05.2011 - Dokumentnr: 337763 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 149/1229

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert

20.06.2011

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.06.2011.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og ligger i gjeldende reguleringsplan Reguleringsplan for Skaarlia 2, PlanID: 2003115, vedtatt: 31.01.2006, sist revidert: 12.09.2018.

Delarealer

Areal 76.62 kvm

Feltnavn

Regform 110 - Boliger

Areal 1.49 kvm

Feltnavn

Regform 320 - Gang-/sykkelvei

Areal 0 kvm

Feltnavn G22

Regform 780 - Felles grøntareal

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

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

5 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

138 850 (Omkostninger totalt)

149 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

152 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 638 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 649 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 652 550 (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 138 850

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Joveig Junge
Eiendomsmegler MNEF
joveig.junge@aktiv.no
Tlf: 932 11 920

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke AS avdeling Sandnes, Rådhusgata 3
4306 SANDNES
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

23.04.2025



Tilstandsrapport

-  Rekkehus
-  Staselinveien 7, 4326 SANDNES
-  SANDNES kommune
-  gnr. 34, bnr. 304, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 09.04.2025	Rapportdato: 22.04.2025	Oppdragsnr.: 12162-1646	Referansenummer: RY3048
Autorisert foretak: TAKST TEAM AS	Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord	Vår ref: 007557	



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

Asbjørn Frafjord
Uavhengig Takstingeniør
asbjorn@takst-team.no
924 05 207



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus fra 2011 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Rekkehus - Byggeår: 2011

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekkingen er av papptekking.
Renner og nedløp i aluminium.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning med innslag av fiberbetongplater.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Balkong ut fra stue i 2. etasje og utgang fra mellometasje til hagestue.
Terrassebod

INNENDIG [Gå til side](#)
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Bygget er mest sannsynlig oppført med radonsperre ut fra byggeår, men ingen dokumentasjon foreligger.
Gulvet har plater. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i garasjebod mot grunnmur. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15. Boligen har malt tretrapp med eiketrinn.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom m/dusj 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm målt fra dør til sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har utslagsvask, dusjvegger/hjørne, bereder og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod i garajse mot trapperom og vaskerom..
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Bad 3. etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm målt i dusjhjørnet, relativt flatt gulv utenfor dusjen. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i garderobe mot bad.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM [Gå til side](#)
Toalettrom med wc og håndvask.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.
6-kilos brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2011.
Bygningen har betonggrunnmur.

Arealer [Gå til side](#)

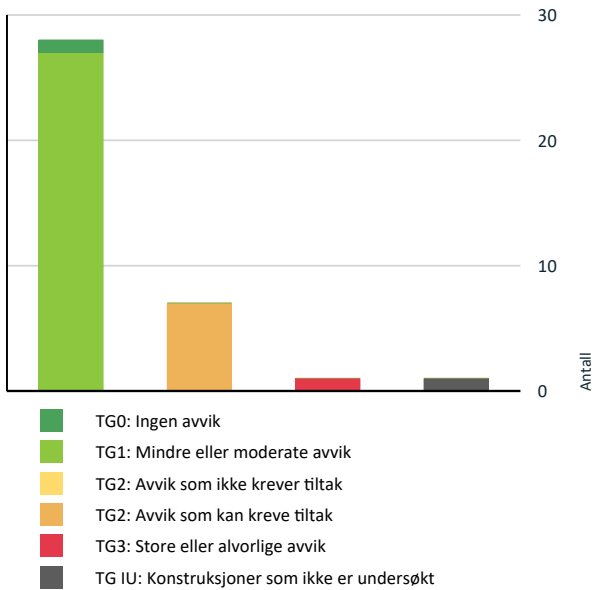
Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Rekkehus
• Det foreligger ikke tegninger

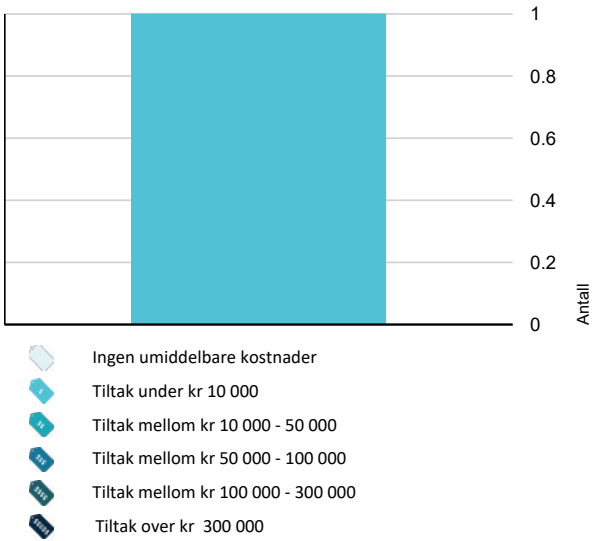
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etasjeskille:
Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom m/dusj > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2011

Kommentar
EDR

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

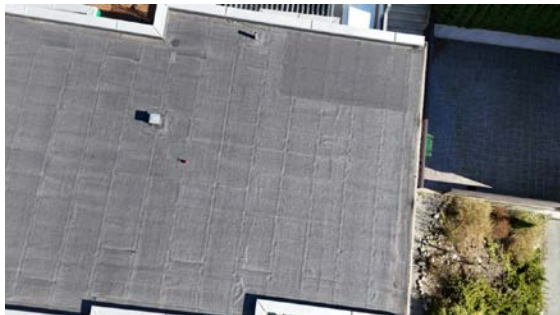
2020 Tilbygg Hagestue sammen med terrassebod er oppført i senere tid.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papptekking. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



Eier opplyser at der har vært utettheter i tekkingen som nå er utbedret.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i aluminium.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning med innslag av fiberbetongplater.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

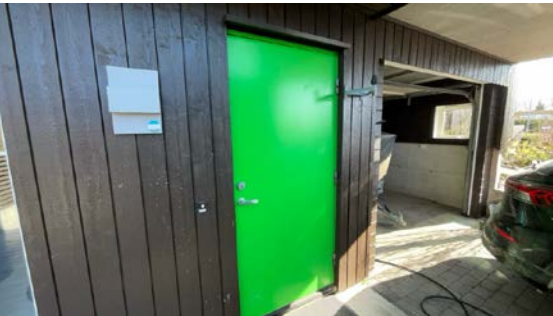
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue i 2. etasje og utgang fra mellometasje til hagestue.

TG 2 Andre utvendige forhold

Terrassebod

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er spor etter utettheter over boddør (terrassebod) denne er også noe fuktskadet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring må påregnes.



INNVEDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

Bygget er mest sannsynlig oppført med radonsperre ut fra byggeår, men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Det er avvik:

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i garasjebod mot grunnmur. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med eiketrinn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM M/DUSJ

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > VASKEROM M/DUSJ

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM M/DUSJ

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm målt fra dør til sluk.

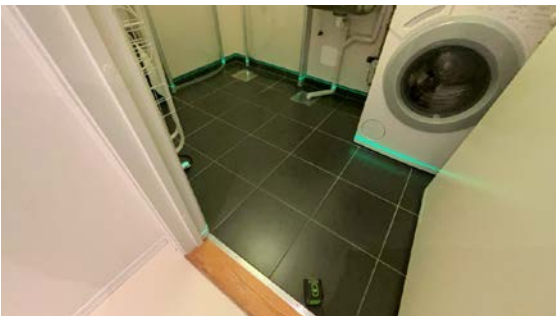
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM M/DUSJ

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > VASKEROM M/DUSJ

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask, dusjvegger/hjørne, bereder og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM M/DUSJ

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM M/DUSJ

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod i garasje mot trapperom og vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.



3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

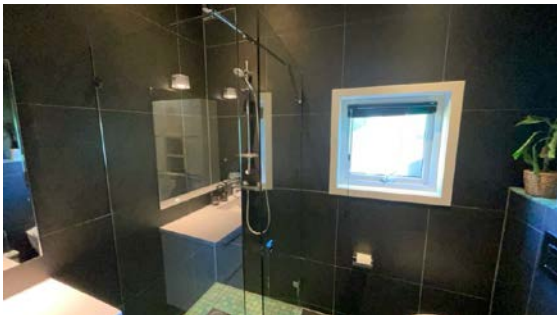
Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

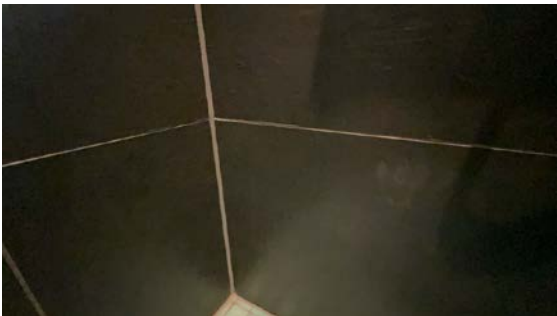
Overgang mellom dørkarm og membran anbefales kontrollert for å unngå skade etter vannsøl i dette området.



Tilstandsrapport



Mindre skader etter vannsøl i nedre vindusforing.



Saltutslag i flisefuger i dusj

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm målt i dusjhjørnet, relativt flatt gulv utenfor dusjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

3. ETASJE > BAD

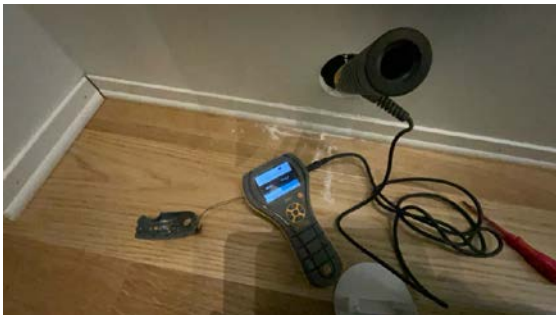
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i garderobe mot bad.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med wc og håndvask.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2011
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligen

elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

6-kilos brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TO 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2011.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

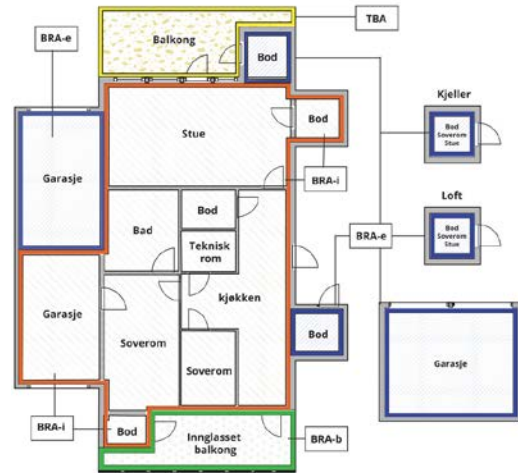
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	29	27		56	11
2. Etasje	58	18		76	7
3. Etasje	55			55	
SUM	142	45			18
SUM BRA	187				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Vaskerom m/dusj, Toalettrom	Garasje m/bod, Utvendig bod v/inngang	
2. Etasje	Stue/kjøkken	Terrasse bod, Hagestue	
3. Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bod, Gang		

Kommentar

Hagestue på ca 15,5 kvm er angitt som bra-e da den ikke har direkte tilkomst fra hoveddel.
Terrasseplatting ved inngangsparti på ca 11 kvm er angitt under TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	139	3

Kommentar

RekkehusBoder, garasje og hagestue som ikke har direkte tilknytning til hoveddel er ikke medtatt i gammelt arealoppsett.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Atle Henry Alvestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	34	304		4	78.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Staselinveien 7							
Hjemmelshaver Alvestad Atle Henry							
Eierandel 149 / 1229							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Skaret i Sandnes kommune, utsikt fra eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Ferdigattest		Ferdigattest er ikke registrert på nett for denne boligen. Midl.brukstill.20/06-2011 er registrert på nett.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	22.04.2025	
2	22.04.2025	
3	22.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
 - Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
 - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
- ii) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

- iii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

- iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

- iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

- v) **Tilstandsgrad TGiu:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RV3048>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250051	
Selger 1 navn	
Atle Henry Alvestad	
Gateadresse	
Staselinveien 7	
Poststed	Postnr
SANDNES	4326
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	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalenr.	

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

Initialer selger: AHA

1

Document reference: 1412250051

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Innstalert trekk reguleringsvenil

Arbeid utført av

Osv. Sivertsen

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

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

Beskrivelse

Lekkasje fra tak. Utbedret av sameie. Lekkasje rundt vindu på soverom, utbedret av Gauken bygg.

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

Beskrivelse

Det er observert skruer på grønne plater på baksiden av huset som har løsnet grunnet råteskader på lekter.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Innstalert Elbil lader

Arbeid utført av

Svitun elektro

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Carlsen Elektriske utførte kontroll i 2022

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Elbil lader innstalert i garasje

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

Document reference: 1412250051

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

Filer

NELFO Samsvarserklæring IM .pdf

2NELFO_Samsvarserklæring_Inst_Sign.pdf

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1412250051

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 næringseiendom, 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: 1412250051

Initialer selger: AHA

4

58

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Atle Alvestad	3288ee571ff441cea639a58523ad8e6f1fcecfa1	25.04.2025 09:27:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1412250051

→ 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>

nets

59

Nabolagsprofil

Staselinveien 7 - Nabolaget Skaret - vurdert av 92 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kleivabergsbakken Linje 28	3 min 0.2 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	10 min 4.1 km
Stavanger Sola	21 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	21 min 19.8 km

Skoler

Kleivane skole (1-7 kl.) 318 elever, 32 klasser	5 min 0.4 km
Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 15 klasser	19 min 1.6 km
Hana skole (1-7 kl.) 313 elever, 20 klasser	6 min 2.3 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	5 min 2.7 km
Øygaard ungdomsskole (8-10 kl.) 429 elever, 28 klasser	6 min 2.8 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	8 min 3.3 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	8 min 3.6 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

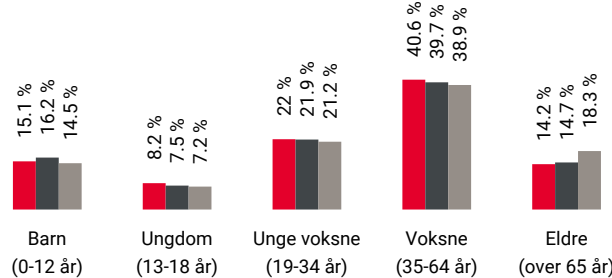


Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skaret	1 820	798
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skaarlia barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Kleivane barnehage (1-5 år) 169 barn	15 min 1.2 km
Austrått barnehage (1-5 år) 68 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Skaarlia PostNord	9 min 0.8 km
Coop Extra Austrått	17 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået
Lite støynivå 93/100

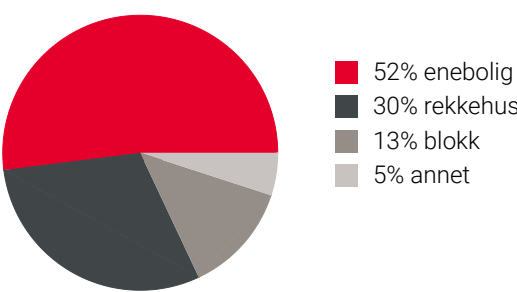


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Sport

Kleivane flerbrukshall	5 min
Iglemyr stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	18 min 1.5 km
Everybody Gym & Fitness	7 min
City Gym Sandnes	7 min

Boligmasse



«Flott boligområde, nær naturen!»

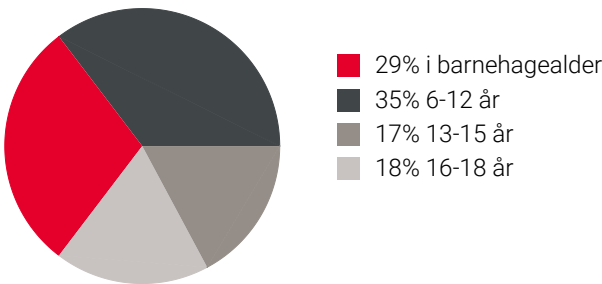
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Maxi Sandnes	8 min
Apotek 1 Hana	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

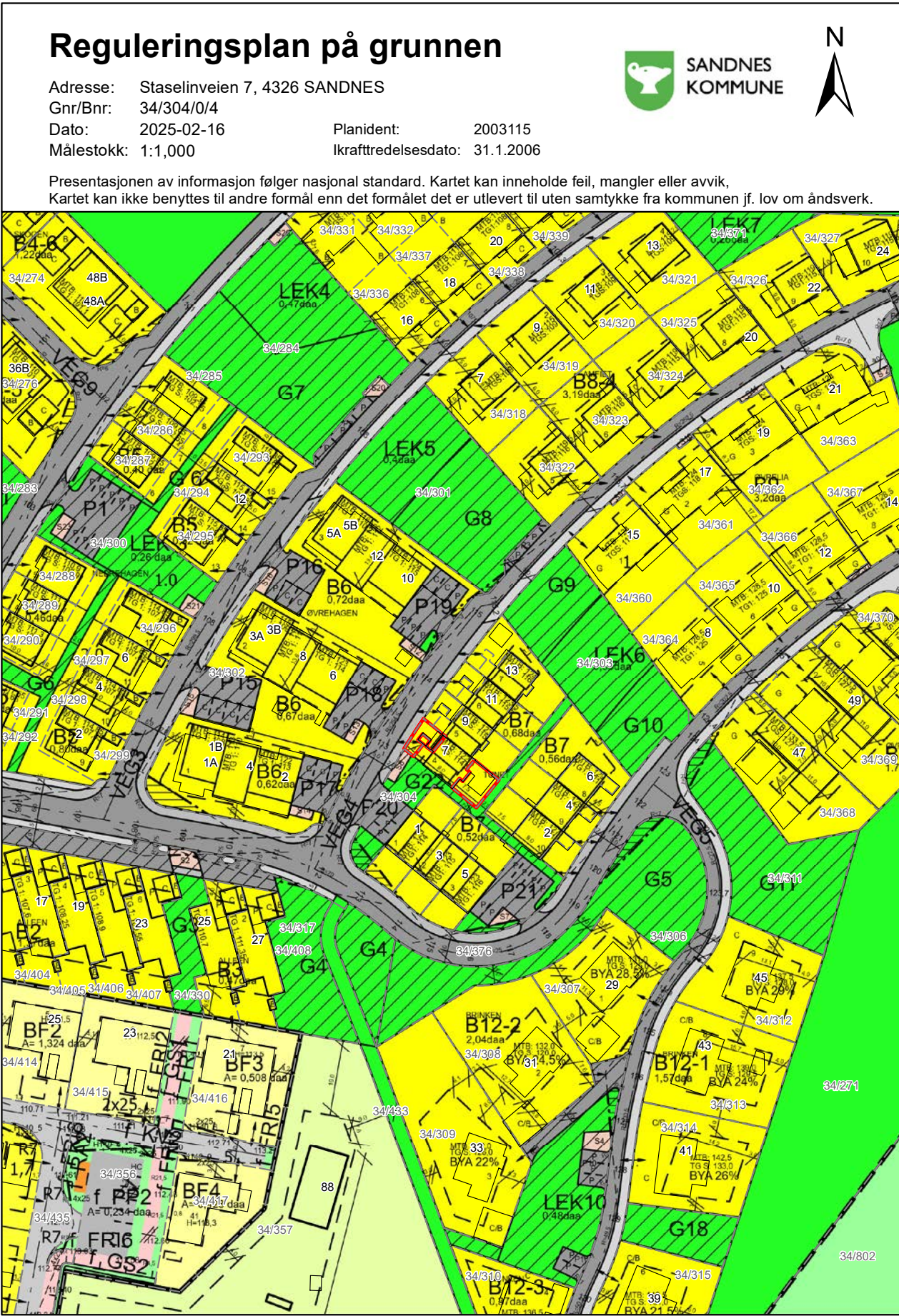
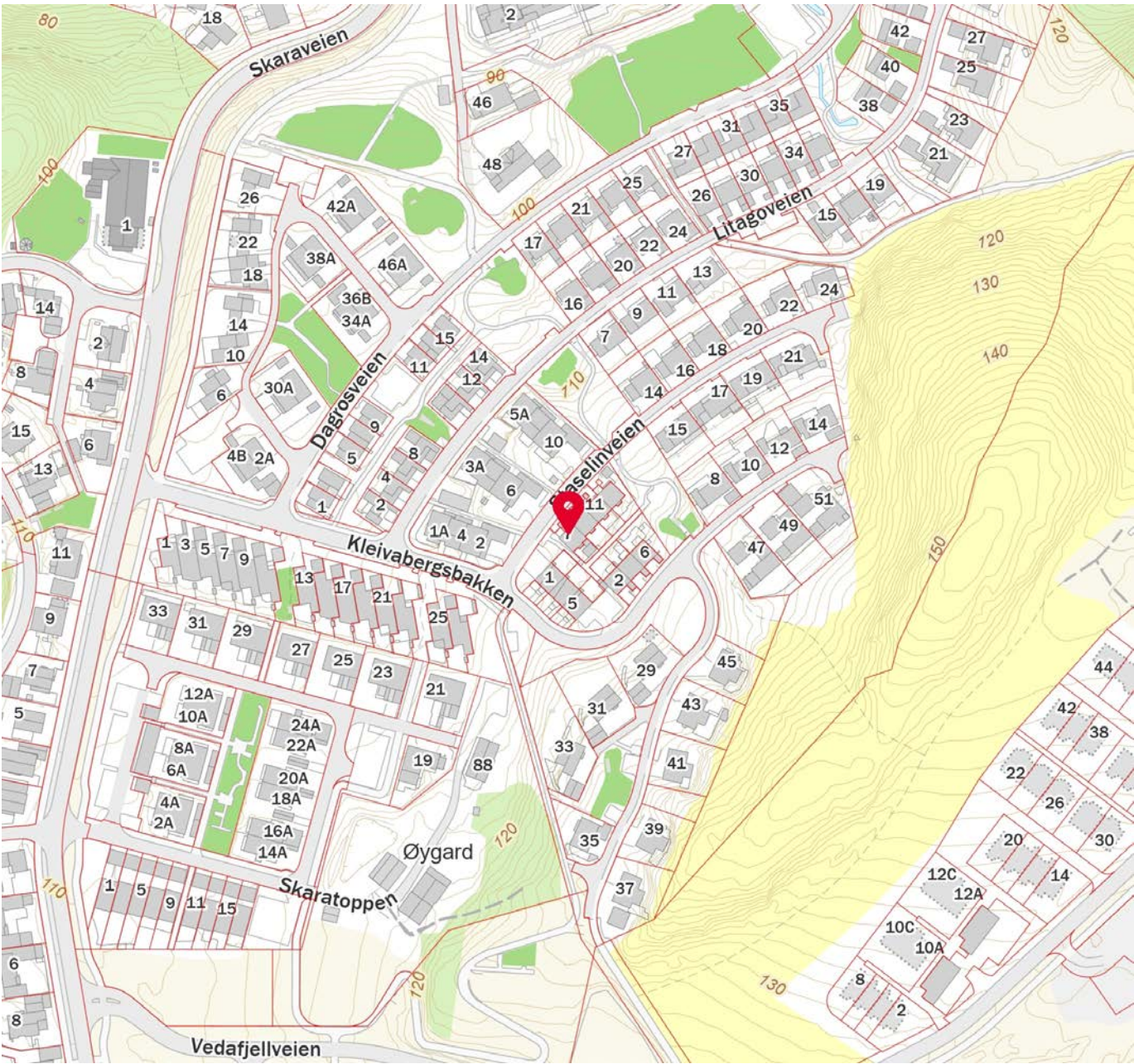
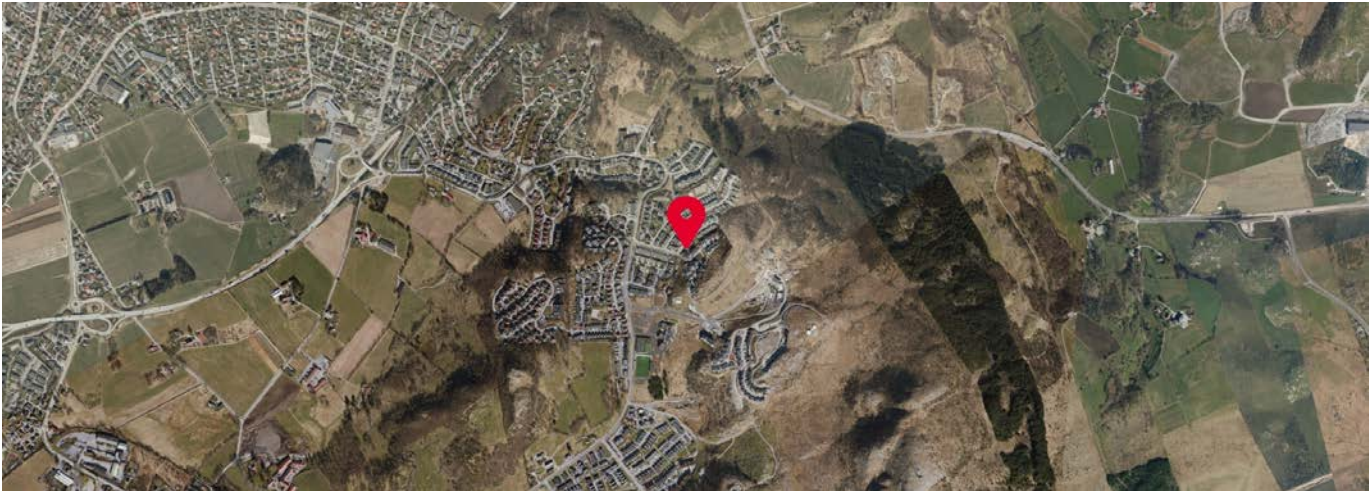


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38 %	33 %
Ikke gift	52 %	54 %
Separert	7 %	9 %
Enke/Enkemann	3 %	4 %



Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller tempark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	

Skiløypetrasé	
Idrettsstasjon	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	



Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	



Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftsformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	



Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense, RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	

JuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevaras	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisikttlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	



Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevaras	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

Reguleringsplan for Skaarlia 2

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2003115

Saksnummer 200301811

§1 AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

§2 FORMÅL

Det regulerte området skal brukes til boligformål og offentlig byggeområde, skole med tilhørende trafikk- og grønt/friareal.

§3 FELLESBESTEMMELSER

§3.01 Terrengbehandling

Inngrep i terrenget, spesielt mot og i friområder skal gjøres minst mulig og tilpasses eksisterende terreng.

§3.02 Formingsveileder

Det skal utarbeides formingsveileder for feltet i forbindelse med tekniske planer. Formingsveilederen utarbeides innenfor rammen av godkjent reguleringsplan og tilhørende bestemmelser.

§3.03 Utforming av tiltak

Ved prosjektering og utførelse av bygninger og uteområder skal det legges vekt på høg kvalitet i den arkitektoniske utforming, materialbruk og detaljering. Bygningene skal tilpasses situasjon, terreng, struktur, nabobebyggelse og tomt i hvert enkelt tilfelle. Det skal tas spesielt hensyn til innsyn og naboers utsikt. Ved byggesøknad skal det utarbeides en egen situasjonsplan for de enkelte delfeltene B1, B2, B3 osv. i målestokk 1 : 200.

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)	
BYGGEOMRÅDER	Gateutun
Områder for boliger m/tilhørende anlegg	Torg
Frittliggende småhusbebyggelse	Rasteplass
Konsentrert småhusbebyggelse	Parkeringsplass
Blokkbebyggelse	Kollektivanlegg (for buss og drose)
Garasjer i boligområder	Bussterminal
Områder for forretning	Bussholdeplass
Områder for kontor	Drosjeholdeplass
Områder for industri / lager	Jernbane
Områder for fritidsbebyggelse	Sporvei / forstadsbane
Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)	Flyplass med administrasjonsbygninger
Offentlig barnehage	Flyplass / taxebane
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Havneområde (landdelen)
Offentlig kirke	Kai
Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Småbåtanlegg (landdelen)
Offentlig administrative bygg	Trafikkområde i sjø og vassdrag
Område for særskilt angitt allmenntilbygg	Skipsteid
Allmenntilbygg barnehage	Havneområde i sjø
Allmenntilbygg undervisning (skole, universitet mv.)	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Allmenntilbygg institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Annet trafikkområde
Allmenntilbygg kirke	
Allmenntilbygg forsamlingslokale (grendehus mv.)	
Allmenntilbygg administrasjon	
Områder for herberger og bevertningssteder	
Hotell med tilhørende anlegg	
Beverting	
Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner	
Garasjeanlegg	
Bensinstasjoner	
Annet byggeområde	
LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)	
LANDBRUKSOMRÅDER	
Område for jord- og skogbruk	
Område for reindrift	
Område for gartneri	
Område for parsellhager	
Annet landbruksområde	
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)	
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	
Kjørevei	
Gate med fortau	
Annen vegggrunn	
Gang- / sykkelveg	
Sykkelveg	
Gangveg	

FORYELSESMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)	
FORYELSESMRÅDER	
Campingplass	
Fritidsområde (på land)	
Fritidsområde i sjø og vassdrag	
Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	
Golfbane	
Grav- og urnelund	
Privat småbåtanlegg (land)	
Privat småbåtanlegg (sjø)	
Område for anlegg i grunnen	
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	
Drikkevannsmagasin	
Vann- og avløpsanlegg	
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	
Anlegg for televerket (telekommunikasjon)	
Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar / sivilforsvar	
Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass	
Fiskebruk	
Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø	
Frisiktsone ved vei	
Restriksjonsområde rundt flyplass	
Grunnvannsmagasin	
Nedslagsfelt for drikkevann	
Naturvernomsråde (på land)	
Naturvernomsråde i sjø og vassdrag	
Klimavermsone	
Bevaringsområde for bygninger og anlegg	
Bevaring av bygninger	
Bevaring av anlegg	
Bevaring av landskap og vegetasjon	
Område for steinbrudd og masseuttak	
Andre områder for vesentlige terrenginngrep	
Område for reindrift	
Felldyrnlegg	
Handelsgartneri	
Område for særskilt anlegg	
Taubane	
Fornøyelsespark	
Vindkraft	
Annet spesialområde	
FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)	
FELLESOMRÅDER	
Felles avkjørsel	
Felles gangareal	
Felles parkeringsplass	
Felles lekeareal for barn	
Felles gårdsplass	
Fellesareal for garasjer	
Felles grøntareal	
Annet fellesareal for flere eiendommer	
KOMBINERTE FORMÅL	
KOMBINERTE FORMÅL	
Bolig / Forretning	
Bolig / Forretning / Kontor	
Bolig / Kontor	
Bolig / Offentlig	
Forretning / Kontor	
Forretning / Kontor / Industri	
Forretning / Industri	
Forretning / Kontor / Offentlig	
Forretning / Offentlig	
Kontor / Industri	
Kontor / Offentlig	
Kontor/Bensinstasjon	
Offentlig / Allmenntilbygg	
Veserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)	
Annet kombinert formål	
Røkkefølgebestemmelser	
Midlertidig trafikkområde	
Unyansert formål	
Begrensninger grense	
Begrensninger grense	
Reguleringsplan fargegrense	
Reguleringsplan restriksjonsgrense	
Reguleringsplan bevaringsgrense	
Reguleringsplan fornyelsesgrense	
Reguleringsplan rekkeføllegrense	
Reguleringsformål	
Reguleringsformål	
500 - Fareområde	
510 - Høyspenningsanlegg	
520 - Skytebane	
530 - Ildsfarlig opplag ol	
540 - Rasfare	
550 - Flomfare	
590 - Særskilt angitt fare	
640 - Frisiktsone	
641 - Restriksjonsområde flyplass	
645 - Grunnvannsmagasin	
646 - Nedslagsfelt for drikkevann	
660 - Bevaringsområder	
661 - Bevaring av bygninger	
662 - Bevaring av anlegg	
663 - Bevaring av landskap og vegetasjon	
800 - Fornøyelsesområder	
991 - Formålrekkefølge	
992 - Midlertidig trafikkområde	

Det skal utarbeides formingsveileder for hvert delfelt. Bestemmelser gitt i denne skal ivaretas ved fremtidig endringer av bygninger. Formingsveilederen skal utarbeides innenfor rammen av reguleringsplanen.

§3.04 Eksisterende vegetasjon som skal tas vare på.

Eksisterende vegetasjon i de regulerte grøntområdene, skal i størst mulig grad og bevares innarbeides i planer for grøntområder og kvartalslek.

§3.05 Støyskjerming

Støyskjermingstiltak er dimensjonert ut fra trafikk for hele Vedafjellområdet vist i gjeldende kommuneplan. Nødvendige høyder fremgår av plankart.

Ved vesentlig endring av bygningenes høyde, må også høyde på støyskerm/voll vurderes justert.

Behov for støyskjerming av B13 og B14 vurderes ved bebyggelsesplan.

§3.06 Energiforsyning

Før anleggstart for området godkjennes av kommunen, skal alternativ energi til oppvarming vurderes og avklares. Deretter skal det, også før anleggstart, dokumenteres at strømbehovet er dekket. Elnettplan avklares med aktuell netteier. Egen nettstasjon for skolen skal avklares før byggestart.

§4 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER; FELLESBESTEMMELSER

§4.01 Antall boenheter

Det reguleres for en tetthet på 2,2 boliger pr. daa i gjennomsnitt innenfor planområdets avgrensning nord for Veg 6, ny veg opp mot Vedafjell. Det utgjør til sammen 290 boliger. I delen som nå detaljreguleres planlegges inntil 174 nye boliger.

§4.02 Plassering

Bolig skal plasseres innenfor vist byggelinje for den enkelte tomt. Nedgravde etasjer kan bryte byggelinje. Viste byggelinjer tillates overskredet med inntil 6 m for plassering av garasjer, carporter, trapperom, boder og balkonger. Det tillates overbygg over inngangspartier som bryter byggegrensen med inntil 2 meter.

Det tillates bruk av tilstøtende eiendom for vedlikehold av egen vegg mot naboens eiendom. Gjerder, beplantning eller annen innhegning skal plasseres minst 0,75 meter fra vegkant.

§4.03 Bebyggelsen

Takform er valgfri. Retning, hovedvolum og takform skal samordnes innenfor hvert delfelt. Utendørs oppholdsplass kan anlegges på takets areal. Max. bygningshøyde er angitt i forhold til tilstøtende veg. Det skal være harmonerende materialbruk, fargebruk og takteking innenfor samme delfelt.

§4.04 Garasje/carport og bod

Når det søkes byggetillatelse for garasje, carport og bod skal dette prosjekteres og utføres i samsvar med og som en del av boliganlegget. Frittliggende garasjer og carporter er vist på reguleringskart for feltene B1 – 12. Øvrige garasjer i disse feltene er integrert i bebyggelsen.

Når garasje står vinkelrett på veg skal avstanden til veg/fortau være min. 5 meter. For carport skal avstanden være min. 2 meter for felt B8-12 og 5 meter for felt B1-7.

Garasje/carport plassert langs veg skal ha en avstand til veg/fortau på min.1 meter, og takutstikk min.0,5 meter fra vegkant/fortauskant.

Garasje/carport skal ha flatt tak eller vinkel som harmonerer med tilhørende bolig.

Maks gesimshøyde 2,7 meter. Ved takterrasse på garasjen eller carport, tillates rekkverk på inntil 1 meter i tillegg.

§4.05 Avfall

Plass for avfallsbeholdere prosjekteres og utføres samtidig med og som en del av byggeprosjektet og skal vises på situasjonsplan i 1:200 som skal vedlegges byggesøknad. Det skal være permanent felles avfallsplass (med bygg) for feltene B4 og B11 (S27, S28, S18 og S24).

§4.06 Privat uteplass

Minste uteoppholdsareal, MUA, er angitt under bestemmelsene for hvert enkelt delfelt. Den angitte MUA gjelder for leiligheter over 60 m². For leiligheter mindre enn dette gjelder en MUA på 15 m².

Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal med tilfredstillende orientering i forhold til sol, utsikt, skjerming mot innsyn og sikt til nabo’s oppholdsarealer ute.

MUA er her definert som privat hageareal, terrasse på tak eller mark og/eller balkong. Kan også være fellesanlegg.

§4.07 Tomtedeling

Tomter kan fradeles langs viste tomtegrenser.

§4.08 Parkering

Individuell:

Ved individuell parkering skal det på hver tomt skal det settes av 1 parkeringsplass pr bolig under 80 m² og 2 plasser pr. bolig over 80 m². I tillegg skal det være gjesteparkering på 0,5 p-plass pr. boenhet, som kan løses i fellesareal.

Fellesparkering:

Ved fellesparkering skal det være følgende parkeringdekning:

Boliger over 80 m²:	2 p-plasser pr. enhet
Leiligheter under 80 m²:	1,5 p-plass pr. enhet.
Hybler under 30 m²:	1,0 p-plass pr. enhet.

§4.09 Universell utforming

Ved utforming av de enkelte feltene innen planen skal det legges vekt på å tilrettelegge boliger og uteområder for universell utforming. Det kreves at 20% av boligene i planen skal ha livsløpstandard.

§5 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

Bebyggelsens max høyde er i angitt på plankart. I tillegg er det angitt max høyde OK 1.etg gulv eller maks høyde OK kjellergulv. Disse er benevnt som respektive **TG1** og **TGS**. Bestemmelsene angir max % - BYA pr delfelt.

§5.01 Felt B1, B2 og B3; Alléen

Det skal tas særlige hensyn for å unngå innsyn til naboers hovedoppholdsrom. Det tillates ikke vindu mot naboers terrasseareal hvis avstanden er mindre enn 8 meter. Ved byggemelding skal det dokumenteres tilfredstillende støyforhold og tiltak skal vises på utomhusplan.

Maks. % BYA:	45 %
Antall boliger:	14 stk
Maks antall etasjer:	2 etg
Tomtedeling:	14 tomter
MUA:	50 m² pr. bolig
Type bebyggelse:	Konsentrert småhusbebyggelse

§5.02 Felt B4, 1-6 ; Kirsebærhagen

Bebyggelsen består av frittliggende volumer i opptil 3 etasjer, samt volumer organisert i tun i opptil 2 etasjer (nedre del). Øvre del har parkering på egen tomt, nedre del i fellesanlegg. Bebyggelsen er organisert rundt felles uteoppholdsarealer med varierte tema. Bebyggelsens uteoppholdsarealer er på terreng eller takterrasser.

Maks. % BYA:	35 %
Antall boliger:	36 stk
Maks antall etasjer:	3 etg
Tomtedeling:	Felles
MUA	Min 25 m² pr. bolig
Type bebyggelse:	Konsentrert småhusbebyggelse og blokker

§5.03 Felt B5; Nedrehagen

Det skal tas særlige hensyn for å unngå innsyn til naboers hovedoppholdsrom. Det tillates ikke vindu mot naboers terrasseareal hvis avstanden er mindre enn 8 meter.

Maks. % BYA:	55 %
Antall boliger:	15 stk
Maks antall etasjer:	2 etg
Tomtedeling:	Felles
MUA	25 m² pr. bolig
Type bebyggelse:	Konsentrert småhusbebyggelse

§5.04 Felt B6; Øvrehagen

Det skal tas særlige hensyn for å unngå innsyn til naboers hovedoppholdsrom. Det tillates ikke vindu mot naboers terrasseareal hvis avstanden er mindre enn 8 meter.

Maks. % BYA:	35 %
Antall boliger:	12 stk
Maks antall etasjer:	3 etg
Tomtedeling:	Felles
MUA	25 m² pr. bolig
Type bebyggelse:	Konsentrert småhusbebyggelse

§5.05 Felt B7; Tunet

Det skal tas særlige hensyn for å unngå innsyn til naboers hovedoppholdsrom. Det tillates ikke vindu mot naboers terrasseareal hvis avstanden er mindre enn 8 meter.

Maks. % BYA:	35 %
Antall boliger:	10 stk
Maks antall etasjer:	3 etg
Tomtedeling:	10 tomter
MUA	50 m² pr. bolig
Type bebyggelse:	Konsentrert småhusbebyggelse

§5.06 Felt B8,1-4; Amfiet

Det skal tas særlige hensyn for å unngå innsyn til naboers hovedoppholdsrom. Det tillates ikke vindu mot naboers terrasseareal hvis avstanden er mindre enn 8 meter.

Maks. % BYA:	45 %
Antall boliger:	35 stk
Maks antall etasjer:	2 etg
Tomtedeling:	35 tomter
MUA	50 m² pr. bolig
Type bebyggelse:	Konsentrert småhusbebyggelse + frittliggende småhusbebyggelse

§5.07 Felt B9 og B10; Øvrelia

Det skal tas særlige hensyn for å unngå innsyn til naboers hovedoppholdsrom.

Maks. % BYA:	35 %
Antall boliger:	11 stk
Maks antall etasjer:	3 etg inkl underetasje
Tomtedeling:	11 tomter.
MUA	50 m² pr. bolig
Type bebyggelse:	Frittliggende småhusbebyggelse
Maks bebygd areal	
garasje/carport:	45 m²
Innhentingsplass for avfall:	S9, S11, S29 er felles for B8-4 (tomt 5-10) og B9 (tomt 1-4) S5, S6 og S30 er felles for B9, tomt 5-8 og B10, tomt 1-3

§5.08 Felt B11 1-3; Kollen

Bebyggelsen skal inndeles i enheter slik at landskapet får passere i rimelig

bredde mellom bebyggelsen. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Minst 1/3 av bebyggelsen skal ha tilgjengelighet for rullestolbrukere.

Maks. % BYA:	35 %
Antall boliger:	32 stk
Maks antall etasjer:	3 etg
Tomtedeling:	felles.
MUA	25 m² pr. bolig.
Type bebyggelse:	Terrassevillaer, småblokker
Overvann fra feltene B11,1-3 skal føres til fordrøyningsbasseng i felt B14. (se §5.10)	

§5.09 Felt B12 1-4; Brinken

Bebyggelsen skal utformes som punkt slik at landskapet får passere i rimelig bredde mellom bebyggelsen. Tomtenes naturpreg skal bevares. Boligtypene skal ha en helhetlig utforming

Maks. % BYA:	25 %
Antall boliger:	9 stk
Maks antall etasjer:	3 etg inkl underetasje
Tomtedeling:	9 tomter
MUA	50 m² pr. bolig
Type bebyggelse:	Frittliggende småhusbebyggelse

§5.10 Felt B13 og felt B14

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for B13 og B14.

Bebyggelsens karakter kan være en kombinasjon av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, samt småblokker. Høyder kan variere fra 1 – 3 etg.

Maksimalhøyder er angitt på reguleringskart. For B13 skal utnyttelsen være minimum 1,8 boliger/daa og maksimum 2,6 boliger/daa. For B14 skal utnyttelsen være minimum 2,6 boliger/daa og maksimum 3,9 boliger/daa. Maksimaltallene tilsvarer en utnyttning på 2,2 boliger/daa innen hele planområdet sett under ett.

Område B13 og B14 skal ha fordrøyningsbasseng for overvann. Fordrøyningsbasseng for B14 skal dimensjoneres for også å ta overvann fra feltene B11,1-3.

Fordrøyningsbasseng ved F1 kan vurderes benyttet også for B13.

Felt L1 skal ha adkomst gjennom felt B13. (evt. mot hovedveg i grøntdraget).

I forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplan må det dokumenteres tilfredstillende støyforhold for boligene.

Støytiltak for B13 skal tilpasses skjerm for B1.

§5.11 Felt B15, eksisterende boligbebyggelse.

Maks. % bya:	25 %
Etasjeantall:	2 etg
Antall boenheter:	1 stk
MUA	100 m² pr. bolig.
Parkering:	2,5 pr. bolig.
Avfall:	Individuelt.

§6 BYGGEOMRÅDE OFFENTLIG BEBYGGELSE; SKOLE.

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for skoleområdet.

Parkeringsplass reguleres offentlig slik den kan benyttes utenom skoletid.

Bebyggelsesplan skal vise rundkjøring for buss inne på skoletomten.

Maks. % bya:	30%
Etasjeantall:	2 etg
Maks. gesimshøyde:	8,0 m
Maks. bygningshøyde:	10,0 m
Parkering:	I.h.t gjeldende normer

§7 L 1, ANNET LANDBRUKSOMRÅDE

Område skal kunne brukes til jordbruk og hestehold.

Felt L1 skal ha adkomst gjennom felt B13. (evt. mot hovedveg i grøntdraget).

Maks. % bya:	15 %
Etasjeantall:	2 etg
Maks. gesimshøyde:	7,5 m
Maks. bygningshøyde:	10,0 m
Antall boenheter:	1 stk
MUA	100 m² pr. bolig.
Parkering:	2,5 pr. bolig.
Avfall:	Individuelt.

§8 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

Det skal utarbeides tekniske planer for veger og gang- og sykkelveier, som skal

godkjennes av Sandnes kommune. Opparbeidelsen skal skje ihht kommunaltekniske normer for Stavanger, Sandnes og Sola.

Veger nord for hovedgrøntdraget og veg gjennom B12 skal opparbeides med bredde 5 meter med opphøyet del av kjørebane med liggende kantstein med høyde 2 cm.

Bredde på opphøyd areal skal være 2,0 meter.

§9 **FRIOMRÅDER**

§9.01 Fellesbestemmelser

Det skal utarbeides detaljplaner som skal godkjennes av parksjefen. Planene skal utarbeides av fagkyndige på området. Planen skal godkjennes sammen med øvrige tekniske planer for området før anleggsstart.

Gangstier skal ha en bredde på minimum 1,5 meter og kan legges med duk på terreng.

Stier skal opparbeides samtidig med grøntområdene.

§9.02 Offentlig friområde F1 og F2

Opparbeiding av areal for kvartalslekeplass skal skje i F1 og ballfelt i F2.

Innenfor F1 skal det anlegges fordrøyningsbasseng. Det kan anlegges renne for overflatevann til fordrøyningsbassenget .

§9.03 Offentlig friområde F3 og F4

Opparbeiding av areal for kvartalslek skal skje på F4. Øvrig del av F4, samt F3 beholdes som naturområde. Det kan opparbeides stier/gangtråkk i området.

Innenfor F4 kan samleveg justeres noe.

§9.04 Offentlig friområde F5, F6, F7 og F8

Innenfor områdene kan det etableres støyskjerm/støyvoll.

§10 **SPECIALOMRÅDE**

§10.01 Frisikt.

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

§11 **FELLESOMRÅDER**

§11.01 Fellesbestemmelser

Det skal utarbeides detaljplaner som skal godkjennes av parksjefen. Planene skal utarbeides av fagkyndige på området. Planen skal godkjennes sammen med øvrige tekniske planer for området før anleggsstart.

Gangstier i fellesområdene skal ha en bredde på minimum 1,5 meter og kan legges med duk på terreng. Stier skal opparbeides samtidig med grøntområdene.

Der det ikke er naturlig skille mellomparkeringsplass og friareal/lekeplass, må slikt skille etableres, for eksempel ved oppsetting av plankegjerd.

§11.02 Felles grøntområder

- G1 er felles for B1
- G2 er felles for B1 og B2
- G3 er felles for B2 og B3
- G4 er felles for B1,B2 og B3
- G5 er felles for B7, B12-1 og B12-2
- G6 er felles for B5
- G7 er felles for B5 og B8-1
- G8 er felles for B6 og B8-4
- G9 er felles for B7, B9 og B10
- G10 er felles for B7, B9 og B10
- G11 er felles for B10 og B12-1
- G13 er felles for B11-1
- G14 er felles for B8-2 og B11-2
- G15 er felles for B8-3 og B11-3
- G16 er felles for B8-2 og B8-3
- G17 er felles for B12-2 og B12-3
- G18 er felles for B12-1 og B12-4
- G19 er felles for B4, 1-6
- G20 er felles for B4, 1-6
- G21 er felles for B4, 1-6

§11.03 Felles parkering (gjesteparkering)

Privat parkering skal løses på hver enkelt tomt/felt.

Gjesteparkering for B1,B2 og B3 skal skje på egen tomt. (boliger mindre enn 80m², 2 plasser pr. tomt)

- Gjesteparkering for B4 skal være på P11 og P14
- Gjesteparkering for B5 skal være på P1.
- Gjesteparkering for B6 skal være på P15,P16,P17,P18 og P19
- Gjesteparkering for B7 skal være på P21.
- Gjesteparkering for B8-1,B8-2, B8-3 og nedre del av B8-4 skal være på P2,P4,P5 og P7 (til sammen 16 plasser). To ekstraplasser i P4 benyttes til ballplass.
- Gjesteparkering for B11-1, B11-2 og B11-3 skal være på P5 og P6 (til sammen 16 pl.)
- Gjesteparkering for B8-4 øvre del og B9 skal være på P3 og P8 (5 plasser).
- Gjesteparkering for B9, tomt 5-8 og B10, tomt 1-3 skjer på egne tomter.
- Gjesteparkering for B12-1,B12-2,B12-3 og B12-4 skal være på P10 (5 plasser).

§11.03 Felles lek

- Lek 1 er felles for B1,B2 og B3
- Lek 2 er felles for B4
- Lek 3 er felles for B5
- Lek 4 er felles for B8-1 og B15
- Lek 5 er felles for B6 og B8-4
- Lek 6 er felles for B7,B9 og B10
- Lek 7 er felles for B8-2 og B8-3
- Lek 8 er felles for B11-1
- Lek 9 er felles for B11-2 og B11-3
- Lek 10 er felles for B12-1,B12-2,B12-3 og B12-4

§12 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a. Utbygging kan ikke skje før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet både for barnetrinn og ungdomsskole, samt areal for barnehage.
- b. Fordrøyningsbasseng skal være operativt før anleggstart for å hindre forurensende avrenning til de vernede vassdragene lms-/Lutsi og Storåna. Midlertidig basseng/- rensekummer kan alternativt anlegges ved anleggstart.
- c. Kvartalslek F1 med stier skal ferdigstilles før 1. innflytting.

- d. F 2 med ballplass og stier skal ferdigstilles innen 1. innflytting på et av feltene B8, B9, B10 og B11.
- e. F4 skal ferdigstiles innen 1. innflytting på B 13.
- f. Søndre sti i F3 skal opparbeides sammen med G11.
- g. Nordre sti i F3 skal opparbeides sammen med G16.
- h. Øvrige stier i offentlige friområdet skal være ferdigstilt innen 2/3 av boligene ha fått brukstillatelse.
- i. Gangveg langs hovedsamleveg skal være opparbeidet før skolen tas i bruk.
- j. Følgende skal være opparbeidet for hvert delfelt før det gis brukstillatelse:
- Kommunaltekniske anlegg.
 - Støyskjermingstiltak.
 - Lekeplasser.
 - Felles parkeringsanlegg.
 - Individuelle parkeringsplasser på privat grunn.
 - Grøntområder.

§13 OVERLEVERING TIL KOMMUNALT VEDLIKEHOLD

Overlevering kan skje etappevis for utbygging av hvert delfelt.

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
31.01.2006	200301811	Endring ihht bystyrevedtak
11.09.2007	200703050	Annet veiareal langs Allèen, felt B1, B2 og B3 og G19, B4.1 og B5 og G6 skal vedlikeholdes av beboerne. Dette må tinglyses som heftelser på nevnte aktuelle eiendommer.
20.12.2007	200705509	Felt B7: Ytterveggen i boenhet 4 og 7 er utvidet mot adkomstvei (gjelder ikke for inngangsplan)
07.10.2009	200904569	Endringer i delfelt B9 og B10. Endringer i §§ 4.01, 5.07 og 11.03

12.09.2018	18/06120	Gnr 34 bnr 270 og den nye tomten med følgende tillegg: BYA for den nye tomten = 40% (bolig, carport/garasje, biloppstillingsplass og utvendig bod). Boligen kan bygges med saltak eller pulttak. Garasje/carport og bod kan bygges utenfor regulert byggesone.
------------	----------	---



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Kruse Smith AS
Pb 8088
4068 STAVANGER

Sandnes, 20.06.2011

Deres ref.:
Saksbehandler: Alida Dzudza

Vår ref : 200905255-10
Arkivkode : O : 34-304

Midlertidig brukstillatelse

Gnr./Bnr: 34/304/0/0 Byggeadresse: STASELINVEIEN 7,9,11 og 13

Tiltakets art:	Nytt bygg - boligformål over 70 m2
Byggets/anleggets art:	Rekkehus med carporter
Ansvarlig søker m/adr:	Kruse Smith AS, Pb 8088, 4068 STAVANGER
Tiltakshaver:	Kruse Smith AS

D-sak nr:
330/2010 og 547/2010

Bygningssjefen har ikke foretatt befarings-
På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll gis det i medhold av plan og bygningslovens § 99
midlertidig brukstillatelse for

☐ x hele tiltaket ☐ følgende del av tiltaket:

Følgende arbeider gjenstår:

- Innmålte koordinater
- ferdigmelding fra rørlegger

Frist for utbedring av påpekte feil/mangler : 01.09.2011

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

SAMEIEVEDTEKTER			
for			
SAMEIET TUNET <u>1</u>			
1. Sameiets navn			
Sameiets navn er Sameiet Tunet.			
2. Sameiets gjenstand			
<i>Eiendommen</i>			
Sameiet består på eiendommen gnr. 34 bnr. 304 i Sandnes kommune med påstående bygninger og installasjoner.			
<i>Eierseksjoner og sameiebrøk</i>			
Hver sameieandel består av enerett til bruk av en bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen på eiendommen (heretter kalt eierseksjoner). Hver eierseksjon kan også ha én eller flere tilleggsdeler.			
Sameiet består av 10 eierseksjoner. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes areal.			
Av seksjoneringsbegjæringen fremgår eierseksjonenes nummerering, plassering, eventuelle tilleggsdeler og sameiebrøk.			
<i>Fellesareal</i>			
De deler av eiendommen som ikke er eierseksjoner eller tilleggsdeler til disse utgjør sameiets fellesareal.			
Bygningskroppen utvendig – tak, fasade, vinduer – er del av sameiets fellesareal.			
Vertikale betongskillevegger mellom boenhetene er fellesareal. Installasjoner i vertikale skillevegger mellom eierseksjonene som utelukkende betjener den enkelte eierseksjon tilhører eierseksjonen installasjonen betjene.			
005\chbj\chbj\638848v1	Vår	ref.:	302029-005\chbj\chbj\638848v1302029-

3. **Rettslig råderett**

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine eierseksjoner og tilhørende tilleggsdeler. Den enkelte seksjon kan overdras, leies ut og pantsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet. Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Bod oppført på fellesområde mot mur mellom seksjon 1 og seksjon 10, er gjort med tillatelse av sameiet, under betingelse av at drift og vedlikehold utføres av seksjonseier 1 og 10 som har full rettslig rådighet over hver sin tilhørende del.

Ved salg eller bortleie av seksjoner forplikter hver sameier seg til å melde skriftlig fra til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leier. Videre påligger det den enkelte sameier ved salg eller bortleie å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter og husordensregler.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

4. **Bruk av eiendommen**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av den enkelte eierseksjon eller fellearealene må likevel ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Sameiermøtet kan fastsette husordensregler.

5. **Drift, vedlikehold og forsikring**

Drift, renhold, og vedlikehold av egen seksjon

Seksjonseierne skal for egen regning holde sin seksjon med og eventuell(e) tilleggsdel(er) forsvarlig renholdt og vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

Seksjonseiere plikter å holde overflate og tekniske installasjoner i vertikal skillevegg mellom eierseksjoner, jfr. pkt. 2.3 tredje avsnitt, vedlike.

Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal

Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal skal være forsvarlig og forestås av sameierne i fellesskap.

For fellesarealene utvendig fasade og vinduer gjelder ikke ovenstående. Renhold og vedlikehold av disse fellesarealene skal forestås og bekostes kun av den enkelte eierseksjon som de innbefatter.

I den utstrekning renhold og/eller utbedringer av fellesarealer nødvendiggjøres av én eller flere sameieres konkrete bruk av arealet, skal kostnadene dekkes av vedkommende sameier

Enhetlig preg m.v

For at bygningsmassen med tilhørende utendørsareal skal fremstå med et enhetlig og harmonisk preg fastsetter sameiermøte med alminnelig flertall:

- Om det skal være adgang til å bygge/gjennomføre takoverbygg/innglassing av terrasse/balkong og lignende og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres.
- Om det skal være adgang til inngjerding av utendørsarealer som er lagt til den enkelte eierseksjon som tilleggsareal, og i tilfelle hvordan slik inngjerding skal utformes. Sameiermøtet kan også med alminnelig flertall fastsette om det skal være noe begrensninger ved valg og plassering av planter og annet (f.eks anleggelse av boblebad, basseng, grillhytter, lekehytter m.m.)
- Om det skal være adgang til terrengarronderinger, etablering av forstøttningsmurer drenering og lignende av utendørsarealer som er lagt til den enkelte seksjon som tilleggsareal, og tilfelle hvordan slike tiltak skal gjennomføres.
- Hvilken farge det skal være på fasader.
- Om det skal være adgang til å endre fasadene på bygningsmassen ved innsetting/endring/fjerning av dører og vinder, og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres.

Forsikring

Bygningsmassen skal forsikres samlet av sameiet. Utgiftene til dette er del av felleskostnadene, jfr. pkt. 6.

Innboforsikring og andre forsikringer tegnes og bæres av den enkelte sameier.

Pålegg

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

6. Felleskostnader

Fordeling av felleskostnader

Utgiftene ved eiendommen som ikke skal bæres av den enkelte – som for eksempel felles forsikring, forretningsførsel og styrehonorar m.v. – skal fordeles mellom samtlige sameiere

Vår ref.: 302029-005\chbj\chbj\638848v1302029-005\chbj\chbj\638848v1

etter størrelsen på sameiebrøken. Styret eller forretningsfører utarbeider årlig budsjett for slike fellesutgifter som vedtas av sameiermøtet eller styret. I budsjettet skal det avsettes nødvendige midler til fremtidig tyngre vedlikehold (vedlikeholdsfond).

Avtaler tegnet av styret på vegne av sameie som inngår i felleskostnader :

- Byggnings Forsikring
- Bredbånd
- Årlig service av Gasspeiser
- 3 årlig service av ventilasjon

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal innbetale forskuddsvis hvert kvartal et à-kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnader. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men overføres og hensyntas ved fastsettelse av à-kontobeløpet for neste år. Eventuelt underskudd skal innbetales av den enkelte sameier i.h.t. eierbrøk..

À-kontobeløpet fastsettes årlig av sameiermøtet.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

7. Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av sameiermøtet. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Sameiermøtets vedtak treffes av flertallet av stemmene, slik at hver seksjon har én stemme.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg på sameiermøtet.

Sameiermøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. En fullmektig for en seksjonseier kan velges til møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Dersom sameiermøtet finner det hensiktsmessig, kan sameiermøtet ved simpelt flertall velge å la møteleder utarbeide, undertegne og distribuere protokollen i ettertid. I tilfelle skal sameiermøtet velge en representant til å gjennomgå og medundertegne protokollen sammen med møtelederen.

Vår ref.: 302029-005\chbj\chbj\638848v1302029-005\chbj\chbj\638848v1

8. Ordinært sameiermøte

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

9. Sameiermøtets kompetanse

Sameiermøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst 2/3 flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskap for foregående kalenderår
- valg av styre
- årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall. Sameiermøtet kan med simpelt flertall også avgjøre om sameiet skal ha forretningsfører.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige
- fastsettelse av vedtekter, husordensregler eller andre ordensforskrifter og endringer av disse

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

10. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

11. Inhabilitet

Ingen kan som sameier, fullmektig eller ved fullmektig, delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

12. Styre

Dersom sameiet består av 8 eller færre eierseksjoner, kan det med tilslutning fra alle sameierne fastsettes i vedtektene at alle sameierne skal være medlem av styret, jfr. eierseksjonslovens § 38 sjette ledd. Så lenge slik beslutning ikke er truffet skal styret ha tre medlemmer og ett varamedlem som alle velges av sameiermøtet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av sameiermøtet.

Styremedlemmene og varamedlemmet tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for drift av eiendommen og se til at sameierne vedlikeholder eiendommen i samsvar med disse vedtektene og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte.

Dersom sameiermøtet beslutter at sameiet skal ha en forretningsfører, hører det isåfall under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi vedkommende instruks, fastsette vederlag og føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter.

Styret forpliktes ved underskift av 2 styremedlemmer i fellesskap.

13. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Dersom sameiermøtet beslutter å utpeke en forretningsfører for sameiet, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

Regnskapet skal revideres av revisor, som velges og eventuelt byttes ut av sameiermøtet ved simpelt flertallsvedtak.

14. Mislighold og fravikelse

Dersom en sameier misligholder sine forpliktelser i forhold til sameiet eller de øvrige seksjonseiere, kan sameiets styre pålegge vedkommende å rette forholdet innen en rimelig frist. Blir forholdet ikke rettet, kan styret foreta nødvendige tiltak for seksjonseierens regning. Består misligholdet av at en seksjonseier ikke har innrettet seg i samsvar med vedtekter eller regler fastsatt av sameiermøtet, kan styret gi vedkommende en skriftlig advarsel. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel og/eller gjentatte pålegg vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Medfører sameierens oppførsel umiddelbar fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

* * *

Disse vedtekter med vedlegg er fastsatt i forbindelse med seksjonering av gnr. 34 bnr. 304 i Sandnes kommune. Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameierne ved styret, eventuelt forretningsfører dersom slik benyttes. Hver seksjonseier får en kopi av disse vedtekter.

Forus., den 30. november 2010

Skaarlia Amfi as



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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. PLUSdekningen 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



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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse 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 eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 forbudgiver 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:		
Adresse:	Staselinveien 7 4326 SANDNES	Meglerforetak: Aktiv Rogaland Eiendomsmegling avd. Sandnes Saksbehandler: Joveig Junge
Oppdragsnummer:		Telefon: 932 11 920 E-post: joveig.junge@aktiv.no

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:	
Låneinstitusjon:	Referanse og tlf nr.: _____
Lånt kapital:	Kr.: _____
Egenkapital:	Kr.: _____
Totalt:	Kr.: _____
Egenkapital består av:	☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)
Jeg gir bud som:	☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

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

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon	Kopi av legitimasjon
----------------------	----------------------

aktiv.
Tar deg videre