



aktiv.

Klávsteinane 62, 4324 SANDNES

**Tiltalende og innholdsrik enebolig
med flott utsikt - 4 soverom -
carport!**



Eiendomsmegler MNEF

Trond Kristoffersen

Mobil 450 07 761

E-post trond.kristoffersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 100,-
Total ink omk.: Kr 5 116 100,-
Selger: Svein Kåre Auglend
Rosland
Malin Stava Rovik

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 120/128 kvm
Tomtstr.: 265.3 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 1180
Oppdragsnr.: 1412250106

Tiltalende og innholdsrik enebolig med flott utsikt - 4 soverom - carport!

Vi har gleden av å presentere en meget innholdsrik bolig med gjennomført standard. Boligen fremstår som lys og innbydende med meget god planløsning over 2 plan.

Boligen har lyse og tiltalende veggflater, ekstra takhøyde og mange store vindusflater. Det er uttak for internett i alle rom og dobbelt opplegg for tv og internett i stuen.

En boligen som de fleste vil føle seg hjemme i.

Eiendommen ligger flott til i et barnevennlig boligområde på Bogafjell. Her kan barna benytte seg av bydelens brede fritidstilbud som blant annet fotballbaner, ballbinge, flere lekeplasser og ikke minst natur/friområder.

På fine dager kan man legge turen til naturperlene Stokkelandsvannet og Melsheia som byr på flotte tur og rekreasjonsmuligheter. Særlig ved Stokkelandsvannet kan man observere og komme tett på en mengde ulike fuglearter, noe som gjør dette til et yndet område.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	76
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 120 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 128 m²

TBA: 45 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 58 m² Gang, 4 soverom, bad, vaskerom og bod under trapp.

BRA-e: 4 m² Bod under carport.

1. etasje

BRA-i: 62 m² Entre/gang, toalett, kjøkken og stue.

BRA-e: 4 m² Bod i carport.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

29 m² Terrasse.

1. etasje

16 m² Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet.

Utvendig bod i underetasje og 1.etasje inngår BRA-e.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

265.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til i et barnevennlig boligområde på Bogafjell. Her kan barna benytte seg av bydelens brede fritidstilbud som blant annet fotballbaner, ballbinge, flere lekeplasser og ikke minst natur/friområder.

På fine dager kan man legge turen til naturperlene Stokkelandsvannet og Melsheia som byr på flotte tur og rekreasjonsmuligheter. Særlig ved Stokkelandsvannet kan man observere og komme tett på en mengde ulike fuglearter, noe som gjør dette til et yndet område for barn så vel som for voksne.

Fra boligen er det gangavstand til Bogafjellsenteret, hvor man finner både dagligvarehandel, frisør, europris, apotek, treningssenter m.m.

Kombinasjonen av godt utbygd infrastruktur i nærområdet, nærhet til turområder og naturen samt kort vei til Sandnes sentrum gjør dette området til et spesielt godt bomiljø for folk i alle aldre.

Skolekrets

Konf. Sandnes Kommune.

Bygningssakkyndig

Eiendom Consult Jæren AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig i kjede med carport og 2 stk. utv. bod.

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

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

Trebjelkelag mellom etasjer.

Pulttak i tre som er tekket med asfaltbelegg.

Takrenner/nedløp i aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

Standard

Vi har gleden av å presentere en meget innholdsrik bolig med gjennomført standard.

Boligen fremstår som lys og innbydende med meget god planløsning over 2 plan.

Boligen har lyse og tiltalende veggflater, ekstra takhøyde og mange store vindusflater.

Det er uttak for internett i alle rom og dobbelt opplegg for tv og internett i stuen.

En boligen som de fleste vil føle seg hjemme i.

Velkommen til Klåvsteinane 62!

Hovedetasje:

En kommer inn i vindfang og gang med belegg på gulv og lyse vegger. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy.

Videre kommer en inn i en romslig stue med store vindusflater og flott utsikt. God plass til å møblere i flere soner, om en ønsker å ha både sofagruppe, godstoler og en stor spiseplass. På denne spiseplassen kan gjestene bli sittende i timesvis og nyte kombinasjonen av godt selskap og en flott utsikt. Det er varmepumpe for den daglige oppvarmingen og en vedovn for de ekstra kalde dagene. Et lyst og trivelig rom med ekstra takhøyde.

Kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning med stuen og er praktisk innredet med god skap- og benkeplass. Det er integrerte hvitevarer. Et kjøkken som de fleste vil trives med.

Denne etasjen har også et gjestetoalett.

Underetasje:

I denne etasjen er det 4 soverom - hvorav det ene har utgang til terrassen og er pr dags dato brukt som kontor.

Baderommet er fliselagt i lyst fargevalg og er innredet med vegghengt wc, dusjnisje og vask i skuffeseksjon m/tilhørende speil og belysning. Et bad som skapt for å gi den beste start på dagen.

I tillegg er det teknisk rom/bod brukt som vaskerom på innsiden av hovedsoverom.

Utvendig er det en bod m/inngang fra terrassen og en bod inni carporten.

I gårdsrommet er det varmekabler.

Velkommen til en gjennomført og praktisk bolig med god 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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Støttemur Oppsummering:

Det registreres mindre riss/sprekker, enkelte formstag er ikke pusset i. Noe grønske

ved støttemur fasade øst indikerer transport av fukt. Det registreres mindre skjevhet/retningsavvik og varierende glipper i mellom steingjerde av naturstein som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type. Støttemur i terreng oppført i naturstein er ikke tilstrekkelig sikret mot klatring, enkelte løs stein. Avstivning/sikring med trepaneler anses som midlertidig løsning.

Anbefalte tiltak:

Påpekte forhold må vurderes utbedret, rekkverk bør etableres i terreng over 0,5 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall.

Balkong, terrasse, platting Oppsummering:

Mindre ujevnheter i terrassegulv, påregnelig normalt når terrassen, som i dette tilfellet, er montert direkte på terrenget. Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Det er ikke montert rekkverk ved deler av gårdsrommet ned mot terrasse der det er en mindre nivåforskjell. TG.2 begrunnes med at det anses ikke som direkte fare for fall. Overflater terrassebord er generelt noe

nedslitt og har behov for overflatebehandling. Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandling må påregnes. Utbedring av ovennevnte forhold må vurderes oppgradert.

Vinduer og dører Oppsummering:

Vinduer og dører fra Nordan, fra byggeåret, generelt normal slitasje i overflater, pakninger og beslag. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

Tg.2_Rust i hengsler terrassedør 1.etasje, noe nedbrytning i utv. karm lister. Det mangler et dørblad ved innerdør i bod kjeller.

Anbefalte tiltak:

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

Yttervegger Oppsummering:

Stedvis noe liten avstand mellom kledning og terreng ved inngang, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold. Varierende gjennomføring av musebånd, stedvis er det brukt heldekkende lekte som kan hindre tilstrekkelig utluftning, overgang utvendige hjørner kledning viser noe glipper mot gårdsrommet. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak:

Utluftning og tilstand musetetting bak kledning anbefales ytterlig kontrollert/oppgradert.

Taktekking Oppsummering:

Det er observert noe mindre rustdannelse i overgang på takbeslag ved carport, stedvis noe grønske inn mot gesimsbeslag ved bolig. Det registreres mosegroing på taket.

Dette reduserer levetiden på tekkingen. Papptekking har tilnærmer seg 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak:

Mose/grønske anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering:

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette. Stedvis knirk i gang 1.etasje og underetasje mot vaskerom. Påregnelig med noe mindre riss/sprekk i overgang malte overflater vegg/himling det mest utsatte steder. Ny belegg lagt oppe på parkett i entre/gang og toalett 1.etasje ifølge eier.

Anbefalte tiltak:

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Våtrom: Bad underetasje. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt. Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjestående brukstid som følge av alder. Det registreres sprekker i flis på vegg i våtsone dusj, med fare for skade i membran/tettesjikt.

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt pga påvist tilstand og alder. - Slukrist er ikke sentrert over sluk. - Det mangler en skru i klemring ved sluk i dusj.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Dusjkabinett anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom: Bad underetasje. Oppsummering av overflater:

Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpesluk, dørterskel på ca. 20 mm, synlig oppbrett av beleg. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det er registrert et sprukket flis på vegg bak

nedre del av dørlist mot dør terskel, høyre siden. Misfarging/svertesopp i silikonfuger i dusj, silikonfuge anbefales oppgradert/skiftet ut. TG.3_Det registreres riss / sprekker i 2 stk. defekte fliser på nedre del av vegg i dusj ved innvendig hjørne i våtsone. Lokal oppgradering av sprukket fliser som påvist må påregnes, det er fare for at fliser vill løsner og fukt vil kunne trenge inn mellom membran og fliser på vegg.

Anbefalte tiltak overflater:

På grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Det er fare for at tetsjikt/membran bak sprukket fliser i våtsone berørt kan punkteres og føre til fuktskader. Det bemerkes derimot at det ikke ble registrert fukt i tilstøtende vegg ved hulltaking. Skader må påregnes oppgradert, estimert kostnad lagt til grunn for lokale tiltak.

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.

Det gjøres oppmerksom på at lampe over spisebord ikke medfølger i handelen.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt Altibox Lyse fiber.

Parkering

Carport, samt biloppstillingsplass i eget gårdsrom.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Vedovn og varmepumpe i stue. Gulvvarme på bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 990 000

Kommunale avgifter

Kr 13 741

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 1 026 104

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 104 416

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for

eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 1180 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:

1108/33/1180:

17.12.2012 - Dokumentnr: 1074583 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

17.12.2012 - Dokumentnr: 1074583 - 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

17.12.2012 - Dokumentnr: 1074583 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Lyse Marked AS
Org.nr: 980 335 178
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

17.12.2012 - Dokumentnr: 1074583 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om beplantning
Med flere bestemmelser

10.06.2025 - Dokumentnr: 652924 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS
Org.nr: 987 031 204
Elektronisk innsendt

13.09.2011 - Dokumentnr: 731424 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:33 Bnr:981

01.01.2020 - Dokumentnr: 513664 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:33 Bnr:1180

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 10.12.2012.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.12.2012.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Private avløpsledning er separert.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, jmf følgende reguleringsplaner:

- Bebyggelsesplan for Bogafjell, delplan 5, felt 3 med PlanID 98329-03. Vedtatt dato: 11.05.2005. Dato for siste endring: 25.09.2009.
- Reguleringsplan for Bogafjell, delplan 5 med PlanID 98129. Vedtatt dato: 11.05.2005. Dato for siste endring: 25.09.2009.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

126 100 (Omkostninger totalt)

142 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

144 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 116 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 132 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 134 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 126 100

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 fastpris stor kr. 43.900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19.900,- oppgjørshonorar kr. 5.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Trond Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF
trond.kristoffersen@aktiv.no
Tlf: 450 07 761

Ansvarlig megler

Trond Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF
trond.kristoffersen@aktiv.no
Tlf: 450 07 761

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

Salgsoppgavedato

11.06.2025



Velkommen til Klåvsteinane 62!



En moderne og innholdsrik bolig.



Her er det gode uteområder hvor en kan nyte livet utendørs.



Kan en ha det bedre?



God biloppstillingsplass.



Carport med el-billader og varmekabler i gårdsrom.



Velkommen til Klåvsteinane 62!





En innbydende og luftig stue.



Store vindusflater gir godt med lys inn.



Utgang til koselig uteområde.



Her har du både varmepumpe og peis.



Peisen gir den lune gode varmen på kalde vinterkvelder.



Åpen løsning fra kjøkken gir en god romfølelse.



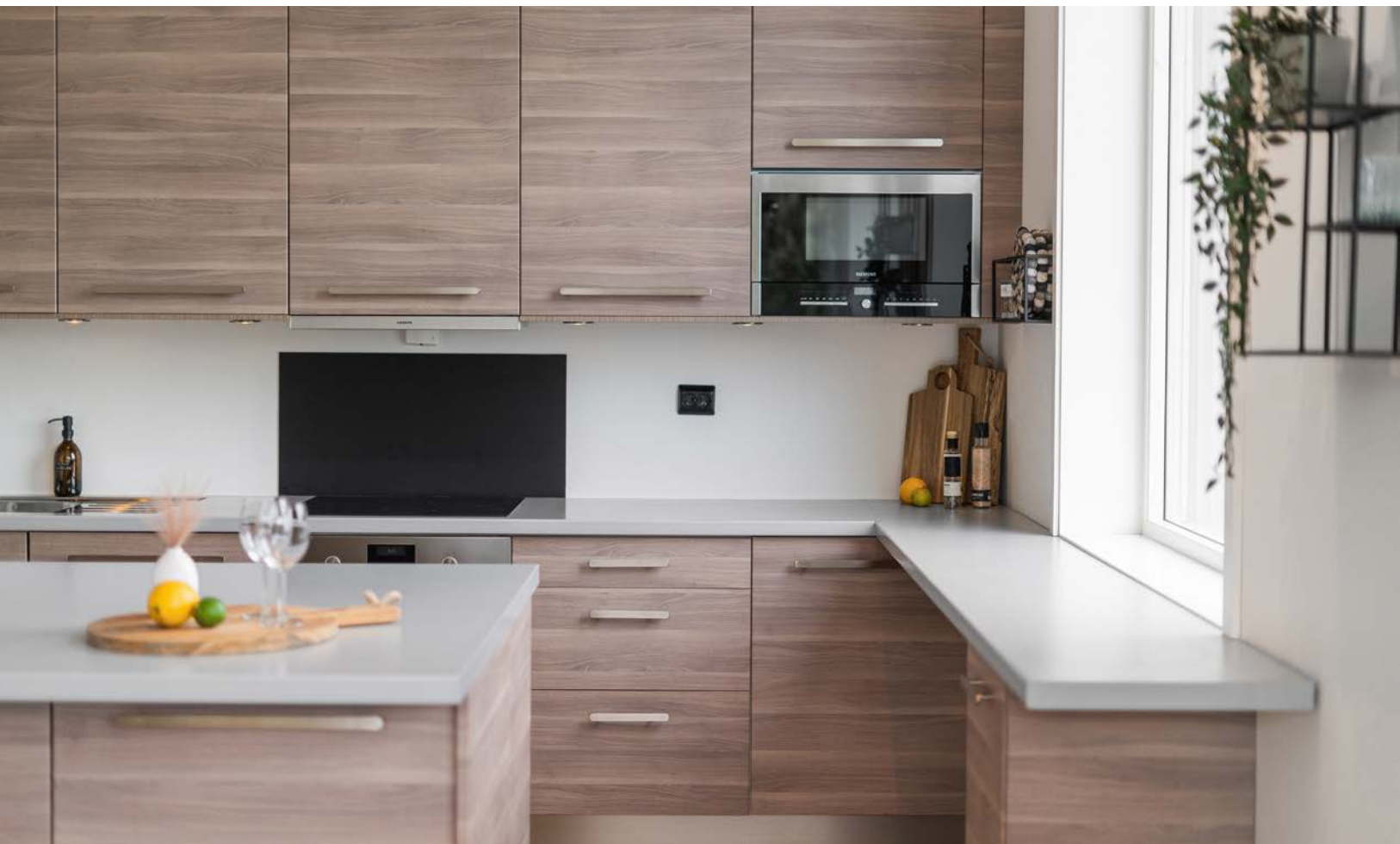
Inviter familie og venner til gode måltider.



Kjøkkenet har en god planløsning med mye skap og benkeplass.



Et lekkert og tidsriktig kjøkken med integrerte hvitevarer.





Praktisk løsning for en kjapp frokost før skole og jobb.



Her nyter du måltidene til en fantastisk utsikt.





Entrè/gang med god plass til oppbevaring av klær og sko.





Gjestetoalett.



Gang og trapp.



Hovedsoverommet med stor seng og fin garderobeløsning.



Soverom 2.



Soverom 3.



Stue eller soverom 4, med utgang til terrassen.

Helflistet lyst baderom med
baderomsinnredning, toalett
og dusj.

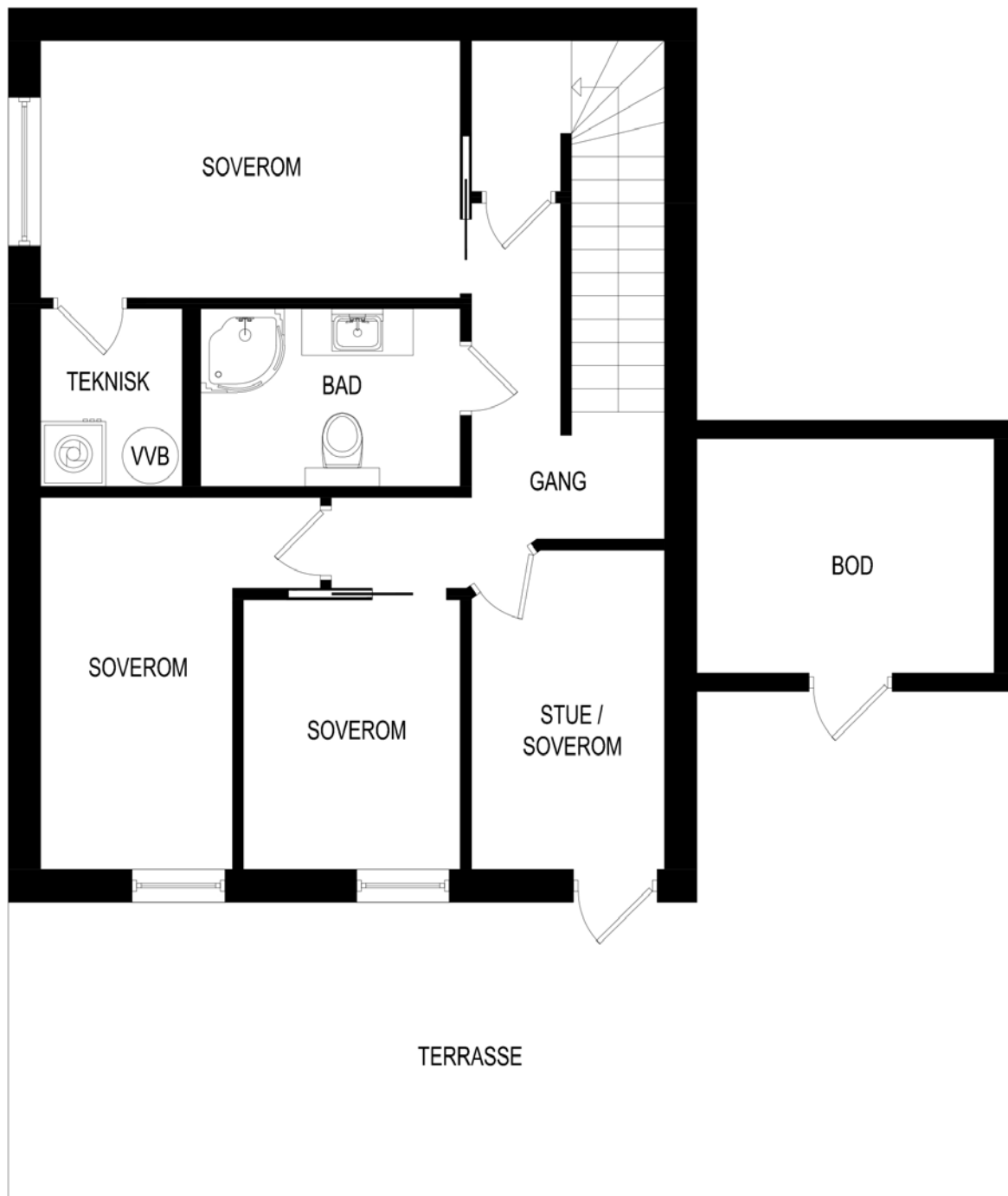
Her er alt du trenger for å få
en god start på dagen.



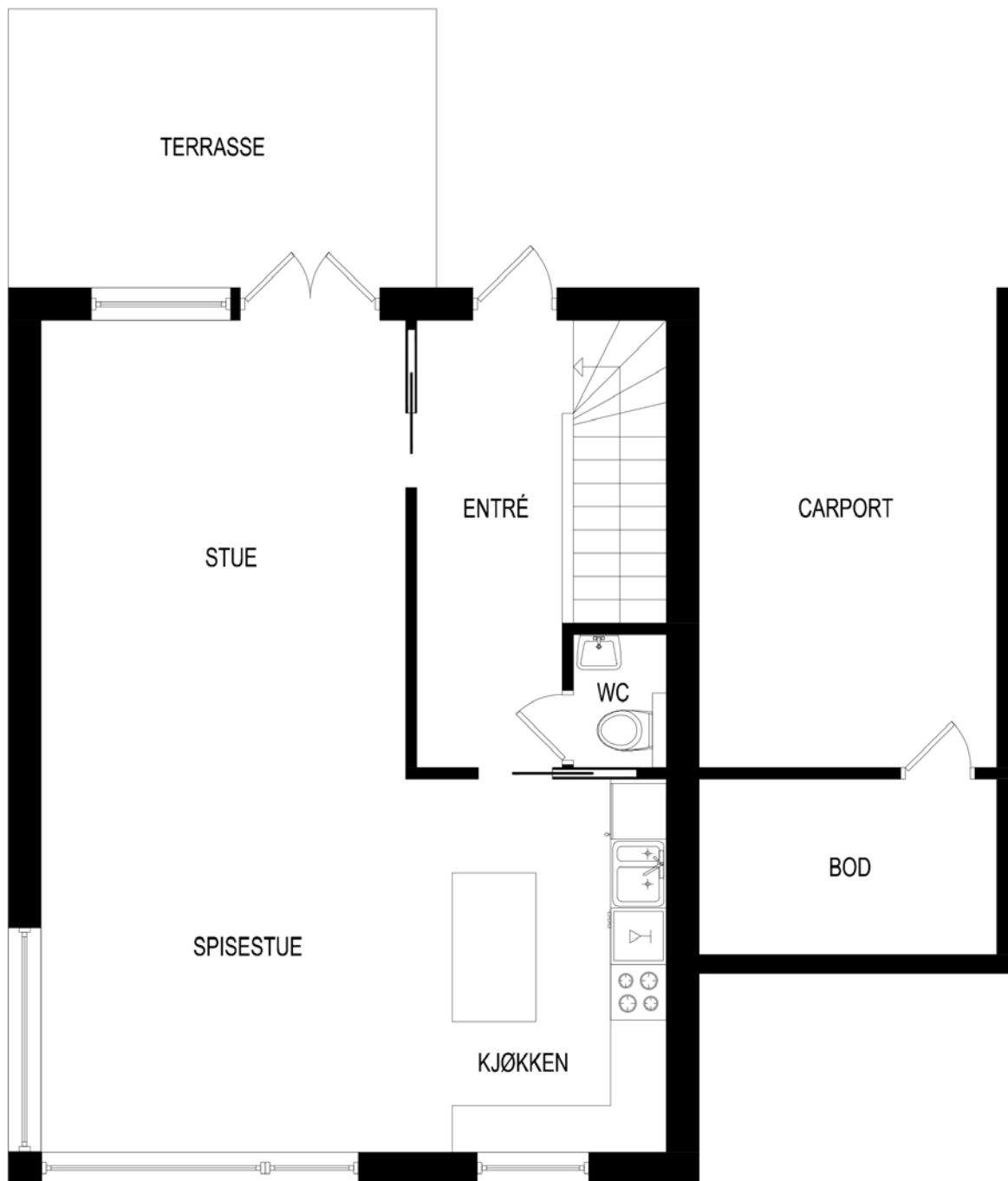
Teknisk rom/vaskerom.

Innredningen på badet har 2 romslige skuffer med god plass til oppbevaring.





Plantegning underetasje.



Plantegning hovedetasje.









Vedlegg

Klåvsteinane 62 4324 Sandnes

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig i kjede

Byggeår: 2012

BRA: 128 m²

BRA-i: 120 m²



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

22

TG-2

7

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31710>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad underetasje.

Oppsummering av overflater

Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpesluk, dørterskel på ca. 20 mm, synlig oppbrett av beleg.

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

Det er registrert et sprukket flis på vegg bak nedre del av dørlist mot dør terskel, høyre siden.

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

TG.3_Det registreres riss / sprekker i 2 stk. defekte fliser på nedre del av vegg i dusj ved innvendig hjørne i våtsone.

Lokal oppgradering av sprukket fliser som påvist må påregnes, det er fare for at fliser vill løsner og fukt vill kunne trenge inn mellom membran og fliser på vegg.

Anbefalte tiltak overflater

På grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Det er fare for at tetsjikt/membran bak sprukket fliser i våtsone berørt kan punkteres og føre til fuktskader. Det bemerkes derimot at det ikke ble registrert fukt i tilstøtende vegg ved hulltaking.

Skader må påregnes oppgradert, estimert kostnad lagt til grunn for lokale tiltak.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Støttemur

Oppsummering

Det registreres mindre riss/sprekker, enkelte formstag er ikke pusset i.

Noe grønske ved støttemur fasade øst indikerer transport av fukt.

Det registreres mindre skjevhet/ retningsavvik og varierende glipper i mellom steingjerde av naturstein som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type.

Støttemur i terreng oppført i naturstein er ikke tilstrekkelig sikret mot klatring, enkelte løs stein.

Avstivning/sikring med trepaneler anses som midlertidig løsning.

Anbefalte tiltak

Påpekte forhold må vurderes utbedret, rekkverk bør etableres i terreng over 0,5 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

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

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

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk ved deler av gårdsrommet ned mot terrasse der det er en mindre nivåforskjell.

TG.2 begrunnes med at det anses ikke som direkte fare for fall. Overflater terrassebord er generelt noe nedslitt og har behov for overflatebehandling.

Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Utbedring av ovennevnte forhold må vurderes oppgradert.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra Nordan, fra byggeåret, generelt normal slitasje i overflater, pakninger og beslag. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

Tg.2_Rust i hengsler terrassedør 1.etasje, noe nedbrytning i utv. karm lister.

Det mangler et dørblad ved innerdør i bod kjeller.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

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

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

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

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

Yttervegger

Oppsummering

Stedvis noe liten avstand mellom kledning og terreng ved inngang, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.

Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold.

Varierende gjennomføring av musebånd, stedvis er det brukt heldekkende lekte som kan hindre tilstrekkelig utluftning, overgang utvendige hjørner kledning viser noe glipper mot gårdsrommet.

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

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

Anbefalte tiltak

Utluftning og tilstand musetetting bak kledning anbefales ytterlig kontrollert/oppgradert.

Taktekking

Oppsummering

Det er observert noe mindre rustdannelse i overgang på takbeslag ved carport, stedvis noe grønske inn mot gesimsbeslag ved bolig.

Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

Papptekking har tilnærmer seg 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Mose/grønske anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.

Stedvis knirk i gang 1.etasje og underetasje mot vaskerom.

Påregnelig med noe mindre riss/sprekk i overgang malte overflater vegg/himling det mest utsatte steder.

Ny belegg lagt oppe på parkett i entre/gang og toalett 1.etasje ifølge eier.

Anbefalte tiltak

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Våtrom: Bad underetasje.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.
Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Det registreres sprekker i flis på vegg i våtsone dusj, med fare for skade i membran/tettesjikt.
Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt pga påvist tilstand og alder.
- Slukrist er ikke sentrert over sluk.
- Det mangler en skru i klemring ved sluk i dusj.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.6.2025

Rapportdato
6.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Svein Kåre Auglend Rosland
Navn: Malin Stava Rovik

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Eiers egenerklæring er gjennomgått etter befaringsdag.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Walther Schoenmaker
Schoenmaker
Firma: BORG TAKST AS
Adresse: Vardheivegen 11, 4344 Bryne
Telefon: 48055432
Epost: ws@borg-takst.no

BORG TAKST AS 

Om bygningssakkyndig:

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver i Borg Takst AS.

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

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

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

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

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

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.borg-takst.no

Med vennlig hilsen
Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver

Egne premisser:

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget.

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

Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område.

Det var mye oppbevaring i utvendige boder på befaringsdagen, kun arealmåling tilstand er ikke nærmere vurdert eller beskrevet i rapport pga. begrenset tilkomst.

Plassering av vinduer i underetasje, høyde er i snitt rundt 1 m. Vinduets under karm skal ikke være mer enn 1,0 m over gulvet, hvis det ikke er tatt forholdsregler for å lette rømming gjennom vinduet.

Terrasse/balkong arealer må betraktes som ca. det er av takstmann ikke foretatt kontroll av evt. godkjenning eller påbud på evt. foreliggende krav iht. oppføring av konstruksjoner.

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

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Klåvsteinane 62, 4324 Sandnes				
Kommunenr:	0	Gårdsnr:	33	Bruksnr:	1180
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	Festenr:
Byggeår:	2012 - Eiendomsverdi på nett				
Boligtype:	Enebolig i kjede				

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert område på Austrått, i Sandnes kommune.

Bebyggelse.

Enebolig i kjede med carport og 2 stk. utv. bod.

Bolig som er oppført med grunnmur og stedsøpt plate i betong.

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

Trebjelkelag mellom etasjer.

Pulttak i tre som er tekket med asfaltbelegg.

Takrenner/nedløp i aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett.

Innvendige vegger og himling i ferdig malte overflater.

Listefri himling.

Oppvarming.

Vedovn, varmepumpe og elektrisk, varmekabler i gulv på bad.

Tomt.

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

Parkering på eget tomt og plass til en bil i carport.

Sammendrag.

Bygningen er generelt i normal stand iht. alder, enkelte tilstandsanmerkninger som gitt skyldes i hovedsak alder, vedlikehold og konstruksjon.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

Påviste merknader på bad i underetasje anbefales utbedret i nær fremtid.

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	62	58	4	0	29
1. etasje	66	62	4	0	16
Totalt m²	128	120	8	0	45

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	58	55	3	Gang, 4 soverom, bad og vaskerom.	Bod under trapp.
1. etasje	62	62	0	Entre/gang, toalett, kjøkken og stue.	
Totalt m²	120	117	3		

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.

Utvendig bod i underetasje og 1.etasje inngår BRA-e.

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-1
Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast/topplst. Pga tilliggende konstruksjoner er det stedvis ikke mulig å kontrollere om bruken av grunnmursplast, men den antas å være etablert under terreng. Boligen ligger i et skrånet terreng, det er etablert tiltak med kumme og drensrist i gårdsrom, jevnlig spyling anbefales for å unngå fortetting av avløprør. Det er ikke avdekket vesentlige tegn etter evt. svikt i drens. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Tg.1-2 -Mindre fall mot grunnmur sør/øst, klemlist er ikke direkte synlig over terreng. Terrengtet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Enkelte mindre riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Enkelte hull etter formstag i grunnmur er ikke ipusset. For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpusning.	

6.3 Støttemur



Beskrivelse

Støttemur oppført i betong.
Støttemur oppført i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter? Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken? Nei

Oppsummering av støttemur

TG-2

Det registreres mindre riss/sprekker, enkelte formstag er ikke pusset i.
Noe grønske ved støttemur fasade øst indikerer transport av fukt.
Det registreres mindre skjevhet/ retningsavvik og varierende glipper i mellom steingjerde av naturstein som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type.
Støttemur i terreng oppført i naturstein er ikke tilstrekkelig sikret mot klatring, enkelte løs stein.
Avstivning/sikring med trepaneler anses som midlertidig løsning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påpekte forhold må vurderes utbedret, rekkverk bør etableres i terreng over 0,5 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall.

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng Innredet

Kjelleren er innredet for boligformål.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Nei

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert? Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-0

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod, det ble ikke påvist fukt i berørt område.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type Terrasse

Det er etablert 2 stk markterrasse i impregnert trevirke.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Mindre ujevnheter i terrassegulv, påregnelig normalt når terrassen, som i dette tilfellet, er montert direkte på terrenget. Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Det er ikke montert rekkverk ved deler av gårdsrommet ned mot terrasse der det er en mindre nivåforskjell. TG.2 begrunnes med at det anses ikke som direkte fare for fall. Overflater terrassebord er generelt noe nedslitt og har behov for overflatebehandling. Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling må påregnes. Utbedring av ovennevnte forhold må vurderes oppgradert.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-2	
Vinduer og dører fra Nordan, fra byggeåret, generelt normal slitasje i overflater, pakninger og beslag. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader. Tg.2_Rust i hengsler terrassedør 1.etasje, noe nedbrytning i utv. karm lister. Det mangler et dørblad ved innerdør i bod kjeller.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

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

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

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

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

6.7 Yttervegger



Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Stedvis noe liten avstand mellom kledning og terreng ved inngang, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.

Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold.

Variierende gjennomføring av musebånd, stedvis er det brukt heldekkende lekte som kan hindre tilstrekkelig utluftning, overgang utvendige hjørner kledning viser noe glipper mot gårdsrommet.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utluftning og tilstand musetetting bak kledning anbefales ytterlig kontrollert/oppgradert.

6.8 Renner og nedløp

Type

Aluminium

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
Takrenner og nedløp av aluminium, påregnelig med noe lekkasje i skjøter med pakning. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.	
TG-1	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Pulttak
Inspisert fra	Fra bakken, Via stige
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	
Takkonstruksjon er i normal stand iht. alder, ingen vesentlige synlige avvik registrert.	
TG-1	

6.10 Takteking



Type teking	Papp
Taket er tekket med asfaltbelegg fra byggeåret, normal slitasjemene og grønske/mose i toppbelegget.	
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av takteking	
Det er observert noe mindre rustdannelse i overgang på takbeslag ved carport, stedvis noe grønske inn mot gesimsbeslag ved bolig. Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen. Pappteking har tilnærmet seg 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mose/grønske anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt	
TG-2	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Det er ikke fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger. Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Oppforet tregulv på betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette. Stedvis knirk i gang 1.etasje og underetasje mot vaskerom. Påregnelig med noe mindre riss/sprekk i overgang malte overflater vegg/himling det mest utsatte steder. Ny belegget lagt oppe på parkett i entre/gang og toalett 1.etasje ifølge eier.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra stige
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Pipe over tak med beslag. Det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen. Det er ikke fremvist dokumentasjon på feiekontroll. På generelt grunnlag kan feiekontroll inspeksjon av ildsted/pipe anbefales	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Bygningens kjøkkeninnredninger med øy og slette fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer fra Siemens. Normal bruksslitasje i overflater, hengsler, dører og de mest utsatte steder. Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann. Det er ikke registrert vannstopper, i underskap under vask, anbefales etablert.	

Avtrekk

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

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse fremvist, datert 10.12.2012.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat, alder på anlegg er ikke kontrollert.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Ja
Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Normal stand, ingen synlige merknader.	

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp**TG-1**

Innvendig trapp i tre, påregnelig normalt med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater.
TG.1-2__Det er registret knirk i trapp.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av avløpsrør**TG-1**

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

6.19 Vannledninger

Type anlegg

Kobber, Rør i rør system, Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det etablert fordelerskap?

Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
Fordelerskap og stoppekran er plassert på vaskerom. Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Ingen direkte synlige merknader. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Etablert ny EL bil lader (Zaptec) Belysning enkelte spotter i 1.etasje er skiftet. Dokumentasjon samsvarserklæring på arbeider er fremvist, for mer info konferer eier/boligmappe.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Elektriske anlegget fra byggeåret, samsvarserklæring foreligger. Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Varmpumpe, vedovn og elektrisk, varmekabler på bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Ukjent	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet, varmpumpe montert for ca. 3 år siden ifølge eier. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.	

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-1**

Bereder er i normal stand iht. alder.
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

6.23 Ventilasjon**Type ventilering****Balansert ventilasjon**

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Rens av ventilasjonsanlegg og utskiftning av filter er jevnlig foretatt ifølge eier.

Når var siste service på anlegget?

5 år siden ifølge eier, dokumentasjon er ikke fremvist, for mer info konferer eier.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

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

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Serviceavtale på vedlikehold, rens og utskiftning av filter anbefales.

6.24 Våtrom: Vaskerom underetasje.**Overflate****Beskrivelse av overflate**

Baderommet er fra byggeåret.
Vinylbelegg på gulv og malte overflater på vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Det ble ikke registrert fukt i konstruksjon skillevegg mellom vaskerom og bad.



Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-1

Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpesluk, dørterskel på 23 mm, synlig oppbrett av beleg. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: stoppekran, bereder, uttak vaskemaskin, fordelerskap, sikringsskap, motor til ventilasjon.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Normale bruks-alderingsslitastjer. Det er ikke montert vannmåler. Det er brukt skjøteledninger på vaskerom, dette anbefales ikke da disse er mer utsatt.

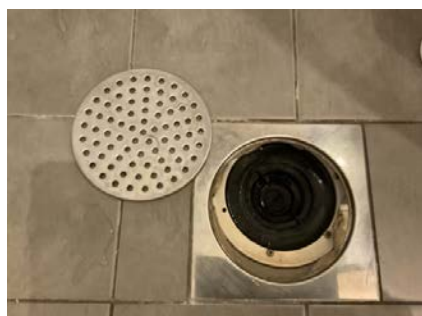
Ventilasjon

Type ventilerings Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk i våtrom.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
TG-1	
Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	
TG-0	
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra selve vaskerommet skillevegg bad. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Ja
FDV fremvist, det er ikke fremlagt noe relevant dokumentasjon på oppbygging (UK) av bad.	

6.25 Våtrom: Bad underetasje.



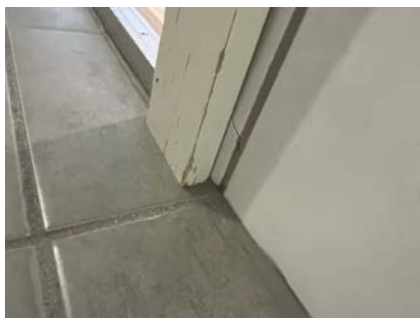
Slukrist er ikke sentrert, det mangler en sluk i klemring.



2 stk. sprukket flis på vegg i dusj.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Bad/vaskerom fra byggeåret. Flis på gulv og vegg. Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning. Varmekabler i gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei



Sprukket flis bak dør list , noe nedbrytning i nedre del dørlist.



Det ble ikke registrert fukt i konstruksjon vegg ved hulltaking fra tilstøtende vegg.

Oppsummering av overflater

TG-3

Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpesluk, dørterskel på ca. 20 mm, synlig oppbrett av belegget.
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det er registrert et sprukket flis på vegg bak nedre del av dørlist mot dør terskel, høyre siden. Misfarging/svertesopp i silikonfuge anbefales oppgradert/skiftet ut.
TG.3_Det registreres riss / sprekker i 2 stk. defekte fliser på nedre del av vegg i dusj ved innvendig hjørne i våtsone.
Lokal oppgradering av sprukket fliser som påvist må påregnes, det er fare for at fliser vill løsner og fukt vill kunne trenge inn mellom membran og fliser på vegg.

Anbefalte tiltak overflater

På grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.
Det er fare for at tetsjikt/membran bak sprukket fliser i våtsone berørt kan punkteres og føre til fuktskader
Det bemerkes derimot at det ikke ble registrert fukt i tilstøtende vegg ved hulltaking.
Skader må påregnes oppgradert, estimert kostnad lagt til grunn for lokale tiltak.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.
Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Det registreres sprekker i flis på vegg i våtsone dusj, med fare for skade i membran/tetsjikt.
Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt pga påvist tilstand og alder.
- Slukrist er ikke sentrert over sluk.
- Det mangler en skru i klemring ved sluk i dusj.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Normale bruks-alderingsslitastjer.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

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

6.26 Øvrig: Andre forhold

Beskrivelse
Det er etablert en asfaltert parkeringsplass utenfor boligens 1.etasje, ukjent om evt offentlig godkjenning foreligger. Merknad rekkverk: Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring. Tidligere maur, fjernet av skadedyrbekjempelse firma Pelias ifølge eier.

6.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250106	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Malin Stava Rovik	Svein Kåre Auglend Rosland
Gateadresse	
Klávsteinane 62	
Poststed	Postnr
SANDNES	4324
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Sr bank
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1412250106

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1412250106

- 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

Document reference: 1412250106

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250106

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Malin Stava Rovik	f5fb2fcf807cfc25e60e9c 86a825aec1ff5104a	05.06.2025 12:18:40 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Kåre Auglend Rosland	b668b93fcf30f520c4a8fd a05b85104a0f617b5b	03.06.2025 14:47:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1412250106

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

Nabolagsprofil

Klåvsteinane 62 - Nabolaget Buggeland/Bogafjellskogen - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Buggelandsstubben Linje 27	5 min 0.3 km
Skeiane stasjon Linje L5	9 min 6 km
Stavanger Sola	22 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	22 min 20.6 km

Skoler

Buggeland skole (1-7 kl.) 484 elever, 42 klasser	7 min 0.5 km
Bogafjell skole (1-7 kl.) 413 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 16 klasser	10 min 0.8 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	11 min 6.3 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	11 min 6.4 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Bogafjell senter Sandnes	8 min
--------------------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

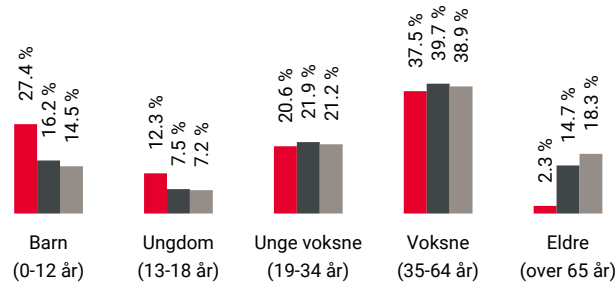
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Buggeland barnehage (0-5 år) 68 barn	3 min 0.2 km
Bogafjellbakken naturbarnehage (0-5 år) 71 barn	7 min 0.5 km
Utsikten Vest Fus barnehage (1-5 år) 65 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Helgø Meny Bogafjell PostNord	7 min 0.6 km
Rema 1000 Håbafjell PostNord	15 min 1.2 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 99/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



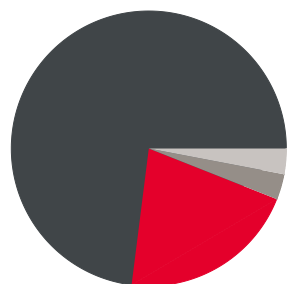
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

Sport

⚽	Bogafjell skole	7 min	🚶
	Ballspill	0.6 km	
⚽	Buggeland skole ballbinge 1	8 min	🚶
	Ballspill	0.6 km	
🏊	Everybody Gym & Fitness	7 min	🚶
🏊	Ganddal Terapi & Trening	8 min	🚗

Boligmasse



21% enebolig
73% rekkehus
3% blokk
3% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Brulandsenteret

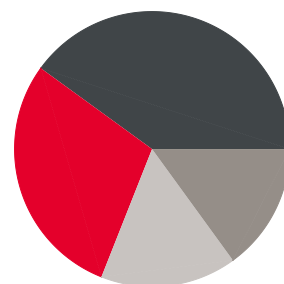
9 min 🚗



Vitusapotek Bogafjell

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



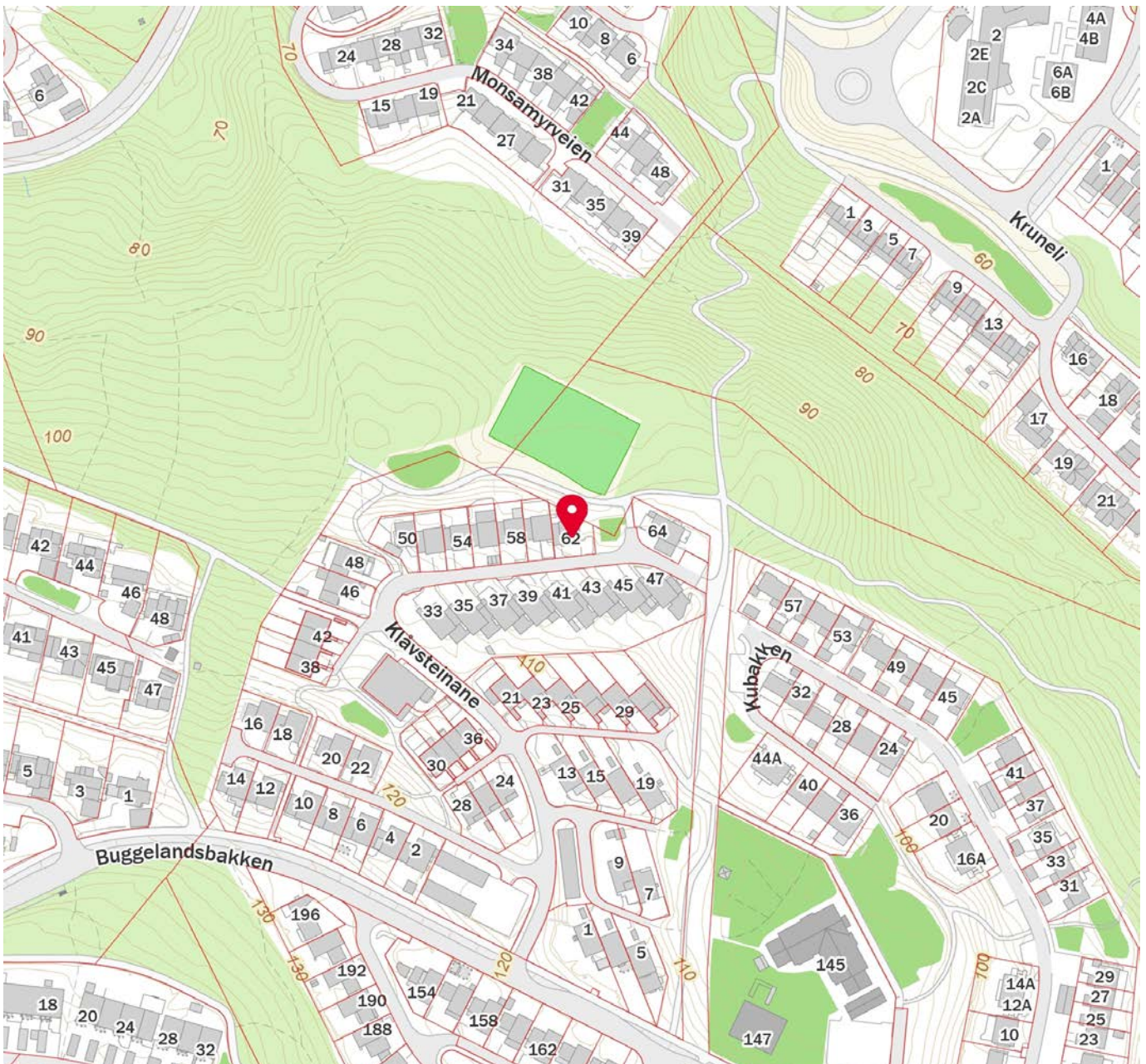
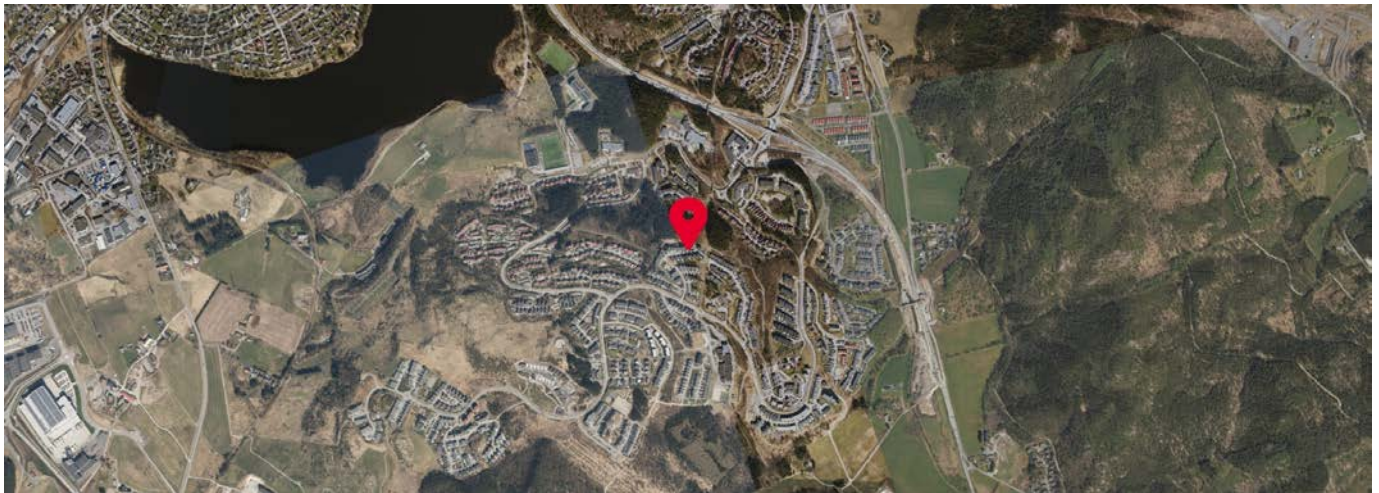
0%

55%

■ Buggeland/Bogafjellskogen
■ Stavanger/Sandnes
■ Norge

Sivilstand

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



Vann- og avløpskart



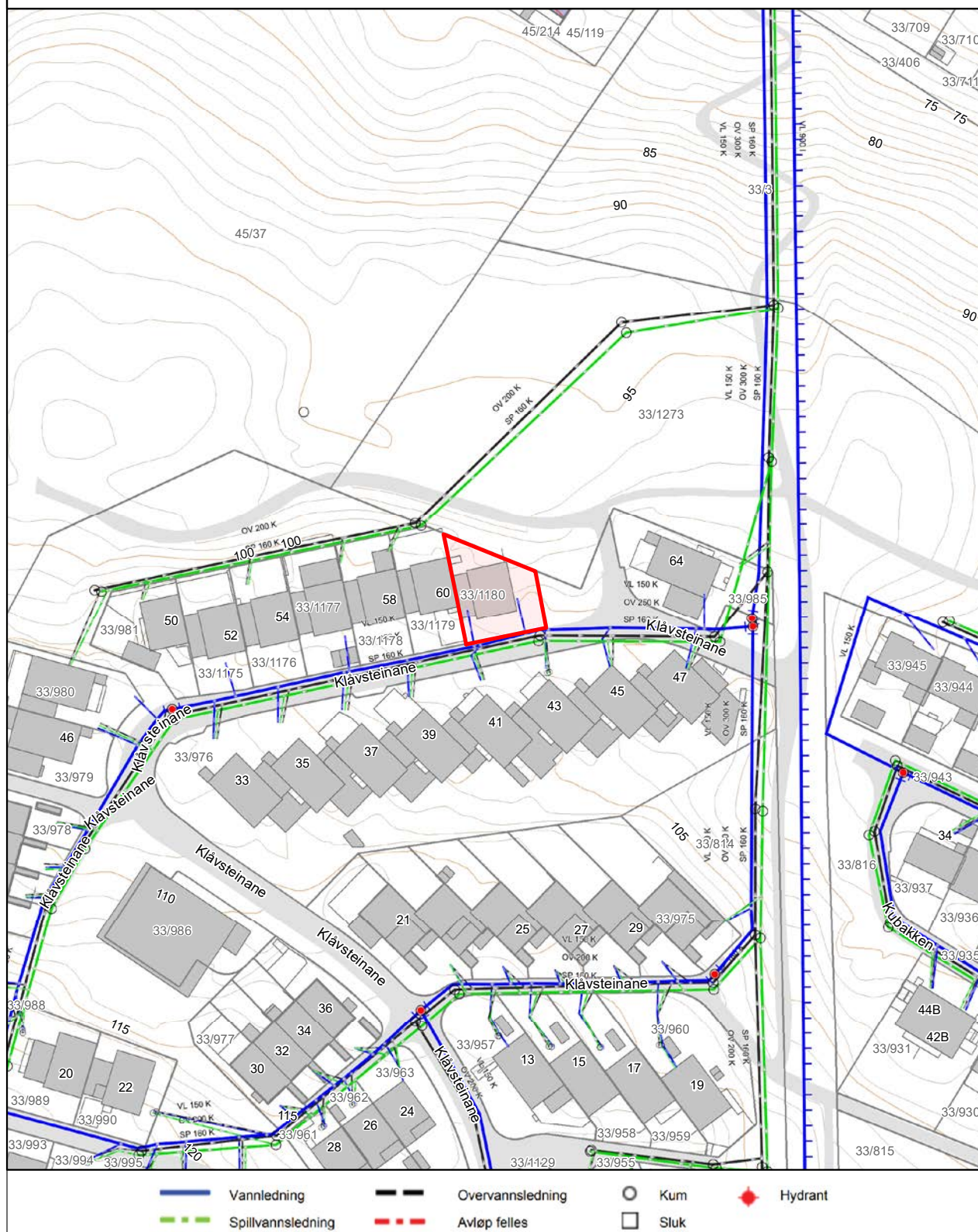
Adresse: Klåvsteinane 62, 4324 SANDNES

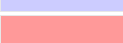
Gnr/Bnr: 33/1180/0/0

Dato: 2025-06-03

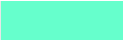
Målestokk: 1:1,000

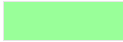
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.



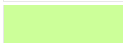
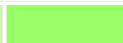
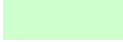
Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

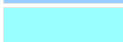
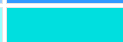
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Vertniv			Vertniv		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

Bebyggelsesplan for Bogafjell, delplan 5, felt S3

Reguleringsbestemmelser

PlanID 98329-03

Saksnummer 200401560

I tillegg til reguleringsbestemmelsene for plan 98129, gjelder disse utbyggingsbestemmelsene for plan 98329-03.

§ 1 FORMÅL

Formålet med bebyggelsesplanen er å legge til rette for utbygging til boliger med tilhørende fellesareal, veier og friområder.

§ 2 Område for BOLIG

2.1 Krav til søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven

Det skal leveres samlet byggemelding for minimum hver husrekke. Ved byggemelding skal det følge med terrengsnitt og utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise disponering av tomtene, eksisterende og nytt terreng, plassering av bygning, garasje/carport, parkering, uteplass, forstøtningsmur, gjerder og skjermet plass for avfallsbeholdere.

2.2 Antall boenheter

Hver tomt kan bygges med 1 boenhet, ekstralilighet tillates ikke. Minimum 20% av boliger skal ha livsløpsstandard i henhold til Husbankens definisjoner.

2.3 Husutforming

Området er inndelt i 3 delområder.

1. Tomt nr. 1-16, eneboliger i kjede
2. Tomt nr. 17-36, 55 og 56, rekkehus
3. Tomt nr. 37-54, enebolig med garasje

Takform skal være flatt tak eller pulttak med takretning som vist på plan. Takformen skal være innbyrdes lik i hvert delområde. Takvinkel for pulttak skal være mellom 10 og 15 grader og innbyrdes lik i hvert delområde. Frontfasade på sokkeletasje skal ha samme fasadekledning som etasjen over.

2.4 Etasjeantall og høyder

Delområde 1 (tomt 1-16): 2 etasjer, i tillegg til sokkeletasje på tomt 1-3 og 7 -10. Kjeller kan tillates på tomt 4-6 og 11-16. Største gesimshøyde: 9 m regnet fra topp grunnmur.

Delområde 2 (tomt nr. 17-36, 55 og 56): 2 etasjer, inkludert sokkeletasje på tomt 17-27. Kjeller kan tillates på tomtene 28-36. Største gesimshøyde: 8 m regnet fra topp grunnmur.

Delområde 3 (tomt nr. 37-54), 1 etasje pluss sokkeletasje. Tomt nr. 37, 38, 46 og 51: 2 etasjer uten sokkel. Største gesimshøyde: 7 m regnet fra høyde kjellergulv, tomt 46 og 51: 7 m regnet fra topp grunnmur.

2.5 Garasje

For delområde 3 (tomt 37-51) skal garasje/carport bygges som vist på plan. Garasje/ carport skal byggemeldes sammen med bolig.

Tak for carporter på G1 og G3 (ny carportrekke for bolig 1-10) kan utformes som flatt eller pultet tak. Helling på tak kan være fra 0 til 15 grader.

2.6 Murer og terrengbehandling

Murer i direkte forlengelse av grunnmur kan utføres i betong med en maksimal synlig høyde på 1,5 meter. Øvrige murer skal utføres naturstein. Skjæring/fylling på tomtene skal ikke gå ut over egne eiendomsgrenser.

2.7 Avfallshåndtering

For boligene på tomt nr. 1-36 skal det legges til rette for felles avfallshåndtering, De resterende boligene har avfallshåndtering på egen tomt.

2.8 Radon

Det skal monteres godkjent radonsperre under gulv i henhold til veiledning fra produsent.

2.9 Frittliggende boder

Frittliggende boder for tomt 1-10 og tomt 28-30 og tomt nr. 31-36, 55 og 56 oppføres iht. til regulert plan. Frittliggende boder kan oppføres i 5 m2 Bra (1.8x4 meter). Boder skal være likt utformet for alle tomter, med maks høyde inntil 2,5 meter, over betonggulv.

2.10 Overvann

Overvannet fra området må håndteres slik at partikkelavrenning og forurensing ikke føres direkte til vassdraget. Tekniske planer for overvannshåndteringen skal godkjennes av Sandnes kommune.

§3. fellesområder**3.1 Fellesbestemmelser**

Områdene skal inngå i felles utomhusplan for delområdene og opparbeides samlet for hvert delfelt.

3.2 Felles avkjørsel

FA1 tilhører tomt nr. 1-10 og tomt nr. 17-30 og skal være åpen for biltrafikk.

FA2 tilhører tomt nr. 11-16 og tomt nr. 31-36 og skal være åpen for biltrafikk.

FA3 til FA6 tilhører de boliger de gir adkomst til og skal være regulert gangtrafikk med tillatelse for varelevering og nødvendig syketransport.

3.3 Felles garasje

Carport anlegg G1 tilhører tomt 17-30

Parkering G1 tilhører tomt 1-10 og 28-30

P-hus G2 tilhører tomt 11-16 og tomt 31-36, 55 og 56

Carport anlegg G3 tilhører tomtene 1-10

P-hus eller carport skal ferdigstilles før tilhørende boliger kan tas i bruk. P-hus/carport skal ha et fasadeuttrykk tilpasset de omkringliggende boliger.

3.4 Felles lek

Det skal utarbeides detaljplan i målestokk 1:200. Planen skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av kommunen ved parksjefen. Områdene skal ferdigstilles før tilhørende boliger kan tas i bruk.

Lekearealene skal skjermes for veitrafikk med innhegning.

Lek 1 er felles for tomt 1-16.

Lek 2 er felles for tomt 17-38.

Lek 3 er felles for tomt 39-51.

3.5 Felles grønt

Områdene skal ferdigstilles før tilhørende boliger kan tas i bruk.

F7 er felles for tomt 1-10.

F1, F2, F3, F4, F5 og F6 er felles for tomt 17-38.

3.6 Felles avfallshåndtering

På A1 og A2 skal det settes opp bod for avfallshåndtering dimensjonert i henhold til kommunens avfallsnorm. Bodene skal inngå som en del av de tilliggende P-hus og ha felles fasadeuttrykk med disse.

A1 er felles avfallsbod for tomt nr. 1-10 og tomt nr. 17-30.

A2 er felles avfallsbod for tomt nr. 11-16 og tomt nr. 31-36.

A3, A4 og A5 er felles oppstillingsplass for avfallsbeholdere på tømmedag.

A3 er felles oppstillingsplass for avfallsbeholdere for tomt nr. 37, 38, 39, 40 og 47.

A4 er felles oppstillingsplass for avfallsbeholdere for tomt nr. 41, 42, 43, 48 og 49.

A5 er felles oppstillingsplass for avfallsbeholdere for tomt nr. 44, 45, 46, 50 og 51.

§ 4 offentlige friområder

Offentlige friområder skal ferdigstilles før første bolig kan tas i bruk. Balløkke skal ha minimumsmål 40 x 60 m og være utstyrt med belysning.

§ 5 rekkefølgebestemmelser**Støyskjerming**

Det skal etableres støyskjerming på 1,5 m høyde over veg som vist på plan. Skjermen skal ha en estetisk god utforming tilpasset omgivelsene. Skjermen skal ferdigstilles før boligene tas i bruk.

Skolekapasitet

Utbygging av planområdet må skje i takt med skolekapasiteten. Det skal, ved søknad om byggetillatelse, dokumenteres at skolene i bydelen har tilstrekkelig kapasitet.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
06.06.2008	200702429	Endringer i bestemmelsenes § 2.3 og 2.4
25.09.2009	200901247	Endringene i bestemmelsene er i hovedsak en tilpasning for å få ordlyden i samsvar med det nye plankartet. Hovedstrukturen i bestemmelsene er ikke endret.

Reguleringsplan for Bogafjell, delplan 5

Reguleringsbestemmelser

PlanID 98129

Saksnummer 199807247

Godkjent 19.12.2000

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av boliger med tilhørende anlegg, barnehage/grendahus, skole og kommunaltekniske anlegg. Planen skal også sikre friområdene med turstier og gangvegforbindelser.

Kjente kulturminner og verneverdig bebyggelse skal sikres gjennom regulering til spesialområde for bevaring.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

Krav om bebyggelsesplan:

Før utbygging av felt B1, B2, B3, S3, S4, S8 og S9 skal det foreligge vedtatt bebyggelsesplan for delfeltet. Planen skal utarbeides iht. Sandnes kommunes normer og retningslinjer. Planen skal mellom annet fastlegge arealbruk, høyder, utnyttelse og antall boenheter.

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

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

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

Byggesak:

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

Det skal foreligge terrengsnitt som viser anleggene i forhold til nåværende og framtidig terreng. Fasader skal vise tilstøtende bebyggelse og angi høyder på bebyggelsen. Endelig høyde fastsettes av kommunen.

Eksisterende forhold:

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

Adkomst:

Adkomst til feltene fra samlevei skal etableres på en trafikk sikker måte, samtidig som det skal legges vekt på god orientering i området.

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

Adkomst til eksisterende bebyggelse i B1 og B2 skal etableres via feltene når disse bygges ut.

Midlertidig kan bebyggelsen nytte eksisterende adkomst.

Ved framføring av gate 2026 og under utbygging av feltene B1 og B2 skal adkomsten til eksisterende bebyggelse til enhver tid sikres gjennom midlertidige løsninger.

Parkering:

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

Der forholdene tillater det kan garasjer bygges inn som del av støyskjermingsvoll.

Felles parkeringsanlegg skal søkes lagt under terreng eller under bebyggelse.

Gangveier:

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

Det skal etableres trafikk sikre gangveger mellom bussholdeplassene og boligområdene.

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

Lekeplasser og felles friområder

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

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

Sentralt lekefelt: Det skal etableres sentralt lekefelt som dekker behovet til både Delplan 4 og 5 i Delplan 4. Lekefeltet er vist i område sør for S7 i Delplan 4.

Balløkker: Det skal etableres en balløkke i friområdet nord for delfelt S3 og en på skolens areal for sambruk med skolen.

Kvartalslekeplasser: Det skal opparbeides min. en kvartalslekeplass i hvert av feltene B1, B2, B3 og S3. Felt S4 skal benytte plassen i felt S3. Feltene S8 og S9 skal nytte kvartalslekeplassene i S7, Delplan 4.

Kvartalslekeplassen i S7, Delplan 4, skal være felles for S6/S7 i Delplan 4 samt for S8/ S9 i Delplan 5.

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

Støyskjerming:

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

Støynivået på barnehagenes uteoppholdsareal skal ikke overstige 50 dBA.

Skjermingen mot støy fra samlevegen skal fortrinnsvis plasseres i sone mellom vegkant og byggelinje som vist på plankartet.

Som støyskjerm mot samlevegen skal fortrinnsvis nyttes jordvoll, evt. kombinert med mur av naturstein på den siden som vender mot vegen, der forholdene tilsier det.

Endelig plassering, høyde og detaljutforming skal dokumenteres ved utarbeidelse av bebyggelsesplan.

Skjerming mot støy fra E39 skal etableres som jordvoll langs E39. Tiltaket kan også utformes som jordvoll i kombinasjon med mur av naturstein.

Det skal søkes om byggetillatelse for støyskjermingstiltak.

IVAR – ledning:

Ledningen krysser planområdet mellom S3 og S4. Senterlinjen er inntegnet på plankartet.

I et område på 7 m mot vest og 5 m mot øst fra senterlinje vannledning er det ikke tillatt å oppføre konstruksjoner, anlegg, fyllinger eller foreta graving uten godkjenning av IVAR.

På tilgrensende eiendommer skal det ikke sprenges eller fjernes røtter slik at ledningen kan skades.

Skilting og belysning:

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

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

Master kan plasseres på privat grunn.

Tiltak mot radon:

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

Overvann (forholdet til Storånavassdraget):

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

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

Terrengbehandling:

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

Krav til materialbruk og utforming av bebyggelsen:

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

Bygningers plassering og orientering skal vurderes spesielt med hensyn til landskap og fjernvirkning, samtidig som sol, lys- og utsiktsforhold ivaretas. Bebyggelsen skal plasseres slik at de private utearealene og boligen kan skjermes mot sjenerende innsyn. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget ved bruk av underetasjer, avtrapping eller halvplansløsninger. Endelig løsning fastlegges i bebyggelsesplan.

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

§ 3 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIG

Områdene skal brukes til bolig med tilhørende garasjer, hager, fellesareal, lekeplasser, adkomstveier og tekniske installasjoner ol. TU felt gjelder for hele feltet med veger og lekeplasser som inngår i

feltets begrensning. Feltenes areal er påført planen. Tomter for eneboliger, kjedehus og rekkehus skal ha et hageareal på min. 10 m dybde som sikrer ettermiddags-/kveldssol.

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

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

Felt S3:

Området kan bebygges med eneboliger, eneboliger i kjede og rekkehus med inntil 2 etasjer over topp grunnmur. Min. 48 boliger. TU felt = 50 %.

Nordre del av området kan gis adkomst via felt S4. Adkomstvegen kan krysse offentlig friområde mellom feltene.

Felt S4:

Området kan bebygges med eneboliger, eneboliger i kjede og rekkehus med inntil 2 etasjer over topp grunnmur. Min. 48 boliger. TU felt = 50 %.

Felt S8:

Området kan bebygges med eneboliger, eneboliger i kjede og rekkehus med inntil 2 etasjer over topp grunnmur. Min. 20 boliger. TU felt = 50 %.

Felt S9:

Området kan bebygges med eneboliger, eneboliger i kjede og rekkehus med inntil 2 etasjer over topp grunnmur. Min. 20 boliger. TU felt = 50 %.

Felt B1:

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

Området kan også bebygges med blokker i inntil 4 etasjer over topp grunnmur.

Min. 167 boliger. TU felt = 50 %.

Felt B2:

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

Området kan også bebygges med blokker i inntil 3 etasjer over topp grunnmur.

Min. 131 boliger. TU felt = 50 %.

Felt B3:

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

Området kan også bebygges med blokker i inntil 4 etasjer over topp grunnmur.

Min. 159 boliger. TU felt = 50 %.

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

§ 4 BYGGEOMRÅDER OFFENTLIG BEBYGGELSE**Område O 3:**

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

Område O 4:

Området kan bebygges med bygninger for skole med inntil 2 etasjer og TU = 22 %.

Alternativt kan området nyttes for pleie- og aldershjem.

Området skal gis adkomst fra gate 2034.

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

§ 5 TRAFIKKOMRÅDER

Trafikkanleggene skal opparbeides etter detaljplaner som godkjennes av Sandnes kommune.

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

Rabatt skal beplantes med en trerekke.

Bussholdeplasser skal opparbeides med leskur, informasjonsbærer og lys.

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

§ 6 SPESIALOMRÅDER**Kulturelle bevaringsområder:**

Område K 2, bevaring gardsanlegg med hustuft, rydningsrøyser og åkerrein:

Det tillates ingen opparbeidelse i området.

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

Område K 3, bevaring, gravhaug:

Det tillates ingen opparbeidelse i området.

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

Område K 4, bevaring jærhus:

Området inneholder hovedhus; H og uthus/garasje; U.

Hovedhuset, H:

Bygningen skal nyttes som bolig.

Det tillates ikke ombygging, tilbygging eller påbygging. Nødvendig vedlikehold og reparasjoner skal utføres i tråd med tradisjonell byggeskikk. Det skal anvendes naturstein i fundament og liggende enkeltfalsset kledning. Vinduene skal utføres som 1 - rams og 2 - rams sidehengslet vindu med 6 ruter i hver ramme og glass i kittfals.

Taket skal tekkes med enkeltkrummet rødbrent teglstein. Det tillates ikke takrenner og taknedløp i plast.

Eventuell søknad om endringer skal forelegges antikvarisk myndighet for uttalelse.

Uthuset, U:

Uthuset tillates revet og kan gjenreises som uthus/garasje med uforandret grunnflate.

Ved gjenreising skal uthuset/garasjen tilpasses hovedhuset i form, farge, materialbruk og detaljering.

Utformingen skal gjøres i samråd med antikvarisk myndighet. Søknad om byggetillatelse skal forelegges antikvarisk myndighet for uttalelse.

Tomten:

Ubebygde del av området tillates ikke bebygd. Det tillates imidlertid oppført en ny garasje til eksisterende hovedhus på området. Denne skal tilpasses hovedhuset i form, farge, materialbruk og detaljering. Utforming og plassering skal gjøres i samråd med antikvarisk myndighet. Søknad om byggetillatelse skal forelegges antikvarisk myndighet for uttalelse.

Området kan benyttes til hagebruk.

Eksisterende steingjerde samt eksisterende tre- og krattvegetasjon skal bevares.

Eventuelle forstøtningsmurer skal utføres i naturstein.

Det tillates framført adkomstveg over området til eksisterende boliger på gnr.33 bnr.13.

Nødvendige terrenginngrep ved framføring av gate 2026 tillates på området. Det tillates oppført støyskjerm/voll langs gate 2026.

Frisiktsoner:

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

Område for kommunalteknisk virksomhet:**Område VA 3, vanntanker:**

På området kan oppføres bebyggelse for kommunalteknisk anlegg, pumpestasjon mv.

Det kan etableres kjøreadkomst og parkering for servicebil fram til området.

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

§ 7 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

Friområdet, som ligger nord for delfelt S3, kan arronderes og tilpasses bebyggelsesplanen felt S3.

Lagring av masser i friområdene er ikke tillatt med unntak av område merket «massedeponi for overskuddsmasse» øst for felt B1. Området skal inngå i bebyggelsesplan for felt B1. I planen skal det gjøres rede for terrengbehandling, beplantning og eventuell annen opparbeiding av området.

§ 8 FRILUFTSOMRÅDE

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

Lagring av masser i området er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg i området.

Det skal etableres turveg gjennom området som vist på reguleringsplanen.

§ 9 REKKEFØLGEN AV TILTAK

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

Det skal tilrettelegges for kollektiv transport/buss.

Ved utbygging av feltene som inngår i Delplan 5 skal det tilrettelegges for bussrute fram til midlertidig snuplass for buss som vist i Delplan 3.

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

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

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

Før boligene i B1 og østre deler av B3 kan tas i bruk skal tiltak mot støy fra E39 være etablert.

Jfr. Støyrapport nr. 248800-3.R04, vedlegg 3, datert 03.09.99, utarbeidet av SINUS A/S.

Før utbygging skal det foreligge utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger.

§ 10 GENERELT

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

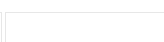
Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihege	
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 temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	

Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
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	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T

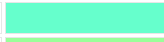
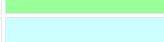
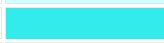
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

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	
Frrområde	
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/øvingssområde	
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	
Friluftformål	
Reindrifformål	
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	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	H570_2
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)



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

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
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 bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	



BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

BYGGEOMRÅDER	Gatetun
Områder for boliger m/tilhørende anlegg	Torg
Frittliggende småhusbebyggelse	Rasteplass
Konsentrert småhusbebyggelse	Parkeringsplass
Blokkbebyggelse	Kollektivanlegg (for buss og drosje)
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 allmennnyttig formål	Skipsted
Allmennnyttig barnehage	Havneområde i sjø
Allmennnyttig undervisning (skole, universitet mv.)	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Allmennnyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Annet trafikkområde
Allmennnyttig kirke	
Allmennnyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)	
Allmennnyttig 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 parselhager
Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Kjørevei
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
Sykkelveg
Gangveg

Gatetun
Torg
Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg (for buss og drosje)
Bussterminal
Bussholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporvei / forstadsbane
Flyplass med administrasjonsbygninger
Flyplass / taxebane
Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Havneområde (landdelen)
Kai
Småbåtanlegg (landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag
Skipsted
Havneområde i sjø
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
Anlegg for lek
Anlegg for idrett og sport
Leirplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

FAREOMRÅDER
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
Skytebane
Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
Område med rasfare
Område med flomfare
Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrek

Campingplass
Friluftsområde (på land)
Friluftsområde 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 avloppsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst / sivilforsvaret
Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
Friskitsone ved vei
Restriksjonsområde rundt flyplass
Grunnvannsmagasin
Nedslagsfelt for drikkevann
Naturvernområde (på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag
Klimaverområde
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
Pelsdyranlegg
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

FORNYESESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)



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 / Allmennnyttig
Veiserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)
Annet kombinert formål
Rekkefølgebestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Unyansert formål

Begrensninger grense

Reguleringsplan faregrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

500 - Fareområde
510 - Høyspenningsanlegg
520 - Skytebane
530 - Ildsfarlig opplag ol
540 - Rasfare
550 - Flomfare
590 - Særskilt angitt fare
640 - Friskitsone
641 - Restriksjonsområde flyplass
645 - Grunnvannsmagasin
646 - Nedslagsfelt for drikkevann
660 - Bevaringsområde
661 - Bevaring av bygninger
662 - Bevaring av anlegg
663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
800 - Fornylsesområder
991 - Formålsrekkefølge
992 - Midlertidig trafikkområde



SANDNES KOMMUNE

DATO:

04.06.2025

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 33.1180.0.0

Adresse: Klåvsteinane 62

Eierkontakt: Rosland Svein K Auglend

Kommunale avgifter for år 2025: kr 13 740,60 *

Dette inkluderer vann, avløp, og renovasjon

Restansen utgjør kr 1 145,00 for år 2025 pr. 04.06.2025

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

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

Sandnes kommune. dato: 04.06.2025



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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr: 33	Bnr: 1180	Fnr:	Snr:
Adresse: Klåvsteinane 62, 4324 SANDNES			

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja ☒ Nei ☐

Privat avløpsledning er separert:

Ja ☒ Nei ☐

Opplysninger om avløp er separert mangler: ☐

Pålegg om separering må påberegnes: ☐

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

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

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

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja ☐ Nei ☒

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

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

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

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

Merknader

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

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



Skatteetaten

Dato
04.06.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 33 Bnr 1180 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Klåvsteinane 62, 4324 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 026 104
Som sekundærbolig:	kr 4 104 416

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Code: arkitektur as
Akersgaten 16
0158 OSLO

Sandnes, 10.12.2012

Deres ref.:
Saksbehandler: Kirsti Bilstad Aase

Vår ref: 201002986-8 ✓
Arkivkode: O: 33-814

Midlertidig brukstillatelse

Gnr./Bnr: 33/1180 Byggeadresse: KLÅVSTEINANE 62

Tiltakets art: Nytt bygg - boligformål over 70 m2
Byggets/anleggets art: Kjedet enebolig m/carport
Ansvarlig søker: Code: arkitektur as
Tiltakshaver: Jadarhus AS

D-sak nr: 515/2011 og 1242/2011

Bygningssjefen har ikke foretatt befarings.

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll gis det i medhold av plan og bygningslovens (pbl) § 21-10- midlertidig brukstillatelse for

☒ hele tiltaket ☐ følgende del av tiltaket:

Følgende arbeider beskrevet i søknad om midlertidig brukstillatelse datert 23.10.2012 gjenstår:

- Sluttrapport for avfallsplan

Frist for utbedring av påpekte feil/mangler : omgående, når feltet er ferdig.

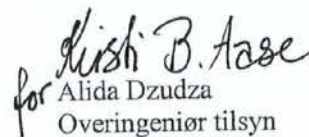
Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

Ifølge pbl § 21-10 skal det utstedes ferdigattest for tiltaket. Når fristen for utbedring av manglene er utgått, skal søker gi tilbakemelding til avdeling byggesak slik at ferdigattest kan skrives. Før ferdigattest kan skrives, må det innsendes ferdigmelding fra rørlegger.

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen etter pbl §21-10, 3 ledd gi pålegg om ferdigstillelse.



Ola T Solheim
bygningssjef



for Alida Dzudza
Overingeniør tilsyn

Kopi til:
Tiltakshaver
Oppmåling, her
Brannsjef/feier - v/ montert ildsted

Rett kopi bekrefte

EiendomsMegler 9
A. T. Tuss

Returneres til :

EiendomsMegler 1, Stavanger
P.b. 250,
4066 STAVANGER
Org. nr.: 992 577 401

Ref. nr.: 4152

Skjøte¹⁾

Oppdragsnr.
19110709

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr. Kommunenavn
1102 SANDNES

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken
Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr. Ideell andel
33 1180 1/1

Overdragelsen gjelder bygg
på festet grunn

X Nei

Ja

Overdragelsen omfatter
transport av festeretten

Nei

Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke
nødvendig i.h.t. tomtefesteloven
kapittel 4 eller avtale

Nei

Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen
og underskrevet i felt for
underskrifter og bekreftelser

Nei

Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder
eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis

Størrelse ideell andel

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingslovens
§ 3-4 annet ledd bokstav d

Nei

Ja

Beskaffenhets:

X 1 Bebyggelse 2 Ubebyggelse

Bruk av grunn:

X B Bolig-
eiendom

F Fritids-
eiendom

V Forretning/
kontor

I Industri

L Landbruk

K Off.vei

A Annet

Type bolig:

FB Frittligg.
enebolig

TB Tomanns-
bolig

X RK Rekkehus/
kjede

BL Blokk-
leilighet

AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 3.850.000,- ***TreMillionerÅtteHundreFemtiTusen00/100 Kr

Utlyst til salg på det frie marked

X Ja Nei

Omsetningstype

X 1 Fritt salg 2 Gave (helt
eller delvis)

3 Ekspro-
prisjon

4 Tvangs-
auksjon

5 Uskifte

6 Skifte-
oppgjør

7 Opphør av
samboskap

8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 550.000

Skjøte gjelder første gangs overskjøting av selvstendig og i sin helhet nyoppført bygg som ikke er tatt i bruk.
Verdien inkluderer tomt og tekniske anlegg.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)
99 22 99 630

Navn

Bogafjell Utbygging AS

Ideell andel
1/1

Doknr: 1074583 Tinglyst: 17.12.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)
21 07 86

Navn

Helge Svindland Abrahamsen

Fast bosatt i Norge Ideell andel
X Ja Nei 1/1

Ja

Nei

Ja

Nei

Ja

Nei

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sandnes kommune org.nr. 964965137 Lyse Energi org.nr. 980335178, har rett til å vedlikeholde og betjene ledninger for vann og avløp, samt kabler for telefoni, strøm, kabeltv, gatelys, master og kabelskap som står/ligger over eiendommen i dag, i eiendomsgrensen mot offentlig veg og friareal/lekeplass, eller ligger langs eiendommens yttergrense i offentlig veg eller friområde/lekeplass. Det kan ikke oppføres noen form for bebyggelse, beplantning, oppfylling eller fjerning av masse omkring kabel- og røranlegget som hindrer senere drift og vedlikehold. Dersom grunneier iverksetter arbeid som kan tenkes å skade nevnte anlegg, eks. sprengning, nedsetting av gjerdepåler, graving eller andre terrengforandringer, skal grunneier varsle Lyse. Pliktig medlemskap i velforening.

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Side 1 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

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

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

Sted, dato

Kjøper/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

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

Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

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

Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

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

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utstede(r)s underskrift 7)

Sandnes 3/10-12
Rune Harestad
Tine Harestad

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
BOGAFJELL UTBYGGNING AS

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift

Adresse

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Olav Kristensen
Eiendomsmegler MNEF
EiendomsMegler 1

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesteres underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

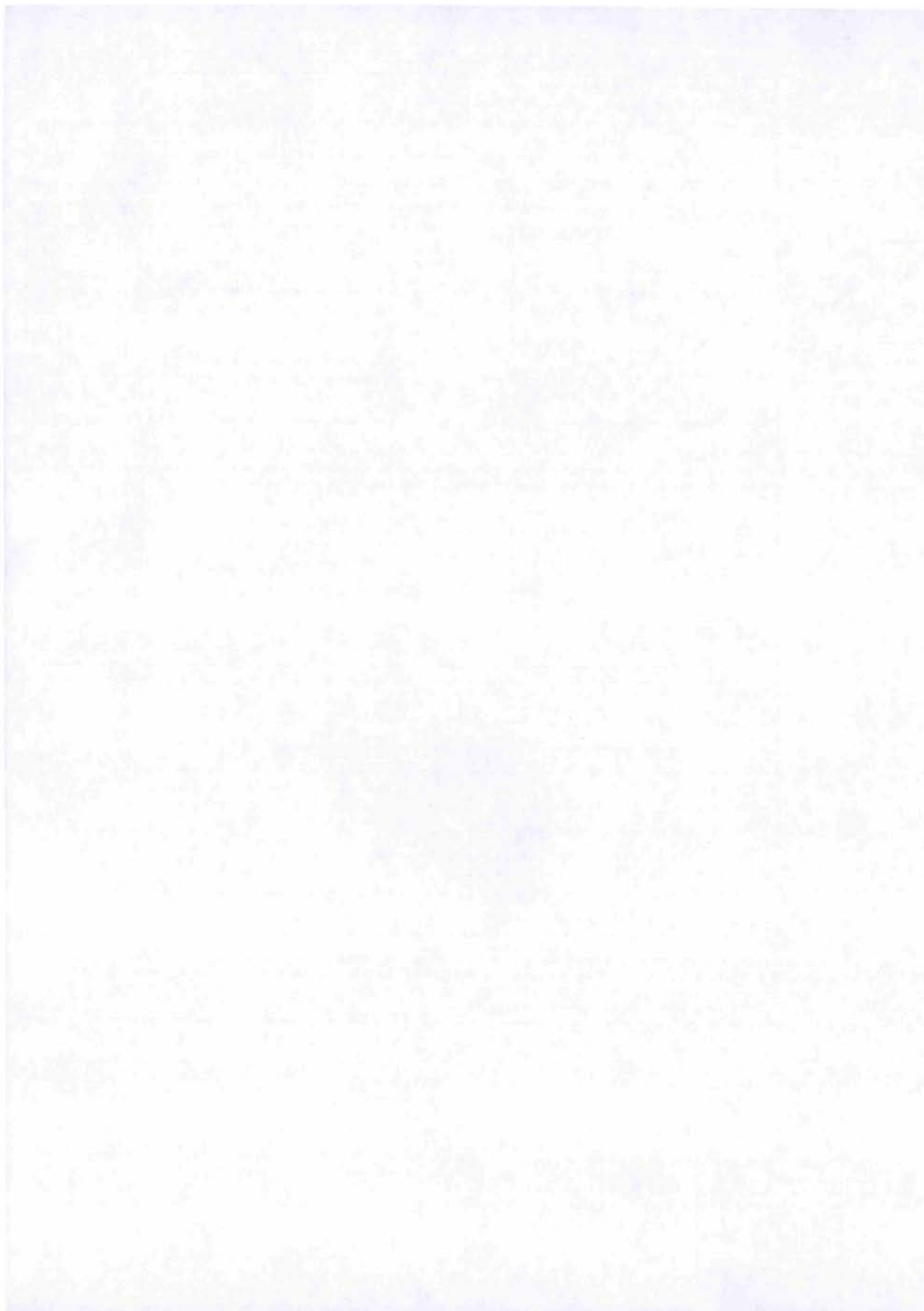
Utstede(r)s dato og underskrift (ved løsark) :

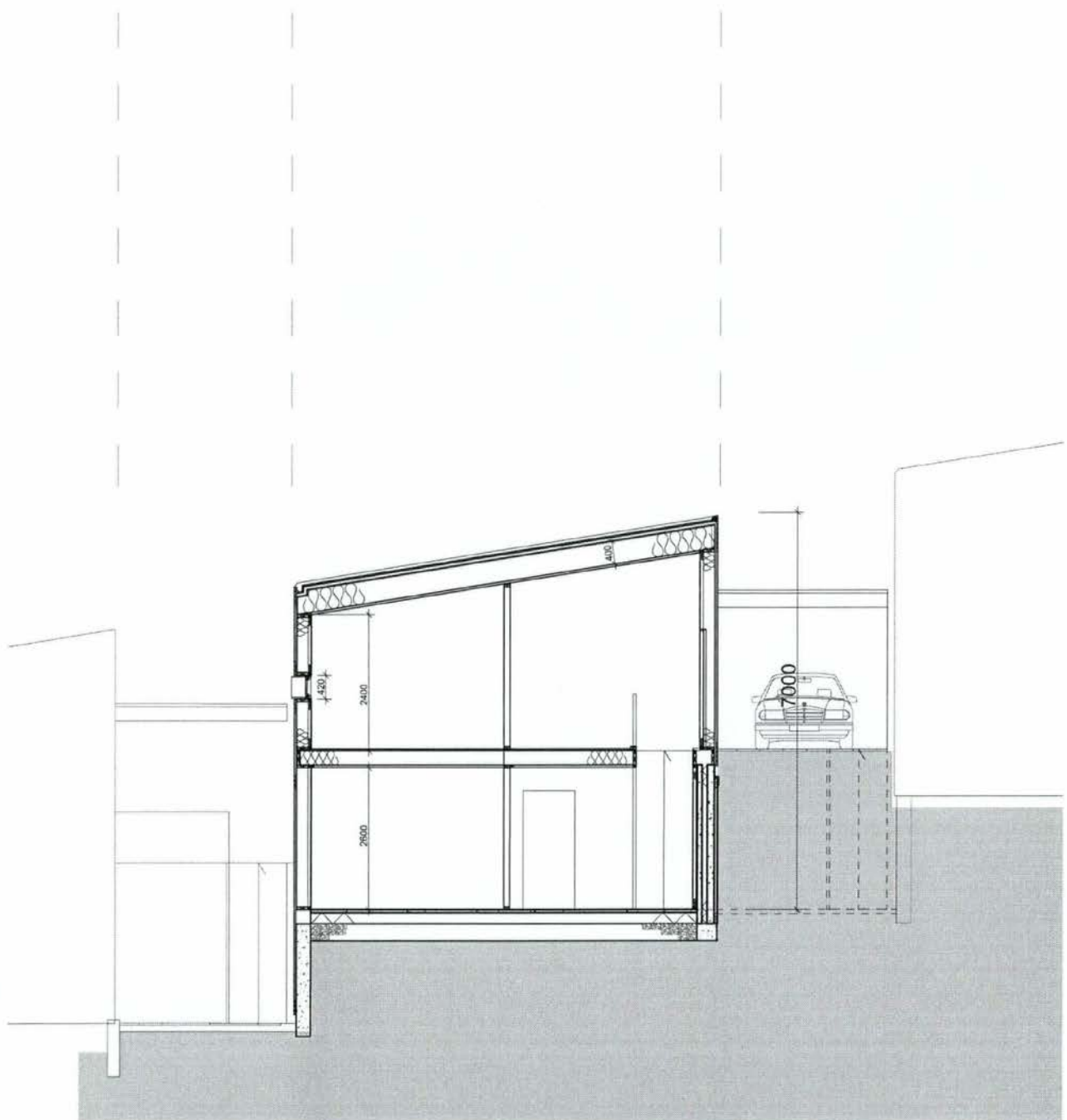
Side 2 av 3

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

11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato Sandnes 21.10.12	
Hjemmelshavers underskrift	Ja, Skatsekog SF org.nr. 966056258 Gjentas med maskin eller blokkbokstaver I følge generalfullmakt Sandnestomteselskap. Torgeir Ravndal. Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer) 993360190
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Olav Kristensen Eiendomsmegler MNEF EiendomsMegler 1
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

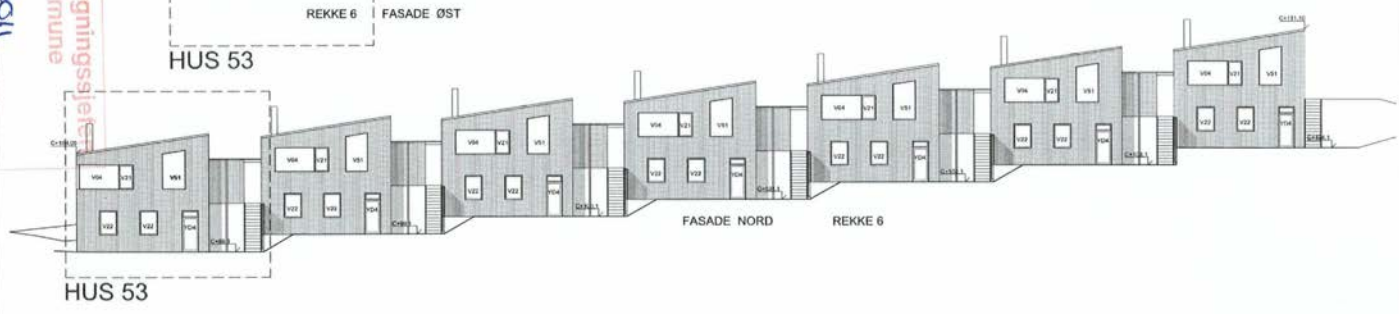
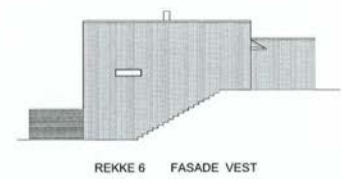
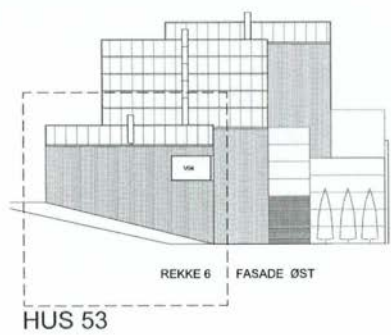
Noter:	Skjema : R_SKJOTE1_20110516
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.	
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan feltet for seksjonsnummer (snr) nyttes.	
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2.ledd og § 3.	
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.	
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.	
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig hvis begge er hjemmelshavere.	
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshavere godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.	
8) Dersom utstederen/hjemmelshavere ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.	
Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :	





515/2011

Godkjent av bygningsstiftelsen
i Sandnes kommune



A3301-6 RAMMESØKNAD									
BOSAPJELL 63 SANDNES									
JANUARUS 1988									
HUS 61-63 - FASADER									
Gode arkitektur AS									
BROSJYRE - 1988									
HUS 61-63 - FASADER									
Gode arkitektur AS									
BROSJYRE - 1988									
HUS 61-63 - FASADER									
Gode arkitektur AS									



tarant 53

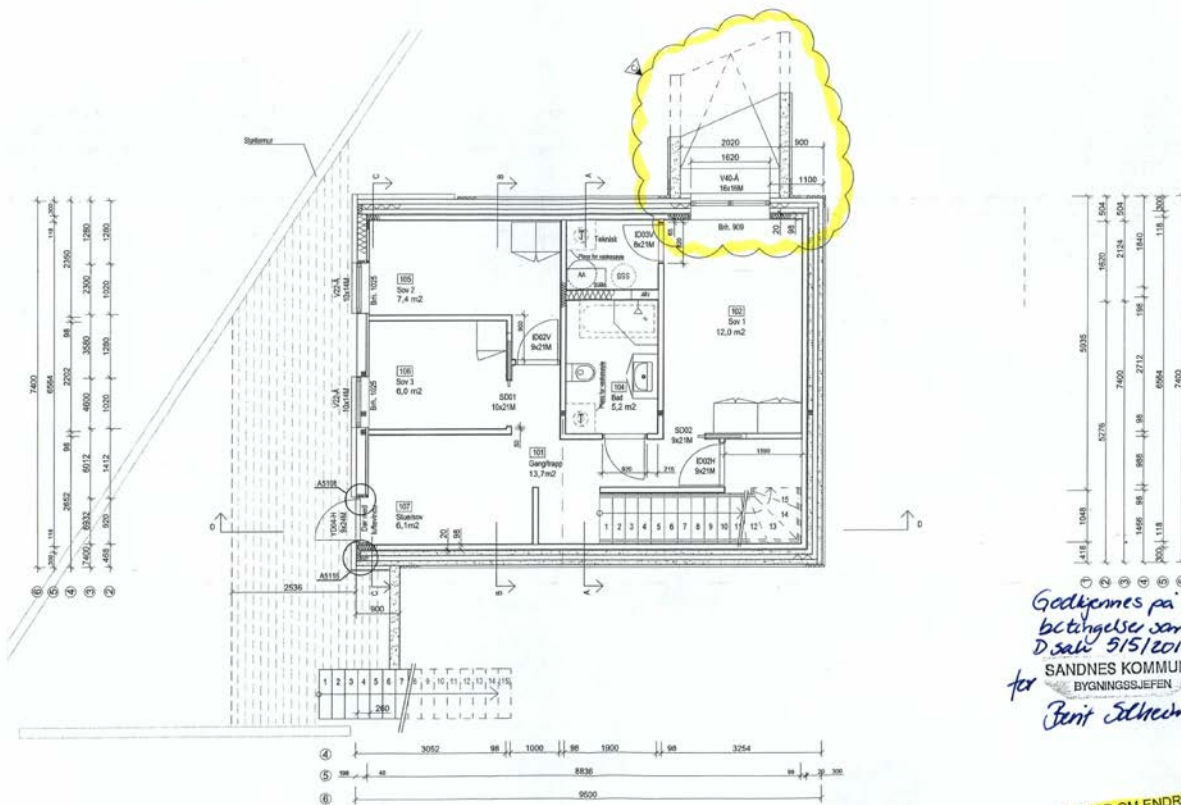


Godtjennes på samme
betingelser som i
D sak 515/2011 og 1242/2011

for SANDNES KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Berit Solheim 11/5-12

SØKNAD OM ENDRING 15 03 2012
1-200 (A3)

[illegible]



Godkjennes på samme
betingelse som i
D.sak 515/2011 og 1242/2011
for SANDNES KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Bent Strehren 11/5-12

SØKNAD OM ENDRING 15.03.2012
1:100 (A4)

- Mållinjer:
- ① Kval
 - ② Dør / vindu svindemål
 - ③ Dør / vindu summedemål
 - ④ Innv. vegg stendemål
 - ⑤ Utv. bindingsverk demål
 - ⑥ Utv. bindingsverk hovedmål

A53-1511 ARBEIDSTEKNING			
Prosjekt		BOSAPJELL B3, SANDNES	
Kunde		JADARHUJ / HBSL	
Tittel		TOMT B3, TYPE C2 LIFTALJE	
Dato		15.03.2012	
Dokument		C2-B3, A1511-B3, B3	
Dokument		1:100 (A4)	



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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Klåvsteinane 62
4324 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Trond Kristoffersen

Telefon: 450 07 761
E-post: trond.kristoffersen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre