



aktiv.

Sørbøveien 155, 4320 SANDNES

**Strøkent rekkehus i attraktivt og
barnevennlig område -
Gjennomgående høy standard -
Carport med lader**



Eiendomsmegler MNEF

Geir Helgeland

Mobil 450 07 762
E-post geir.helgeland@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 190 000,-
Omkostn.: Kr 156 100,-
Total ink omk.: Kr 6 346 100,-
Selger: Christoffer Wilhelm Pedersen
Yvonne Storhaug Pedersen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 174/179 kvm
Tomtstr.: 213.5 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 45, bnr. 624
Oppdragsnr.: 1412250101

Velkommen til
Sørbøhagane!

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å kunne presentere Sørbøveien 155 for salg.

- Gjennomgående høy standard.
- Epoq kjøkken med god skap- og benkplass. integrerte hvitevarer av god kvalitet medfølger.
- Romslig stue med utgang til flott uteområde.
- 4 soverom der alle er av god størrelse. Hovedsoverommet har walk in closet.
- 2 flotte helflisede bad. Det ene har både badekar og dusj.
- Godt med bodplass.
- Takterrasse over carport.
- Romslig gårdsrom med belegningsstein. God plass til flere biler.
- 2 varmepumper.
- Sentralstøvsuger og sprinkleranlegg.
- Særdeles attraktivt og barnevennlig område. Populære Sørbø skole ligger en kort gåtur unna, det samme gjør Lundehaugen ungdomsskole og barnehager.
- Stokkelandsvannet ligger like ved.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen20

Tilstandsrapport27

Egenerklæring56

Nabolagsprofil.....87

Forbrukerinformasjon94

Budskjema95



Lys og trivelig stue med utgang til uteområdet.

God plass til stort spisebord for både hverdag og familieselskaper.

Stort og lekkert kjøkken med god skap- og benk plass. Integrerte hvitevarer av god kvalitet medfølger i handelen. God belysning gjennom spotter og LED stripe under overskap.





Romslig gang med fliser og varme i gulv.
Spotter i taket.

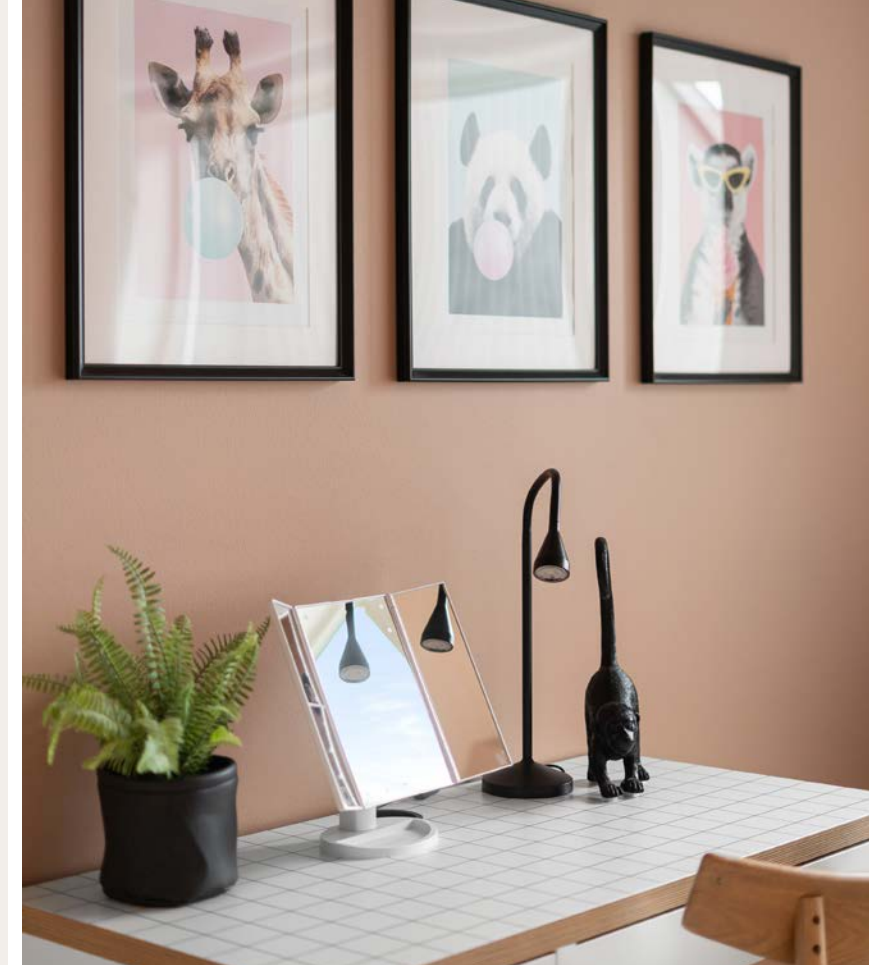
Soverom 1. Rommet er av eier benyttet som
garderobrom. Praktisk rom som kan brukes
etter ønske.

Pent bad med fliser på gulv og vegger.
Spotter i taket. Rommet er innredet med
dusjhjørne, vegghengt toalett og
baderomsseksjon med speil.





Boligen inneholder 4 soverom hvorav alle er av god størrelse. Hovedsoverommet har eget walk in closet.





Lekker hovedbad med både badekar og dusj.

Meget praktisk vaskerom. Rommet står betegnet som bod på bygningstegningene.

I gangen i 2. etasje er det plass til kontorløsning. Fra rommet er det også utgang til takterrasse.





Lofstue med flott utsikt (rommet er nevnt som uinnredet på tegninger, ikke søkt om bruksendring).

Pent utsikt mot Stokkelandsvannet og Bogafjell.





Godt skjermet uteområde som er lekkert opparbeidet med terrasse, kunstgress og murer. Isolert bod på 5 kvm.

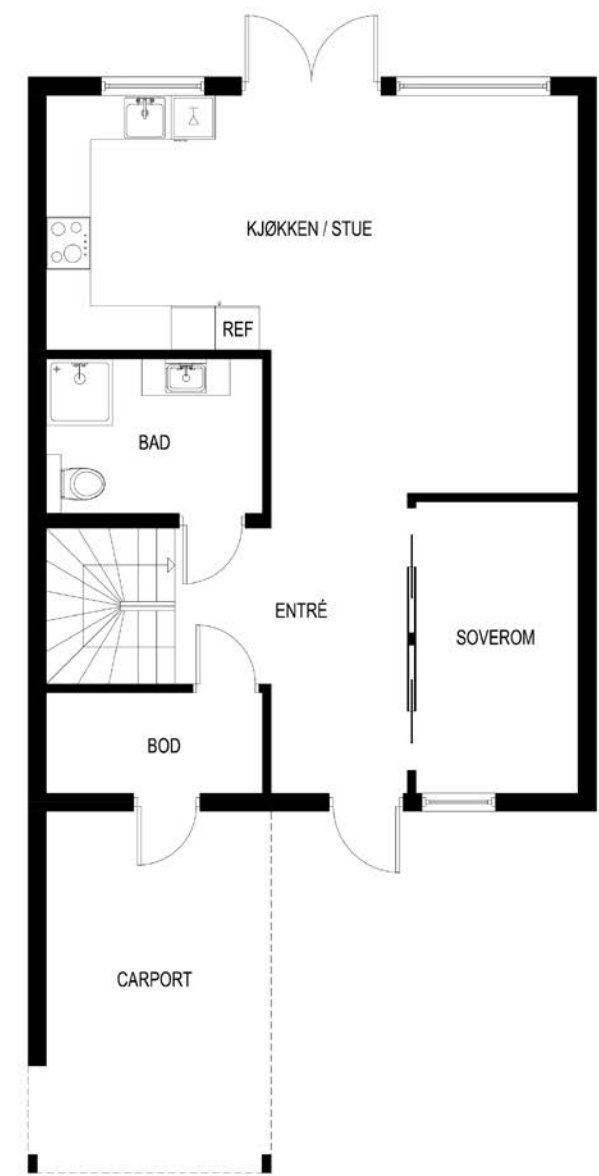
Zaptec billader medfølger i handelen.





Plantegning 1. etasje.

1. etasje



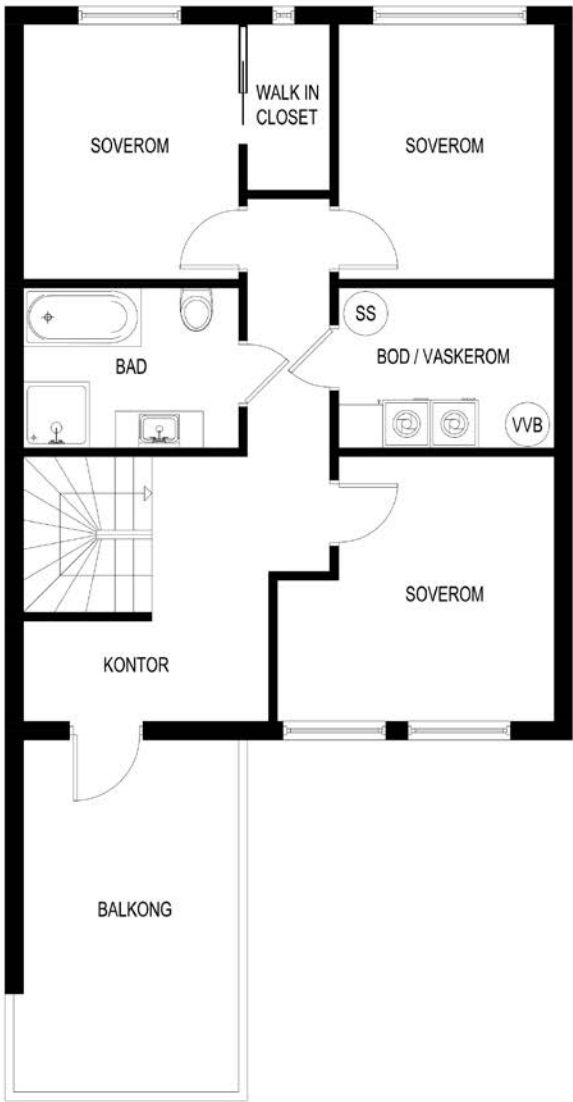
Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

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

Plantegning 2. etasje.

1. etasje



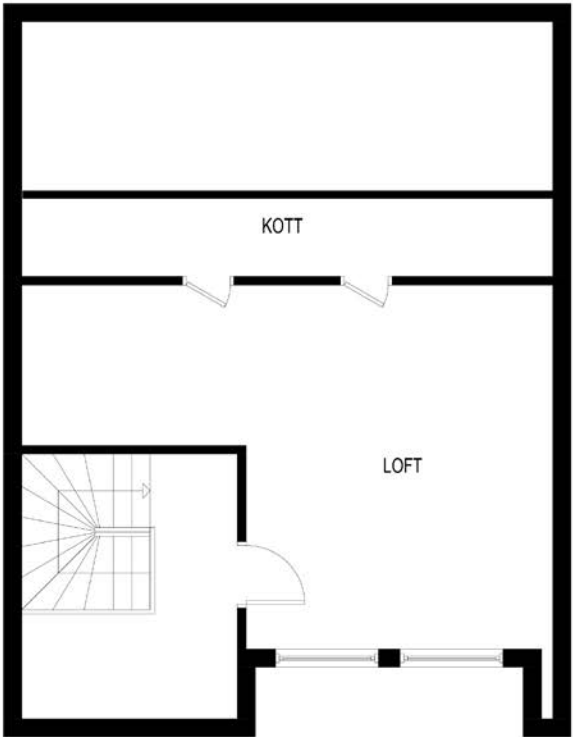
Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.



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

Plantegning loft.

1. etasje



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.



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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 174 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 179 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m² Entrè/gang, biinngang, soverom, bad, bod og stue/kjøkken.

BRA-e: 5 m² Utvendig bod.

2. etasje

BRA-i: 69 m² Gang/kontor, 3 soverom, garderobe, bad og vaskerom.

3. etasje

BRA-i: 36 m² Gang og loftstue.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

14 m² Balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

213.5 m²

Beliggenhet

Sørbøhagane er et nytt, populært og sentralt boligområde på Hove med kort avstand til Sandnes sentrum. Området tilbyr dagligvarebutikker, barne- og ungdomsskole, barnehager, idrettsområder og lekeplasser i umiddelbar nærhet. Det er god adkomst til E39.

Flere flotte turområder omkranser boligområdet.

Sandvedparken byr på tursti inn til Sandnes sentrum. Her kan man ta seg en løpetur, rusle en tur langs elva eller ta barn og barnebarn med til flotte lekearealer. Stokkelandsvannet gir mulighet for turer i mer åpent terreng. Større turområder som Melsheia og Rogaland Arborèt er også lett tilgjengelige.

Adkomst

Se vedlagt kart. Det vil bli godt skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

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:

Takkonstruksjon:

Oppsummering: Manglende ventilering i panelt takutstikk, dette kan føre til kondensering, ingen registrert følgeskade på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak: Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Etasjeskille og gulv på grunn:

Oppsummering: Toppdekker og overflater i bolig fremstår i god stand iht. alder, stedvis noen småhakk, spenninger og falming av parkett,

påregnelig normalt. Merknad: "Bom", manglende heft/dekning av fliselim omliggende ytterdør ved entre, ingen umiddelbar behov for tiltak. Tg:2. Tiltak: "Bom" kan i mange tilfeller utbedres med bi-imp eller lignende. Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv. Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Enkel nivellering Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-13 mm avvik på total planhet. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Våtrom: 2. etasje - Bad:

Oppsummering av overflater: Flislagte overflater i normal stand iht. alder. Merknader:

-Gulvet har fall til sluk utenfor dusjsonen, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon vil være ivaretatt med oppbrett av membran. Membran ikke synlig i dørterskel grunnet overgangslist.

-Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.

Anbefalte tiltak overflater: Kontroll av oppbrett av membran i dørterskel.

Forhold som har fått TG3:

Utstyr på tak:

Oppsummering: Det mangler snøfangere sørsiden av bolig.

Anbefalte tiltak: Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Parkering

Parkering i carport. Ellers gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Diverse

- Garderobeskap i soverom/garderoberom (1. etg.) medfølger ikke i handelen.
- TV møbler medfølger ikke i handelen.

Energi

Oppvarming

2 varmepumper, ellers varmekabler i entrè/gang og bad.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 190 000

Kommunale avgifter

Kr 17 482

Kommunale avgifter år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 410 940

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 643 761

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.

Årlig velavgift

Kr 1 400

Velforening

Pliktig medlemskap i velforening. Gjennom velforeningen fås det rabatt på tv/internett hos Altibox (valgfritt).

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 45, bruksnummer 624 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:

1108/45/624:

30.01.2018 - Dokumentnr: 378721 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:487

01.01.2020 - Dokumentnr: 1513684 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:45 Bnr:624

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 28.12.2017.

Det gjøres oppmerksom på at gang/loftstue, vaskerom og biinngang står henholdsvis som uinnredet loft, bod og bod på godkjente tegninger. Rommene er således ikke godkjent som rom for varig opphold. Ytterdør til biinngangen er ikke

byggemeldt. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.12.2017.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål iflg. Detaljregulering for felt B09, B10 og B13, del av Sørbø. PlanID 2004306-05, vedtatt: 19.11.2013.

Iflg. kommuneplan for Sandnes 2023-2038 ligger eiendommen i gul støysone (H220) og rød støysone (H210).

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.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
6 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger
154 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års

varighet (valgfritt))
156 100 (Omkostninger totalt)
167 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
169 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 346 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 357 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 359 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 156 100

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av kjøtet 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Geir Helgeland
Eiendomsmegler MNEF
geir.helgeland@aktiv.no
Tlf: 450 07 762

Ansvarlig megler

Geir Helgeland
Eiendomsmegler MNEF
geir.helgeland@aktiv.no
Tlf: 450 07 762

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

Salgsoppgavedato

07.06.2025

Sørbøveien 155 4320 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

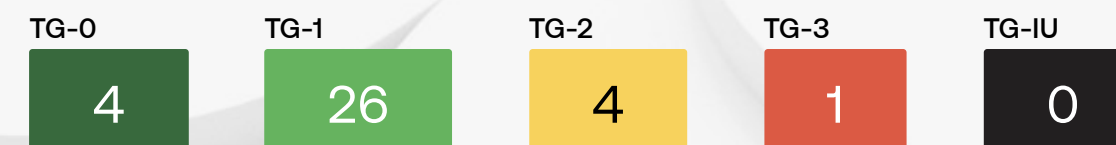
Byggeår: 2017

BRA: 179 m²

BRA-i: 174 m²



Samlet vurdering



 **Supertakst**

GNR: 45 BNR: 624

Kåre Vatland
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO
902 97 450

Sørbøveien 155
4320 Sandnes

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/32503
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

Utstyr på tak

Oppsummering Det mangler snøfangere sørsiden av bolig.
Anbefalte tiltak Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.
Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Takkonstruksjon

Oppsummering Manglende ventilering i panelt takutstikk, dette kan føre til kondensering, ingen registrert følgeskade på befaringsdagen.
Anbefalte tiltak Lufthing av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering Toppdekker og overflater i bolig fremstår i god stand iht. alder, stedvis noen småhakk, spenninger og falming av parkett, påregnelig normalt. Merknad: "Bom", manglende heft/dekning av fliselim omliggende ytterdør ved entre, ingen umiddelbar behov for tiltak. Tg:2. Tiltak: "Bom" kan i mange tilfeller utbedres med bi-imp eller lignende.
Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv. Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.
Enkel nivellering Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-13 mm avvik på total planhet. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av overflater Flislagte overflater i normal stand iht. alder. Merknader: -Gulvet har fall til sluk utenfor dusjonen, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon vil være ivaretatt med oppbrett av membran. Membran ikke synlig i dørterskel grunnet overgangslis. -Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater Kontroll av oppbrett av membran i dørterskel.

Våtrom: 1. etasje - Bad

Oppsummering av overflater Flislagte overflater i normal stand iht. alder. Merknader: -Gulvet har fall til sluk utenfor dusjonen, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon vil være ivaretatt med oppbrett av membran. Membran ikke synlig i dørterskel grunnet overgangslis. -Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater Kontroll av oppbrett av membran i dørterskel.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
Det er foretatt mindre endring fra opprinnelig planløsning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
5.6.2025	6.6.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Christoffer Wilhelm Pedersen	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Yvonne Storhaug Pedersen	Tilstede ved inspeksjon:	Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Ja, det ble funnet noen skjeggkre i Juli/August 2019. Forsikringsselskap var inne og la kakkerlakkåte. Det har ikke vært et problem etter den gang."

"Gipset og malt loftstue, samt lagt laminatgulv som egeninnsats."

"Satt inn en ytterdør fra Carport til bod som egeninnsats."

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Kåre Vatland	Telefon:	902 97 450		
Firma:	Duo Takst AS	Epost:	KV@DUOTAKST.NO		
Adresse:	Vesthagen 4, 4344 Bryne				

Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren. Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen. Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor. Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi. Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

EGNE PREMISSE:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

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. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant. Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon. Noe begrenset tilkomst i kott på befaringsdagen.

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.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	Sørbøveien 155, 4320 Sandnes					
Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	45	Bruksnr:	624	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2017 - lht. eiendomsverdi					
Boligtype:	Rekkehus					

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus som er oppført med ringmur og plate i stedstøpt betong. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med stående trepaneler. Tre bjelkelag mellom etasjer. Saltak i tre som er tekket med betongtakstein. Takrenner/nedløp i aluminium. Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår generell god stand. Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon og normal brukslitasje.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport. Rapport anbefales lest i sin helhet.

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 byggteknisk 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://eiendommnorge.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: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	74	69	5	0	0
2. etasje	69	69	0	0	14
Loft	36	36	0	0	0
Totalt m²	179	174	5	0	14

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	69	67	2	Entre/gang/stue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod under trapp. - BRA-i (internt bruksareal)
2. etasje	69	66	3	Gang/kontor, 3 soverom, bad og vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	Garderobe. - BRA-i (internt bruksareal)
Loft	36	36	0	Gang, loftstue.	
Totalt m²	174	169	5		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Cartport utgjør 14,50 m2. Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet.

Balkong - 14 m2 - TBA

Terrasse er ikke oppmålt.

Utvendig bod - 5 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
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?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Antatt normal slitasje drems fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Grunnmurplast er ikke synlig, varierende praksis ved denne typen ringmur konstruksjon. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med dremsledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med dremsledninger er 20 - 60 år. Terrenget underliggende terrasse er ikke tilgjengelig for kontroll. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Antatt oppført på komprimert drenerende masser. For nærmere kontroll må utbygger/entreprenør kontaktes.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Ingen spesielle merknader registrert på synlig del av ringmur.	

6.3 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong, Terrasse
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Balkong antatt teknet, tekking er ikke kontrollert grunnet overliggende terrasse platting. Terrassebord og rekkverk fremstår i normal stand, stedvis noe tørkesprekker.	
Terrasse/platting fremstår i god stand. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Søyler/dragar tilknyttet balkong/carport og overbygg entre anbefales jevnlig behandlet.	

6.4 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør i bi-inngang montert av eier i senere tid.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei



6.5 Yttervegger



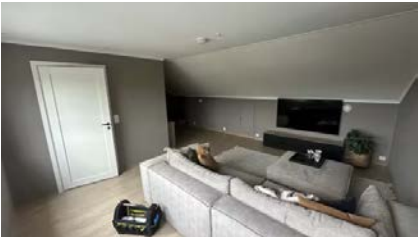
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Merknad: -Øvre vinduer krakeler i maling, ingen tegn til skade. Tg:2. Tiltak: Overflatemaling.	
Normal tid før utskifting av vinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.	
Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.	

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?	Ja

Oppsummering av yttervegger	TG-1
Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje i overflater. Merknader: -Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm. -Musetetting bør enkelte steder justeres.	
Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.	



6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Opplysning gitt i egenerklæring: "Gipset og malt loftstue, samt lagt laminatgulv som egeninnsats."	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondens problemer blir registrert. Loftsluke er ikke montert, lufting/spalter ikke kontrollert. Anbefales montert for kontroll av luftning, samt jevnlig kontroll for utettheter.	
Generell info: Himling 2. etasje og yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering. Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Takrenner og nedløp av aluminium, ingen registrerte merknader utover normal slitasje. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.	

6.8 Takkonstruksjon



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

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Manglende ventilering i panelt takutstikk, dette kan føre til kondensering, ingen registrert følgeskade på befaringsdagen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.	



6.9 Taktekking



Type tekking	Betongstein, Annet
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Taket er tekket med takstein og sarnafil antatt fra byggeåret, ingen spesielle merknader registrert. Tilstand er satt iht alder.	
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	

6.10 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det mangler snøfangere sørsiden av bolig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Toppdekker og overflater i bolig fremstår i god stand iht. alder, stedvis noen småhakk, spenninger og falming av parkett, påregnelig normalt. Merknad: "Bom", manglende heft/dekning av fliselim omliggende ytterdør ved entre, ingen umiddelbar behov for tiltak. Tgr:2. Tiltak: "Bom" kan i mange tilfeller utbedres med bi-imp eller lignende.	
Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv. Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.	
Enkel nivellering Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-13 mm avvik på total planhet. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	

6.12 Kjøkken



Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei



6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt mindre endring fra opprinnelig planløsning.	

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med grå slette fronter og lys laminert benkeplate. Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater. Merknad: -Mindre avskalling/ujevnhet i skjøt benkeplate. -Enkelte fronter behøver mindre justering.	
Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.	

Avtrekk

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

6.14 Trapp



Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen 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 fra byggeåret fremstår i god, kun mindre spenninger i trinn registrert.	

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg.	
Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	

6.16 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

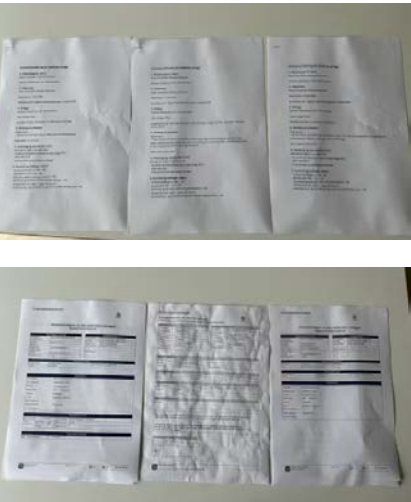
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader registrert. Merknader:	
Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	

6.17 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
Opplysning gitt i egenerklæring: "Jeg har selv fagbrev elektriker gruppe L, utstedt 2006. Jeg har installert Elbillader i 2018, røranlegg til lys og stikk 3.etg i 2019, samt arbeid ifbm flytting av en soveromsvegg i 2025. Arbeidet er dokumentert med samsvarserklæringer."	
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, stikkkontakter, 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	TG-0
Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, noe oppgradert av eier i senere tid. Eier er faglært elektriker og samsvarserklæring er utstedt og fremvist.	
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. EI-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.	



6.18 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmepumpe luft til luft, (produksjonsår 2017/2021), ingen spesielle merknader registrert eller opplyst. Anbefaler jevnlig service av anlegget, anbefalt annenhver år.	

6.19 Varmtvannsbereder



6.20 Ventilasjon



Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2017	
Størrelse	
194L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert. Opplyst av eier: "Montert nytt ekspansjonskar VVB, samt byttet sikkerhetsventil på VVB 27.05.2022. Reklamasjonssak på avløp utført av Sig Halvorsen/Rørhab 15.06.2023" Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.	

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Ingen utilstrekkelig luft utveksling registrert.	

6.21 Våtrom: 2. etasje – Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegg. Utstyr: Dusjnisse, servant i innredning og badekar. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 48 mm fall fra topp slukrist i dusj til topp terskel i dør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	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-2
Flislagte overflater i normal stand iht. alder. Merknader: -Gulvet har fall til sluk utenfor dusjsonen, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon vil være ivaretatt med oppbrett av membran. Membran ikke synlig i dørterskel grunnet overgangslist. -Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	



Anbefalte tiltak overflater	
Kontroll av oppbrett av membran i dørterskel.	
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 rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnisse, servant i innredning og badekar.	
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
Sanitærutstyr fremstår i god stand.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

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 utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest.	

6.22 Våtrom: 2. etasje - Vaskerom



Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og sparklet og malt vegg overflater. Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, innredning, ventilasjons aggregat og sentralstøvsuger. Mekanisk avtrekk. Ca 50 mm fall fra topp sluk til topp terskel, synlig oppbrett av belegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Overflate i normal stand iht. alder. Merknader: Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.	

Membran, tettesjikt og sluk

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



Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, innredning, og ventilasjons aggregat .	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fremstår i god stand.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

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 utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest.	



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegg. Utstyr: Dusjnisse, vegg hengt toalett og servant i innredning. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 45 mm fall fra topp slukrist til topp terskel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Flislagte overflater i normal stand iht. alder. Merknader: -Gulvet har fall til sluk utenfor dusjsonen, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon vil være ivaretatt med oppbrett av membran. Membran ikke synlig i dørterskel grunnet overgangslist. -Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Anbefalte tiltak overflater	
Kontroll av oppbrett av membran i dørterskel.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei



Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnisse, vegg hengt toalett og servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fremstår i god stand.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

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 utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest.	

6.24 Øvrig: Støttemur

Beskrivelse
Støttemur oppført i betongblokker. Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

6.25 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører med profilert hvit utførelse god stand iht. alder.

6.26 Krypjkjeller

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

6.27 Støttemur

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

6.28 Rom under terreng

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

6.29 Ildsted/Skorstein

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

6.30 Toalettrom

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

6.31 Vannbåren varme

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sandnes

Oppdragsnr.

1412250101

Selger 1 navn

Selger 2 navn

Yvonne Storhaug Pedersen

Christoffer Wilhelm Pedersen

Gateadresse

Sørbøveien 155

Poststed

Postnr

SANDNES

4320

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

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

KLP

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2

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

Svar

Nei
- 3

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

☒ Nei☐ Ja
- 4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert nytt ekspansjonskar VVB, samt byttet sikkerhetsventil på VVB 27.05.2022. Reklamasjonssak på avløp utført av Sig Halvorsen/Rørhab 15.06.2023

Arbeid utført av

Sig Halvorsen
- 5

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

☒ Nei☐ Ja
- 6

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

☒ Nei☐ Ja
- 7

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

☒ Nei☐ Ja
- 8

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

☒ Nei☐ Ja
- 9

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

☒ Nei☐ Ja
- 10

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ja, det ble funnet noen skjeggkre i Juli/August 2019. Forsikringsselskap var inne og la kakkerlakkåte. Det har ikke vært et problem etter den gang.
- 11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Jeg har selv fagbrev elektriker gruppe L, utstedt 2006. Jeg har installert Elbillader i 2018, røranlegg til lys og stikk 3.etg i 2019, samt arbeid ifbm flytting av en soveromsvegg i 2025. Arbeidet er dokumentert med samsvarserklæringer.

Arbeid utført av

Christoffer Wilhelm Pedersen (boligeier)
- 11.1

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

☐ Nei☒ Ja
- 12

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

☒ Nei☐ Ja
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Elbillader Zaptec PRO
- 14

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Gipset og malt loftstue, samt lagt laminatgulv som egeninnsats.
- 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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Satt inn en ytterdør fra Carport til bod som egeninnsats.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1412250101

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250101

Initialer selger: YSP, CWP

3

58

Initialer selger: YSP, CWP

4

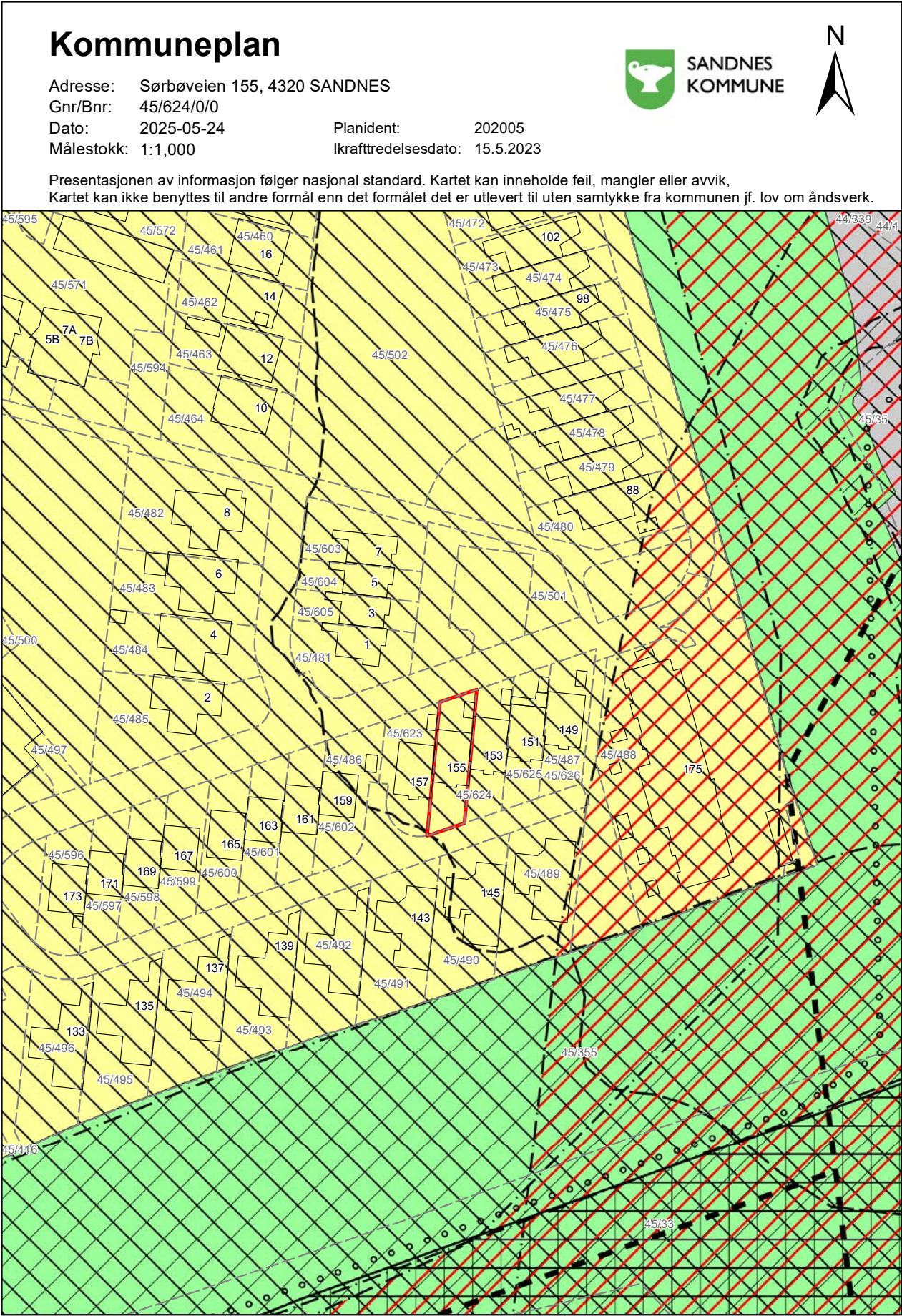
59

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Yvonne Storhaug Pedersen	207b0500b696d31bff30c cadf0a84e660f024505	25.05.2025 22:06:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christoffer Wilhelm Pedersen	16417b9ae9fb4772b7b6ef e573eb41d95d6b2ec1	25.05.2025 22:07:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1412250101

- 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>



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Sørbøveien 155, 4320 SANDNES
Gnr/Bnr: 45/624/0/0
Dato: 2025-05-24
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2004306-05
Ikrafttredelsesdato: 19.11.2013



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



1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 19.11.2013
Dato for siste endring: 19.11.2013

Detaljregulering for felt B09, B10 og B13, del av Sørbø

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2004306-05

Saksnummer 201202469

Bestemmelser for plan 2004106 gjelder i tillegg. Dersom det er uoverensstemmelser gjelder bestemmelsene for denne detaljreguleringen.

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Området reguleres til følgende arealformål, jf. Plan- og bygningslovens § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (plan- og bygningsloven § 12-5 nr.1)

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Annet uteoppholdsareal

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (plan- og bygningsloven § 12-5 nr.2)

- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/ gangareal/ gågate
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser (på grunnen)
- Parkeringshus/-anlegg

GRØNNSTRUKTUR (plan- og bygningsloven § 12-5 nr.3)

- Friområde

HENSYNSSONE (plan- og bygningslovens § 11-8)

- Frisiktsone
- Infrastruktursone

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Krav til søknad om tillatelse av tiltak

- For delfelt med kjedede boliger og rekkehus skal hver rekke byggemeldes samlet. For delfelt med frittliggende eneboliger skal det lages en byggemelding for hver enebolig.
- Ved byggesøknad skal det utarbeides snitt og utomhusplan i målestokk 1:200 som viser disponering av tomtene, avkjørselsforhold, nytt terreng, plassering av bygninger, garasje/carport, biloppstillingsplass, sykkelparkering, boder, levegger, uteplass, forstøtningsmurer, gjerder med høyde over 1 meter. Garasje/carport, boder og gjerder/levegger kan bygges etter at bolig er oppført. Planen skal utarbeides av fagkyndige, og vedlegges byggesøknad.
- Lekeplasser, annet uteoppholdsareal og annen veigrunn skal opparbeides i tråd med godkjent utomhusplan.

§ 2.2 Utforming og estetikk

Retningslinjene i områdets formingsveileder skal legges til grunn ved utformingen av området. Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Det skal legges vekt på variasjon i form og farge, og innenfor felt hvor boligene ligger på lange rekker skal en søke å oppnå variasjon gjennom bygnings- og/eller terrenghøyder. Tekniske elementer som varmepumper og lignende skal plasseres skjermet på bakken eller integrert i fasaden og byggemeldes sammen med tilhørende boliger. Varmepumpe plassert på bakken tillates plassert utenfor omriss planlagt bebyggelse.

§ 2.3 Universell utforming

Alle utendørsanlegg og lekearealer innenfor planen skal utformes så de tilfredsstiller prinsippene om universell utforming, i den grad det er terrengmessig mulig. Minimum 50 % av alle boliger skal utformes som tilgjengelige boliger. Minimum 5 % av felles parkeringsplasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Det skal ikke plantes busker eller trær som kan fremkalle allergiske reaksjoner i disse områdene, Fargebruk, materialer og oversiktighet skal være utført på best mulig måte for å ivareta synshemmede.

§ 2.4 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, rundskriv T-1521, samt kommunale retningslinjer skal legges til grunn for gjennomføring av detaljreguleringen. Ved boliger og annen støyømfintlig bebyggelse skal samlet støybidrag fra planområdet ikke overskride grenseverdiene i disse retningslinjene. Støyskjerming av området i tråd med T-1521 og støyrapport for delfeltet skal være gjennomført før innflytting i boligene. Ved søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for evt. fasadetiltak som er nødvendig for å tilfredsstille støyforskriftenes krav.

§ 2.5 Energi

Det åpnes for fleksibel og kombinert bruk av miljøvennlige energiløsninger.

§ 2.6 Parkering

Sandnes kommune sine parkeringsbestemmelser skal gjelde i sin helhet. Det kreves 1,0 biloppstillingsplass per boenhet. I tillegg skal det anlegges 0,2 gjesteplass pr boenhet i fellesanlegg og 1 gjesteplass pr boenhet ved individuell parkering. Garasjer/carport og garasjeanlegg som ligger på boligtomt skal medregnes i BRA.

Det skal anlegges minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA (netto) boligareal.

Garasje/carport må plasseres minst 5 m fra tomtegrensen mot vei ved plassering vinkelrett på veien, og minst 1 m fra tomtegrensen mot vei ved plassering parallelt med veien. Nærmeste bygningsdel må komme minst 0,5 m fra tomtegrensen mot veien.

§ 2.7 Vann og avløp

Vann- og avløpsnett skal etableres iht. kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger. Tekniske planer for slike anlegg skal godkjennes av relevant myndighet. Hensynet til brannvannsdekning skal vies spesiell oppmerksomhet.

§ 2.8 Avrenning og forurensningstilførsler

Overflatevann skal håndteres i henhold til godkjent kommunalteknisk plan. For å hindre avrenning og forurensningstilførsler skal det om nødvendig etableres anleggssandfang for å unngå økt partikkeltilførsel til Høylandskanalen. Dette gjelder både i anleggsperioden og driftsfasen.

Det skal i forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer innarbeides tiltak for å fordrøye og infiltrere overflateavrenningen på offentlige og fellesareal gjennom lokal handtering av overvannet.

§ 2.9 Planer for massehåndtering

I forbindelse med planlegging og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veianlegg, og i forbindelse med opparbeidelse av tomter innenfor planområdet, skal det redegjøres for håndteringen av dumpemasser og matjordressurser. Dumpemasser skal sikres forsvarlig håndtering og deponering. Matjord som blir overflødig som følge av utbygging skal sikres forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Bebyggelse

Bebyggelsen skal oppføres innenfor linje for planlagt bebyggelse som er vist på plankartet. Plassering av bygg tillates justert utover de angitte maksimale mål for det enkelte delfelt med maksimum 0,3 meter og veggtykkelse tillates å overskride linje for planlagt bebyggelse med inntil 0,2 meter. For rekkehus og enebolig i kjede tillates tomtegrense mellom boligene justert med opptil 30 cm i begge retninger. Mønehøyde og gesimshøyde skal måles fra topp gulv i hovedplan, slik det framgår av detaljreguleringen med kote C+ (kotehøyde topp gulv 1.etg.). Høydeplasseringen kan justeres med inntil +/- 0,5 meter ved søknad om byggetillatelse. Justering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele delfelt/rekker, med spesiell vurdering i forhold til nabobebyggelse.

Hvert rekkehus, kjedehus, enebolig og leilighet må kun inneholde 1 boenhet, med unntak av eneboliger på BF2 som tillates å inneholde utleiehybel, forutsatt at tilfredsstillende uteoppholdsareal og parkering kan dokumenteres.

Tak og tekking skal utføres i overensstemmelse med anbefaling i formingsveileder. Det skal være samme takform og takvinkel for boenheter innenfor samme delfelt.

Eventuelle leegger og boder skal ha lik utforming for boliger i samme delfelt, og harmonere med uttrykket på boenhet både i materialitet og fargebruk

Carport kan plasseres i nabogrense, også når den er sammenbygget med hovedhuset.

Takutstikk på bolig og carport tillates inntil 0,4 meter over på naboeiendom, men ikke ut over trafikkareal. Bod, leegger, altaner (og søyler) og mindre karnapper kan plasseres utenfor eller bryte linje for planlagt bebyggelse.

Det skal etableres sykkelparkering i henhold til § 2.5. Sykkelparkering tillates plassert utenfor linje for planlagt bebyggelse og tillates overbygget.

§ 3.2 Bestemmelser for delfelt BK1, boligtun
Maksimalt tillatt BRA for felt B1 er 3825 m².

Husene skal oppføres som en tunbebyggelse, med helhetlig materialbruk, takform og fargesetting. Boder og skjermvegger skal uføres etter felles retningslinjer.

§ 3.2.1 Delfelt BK1.1, rekkehus
Det tillates ni boenheter i rekke, fordelt på to rekker. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 1145 m². Fem av boligene skal ha en bredde på 4,2 meter, senter-senter vegg, de øvrige fire boliger skal ha en bredde på 6,5 meter senter-senter vegg. For boliger med bredde 6,5 meter, tillates det at 50 % av boligens bredde utvides i 1. etasje, mot sørvest, med inntil 1,8 meter.

Boligene med bredde 6,5 meter kan bygges i to etasjer med maksimalt tillatt gesimshøyde mot nordøst på 6,0 meter og maksimalt tillatt gesimshøyde mot sørvest på 7,0 meter, målt fra topp gulv 1.etasje, angitt på plankart. Boligene med bredde 4,2 meter kan oppføres i tre etasjer med maksimalt tillatt gesimshøyde mot nordøst på 9,0 meter og maksimalt tillatt gesimshøyde mor sørvest på 10,0 meter, målt fra gulv 1.etasje, angitt på plankart.

Boligene med bredde 6,5 meter skal utføres som tilgjengelige boliger.

Tak skal være pulttak med fall nordøst. Takflate skal tekkes med sort papp eller sort folietekking.

Det tillates oppsatt sportsbod på husets inngangsside mot nordøst, maks størrelse 5 m². Det tillates i tillegg oppført bod på hagesiden mot sørvest, maks størrelse 3 m2. Tak skal være pulttak eller flatt tak med høyde inntil 2,4 meter.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass og minimum 3 m² bod i parkeringsanlegget f_PH1/f_PH2. Det skal etableres sykkelparkering i henhold til § 2.5. Sykkelparkering tillates plassert utenfor linje for planlagt bebyggelse og tillates overbygget.

§ 3.2.2 Delfelt BK1.2, rekkehus
Det tillates 12 boenheter i rekke, fordelt på tre rekker. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 1540 m². Tre av boligene skal ha en bredde på 4,2 meter, senter-senter vegg, de øvrige ni boliger skal ha en bredde på 6,5 meter senter-senter vegg. For boliger med bredde 6,5 meter tillates det at 50 % av boligens bredde utvides i 1. etasje, mot sørvest, med inntil 1,8 meter.

Boligene med bredde 6,5 meter kan bygges i to etasjer med maksimalt tillatt gesimshøyde mot sørøst på 6,0 meter og maksimalt tillatt gesimshøyde mot nordvest på 7,0 meter, målt fra gulv 1.etasje, angitt på plankart. Boligene med bredde 4,2 meter kan oppføres i tre etasjer med maksimalt tillatt gesimshøyde mot sørøst på 9,0 meter og maksimalt tillatt gesimshøyde mot nordvest på 10,0 meter, målt fra gulv 1.etasje, angitt på plankart.

Boligene med bredde 6,5 meter skal utføres som tilgjengelige boliger.

Tak skal være pulttak med fall mot sørøst. Takflate skal tekkes med sort papp eller sort folietekking.

Det tillates oppsatt sportsbod på husets inngangsside mot sørøst, maks størrelse 5 m². Det tillates i tillegg oppført bod på hagesiden mot nordvest, maks størrelse 3 m². Tak skal være pulttak eller flatt tak med høyde inntil 2,4 meter.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass og minimum 3 m² bod i parkeringsanlegget f_PH1/f_PH2. Det skal etableres sykkelparkering i henhold til § 2.5. Sykkelparkering tillates plassert utenfor linje for planlagt bebyggelse og tillates overbygget.

§ 3.2.3 Delfelt BK1.3, rekkehus
Det tillates seks boenheter i rekke, fordelt på to rekker. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 1140 m². Boligene skal ha en bredde på 6,5 meter senter-senter vegg. Det tillates at 50 % av boligens bredde utvides i 1. etasje, mot sørvest, med inntil 1,8 meter.

Boligene kan bygges i to etasjer med maksimalt tillatt gesimshøyde mot sørøst på 6,0 meter og maksimalt tillatt gesimshøyde mot nordvest på 7,0 meter, målt fra gulv 1.etasje, angitt på plankart. I tillegg tillates bygget en sokkeletasje, med vinduer mot nordøst.

Boligene skal utføres som tilgjengelige boliger.

Tak skal være pulttak med fall mot sørvest. Takflate skal tekkes med sort papp eller sort folietekking.

Det tillates oppsatt sportsbod på husets inngangsside, mot sørvest, maks størrelse 5 m². Tak skal være pulttak eller flatt tak med høyde inntil 2,4 meter.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass og minimum 3 m² bod i parkeringsanlegget f_PH1/f_PH2.

§ 3.3 Delfelt BF2, frittliggende eneboliger
Det tillates åtte eneboliger i to etasjer, totalt 16 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for hver enebolig er 370m². Maks lengde 17,0 meter maks bredde 6,0 meter. 1. etasje tillates utvidet mot vest, som vist på plankartet. I tillegg tillates sokkeletasje med fasade mot sør og vest.

Hver enebolig tillates innredet med hybelleilighet på maks 80m². Utleiedelen kan ikke fraseksjonerer.

Alle boligene med unntak av hybelleiligheter i BF2 skal utføres som tilgjengelige boliger.

Taket skal være saltak, takvinkel 30 grader. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,3 meter målt fra topp gulv 1. etasje, angitt på plankart. På takflate mot vest tillates kvist eller opplett med gesims hevet 60 cm, begrenset til en tredjedel av takets lengde. Taket på utvidelsen i 1. etasje skal være flatt og kan nyttes som takterrasse, maks høyde gesims/rekkverk 3,8 meter målt fra topp gulv i 1.etasje angitt på plankart.

Sportsbod kan plasseres innenfor bygningskroppen. Det tillates oppsatt bod på maks 6 m² i hagen på sørsiden, tak skal være pulttak eller flatt tak med høyde inntil 2,4 meter.

Hver bolig skal ha 3 parkeringsplasser, dersom det bygges hybelleilighet. To p-plasser skal plasseres i garasje/carport innenfor bygningsmassen og en i forlengelse av disse.

§ 3.4 Delfelt BK3, rekkehus
Området skal bebygges med 13 boenheter, fordelt på tre rekker. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 2860 m². Boligene kan bygges i to etasjer + loft. I tillegg tillates kjeller for rom uten varig opphold. Kjellerareal under bolig skal ikke medregnes i BRA. Boligene skal plasseres forskjøvet i forhold til hverandre som vist på plankart. Maksimal dybde for boligene er 10,0 meter.

Syv av boligene skal bygges som tilgjengelige boliger.

Husene skal ha asymmetrisk saltak med maksimal takvinkel 25 grader på nordsiden og 65 grader på sørsiden. Møne i øst-vest retning. Maksimal gesimshøyde 5,8 meter mot nord og sør, målt fra gulv 1. etasje (hovedetasje), angitt på plankart.

Sportsbod plasseres innenfor bygningskroppen. Sportsbod kan plasseres som inntegnet på sørsiden. Det tillates i tillegg oppsatt bod på maks 6 m2 og høyde inntil 2,4 meter i hagen på boligenes nordside.

Hver bolig skal ha 2 parkeringsplasser på egen tomt. En p-plass skal plasseres i carport/garasje som vist på plankart og den andre parkeringsplassen i innkjørsel. Tak på carport/garasje skal utnyttes til terrasse.

§ 3.5 Delfelt BB4, leilighetsbygg
Det tillates to leilighetsbygg i to etasjer, hver med seks leiligheter, totalt 12 leiligheter. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 1200 m². Kjellerareal under bolig skal ikke medregnes i BRA. Byggets maksimale utvendige mål fremgår av plankart. Trapper og heis tillates å overskride linje for planlagt bebyggelse med opp til 3,0 meter mot øst. Byggene skal plasseres som vist på plankart. Det tillates utvidelse på opp til 1,2 meter utover vist linje for planlagt bebyggelse i plankart på opptil 50 % av sørfasaden i hver leilighet. Hver bolig skal ha altan på minimum 7,0 m². Altaner (og søyler) tillates å overskride linje for planlagt bebyggelse med opp til 2,4 meter mot vest.

Alle leiligheter i første etasje skal bygges som tilgjengelige boliger.

Tak skal være flatt tak eller pulttak med fall mot vest. Maksimalt tillatt høyde for gesims er 6,5 meter, ved pulttak kan høyeste gesims mot vest heves til 8,5 meter.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass på f_PP5. Sykkelparkering tillates plassert i felles sykkelparkering under bygg og/eller på grunnen sør for f_PP5 som vist på plankart.

Sportsbod skal plasseres i kjeller.

§ 3.6 Delfelt BK5, rekkehus
Det tillates fire boenheter i rekke. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 880 m². Boligene skal ha en bredde på 6,5 meter senter-senter vegg. Maksimal husdybde er 10,0 meter. Boligene kan bygges i to etasjer + sokkeletasje. Bolig lengst sør tillates utvidet 3 meter mot sør som vis på plankart.

Tak skal være pulttak eller saltak. Pulttak skal ha fall mot øst. Maksimal tillatt gesimshøyde mot øst er 6,0 meter og maksimal tillatt gesimshøyde mot vest er 7,0 meter, målt fra gulv hovedplan, angitt på plankart. Saltak skal ha møneretning nord-sør. Maks gesimshøyde er 6,0 meter, og maks mønehøyde er 8,0 meter, målt fra gulv hovedplan, angitt på plankart.

Sportsbod kan plasseres i sokkeletasje innenfor bygningskroppen. Det tillates oppsatt bod på maks 6 m² i hagen på vestsiden og bod på maks 5 m² på østsiden. Tak skal være pulttak eller flatt tak med høyde inntil 2,4 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, den ene skal plasseres i sokkel og den andre i forlengelse av denne.

§ 3.7 Delfelt BF6, frittliggende eneboliger
Det tillates fire boenheter i to etasjer pluss sokkeletasje. Maksimalt tillatt BRA for hver enebolig er 350 m². Maks lengde 16,0 meter, maks bredde 6,0 meter. 1. etasje og sokkel tillates utvidet som vist på plankartet mot sør.

Taket skal saltak med takvinkel 30 grader. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 8,0 meter målt fra topp gulv nederste plan (sokkeletasje), angitt på plankart. På utvidelse er tillatte gesimshøyde 6,0 meter målt fra topp gulv nederste plan (sokkeletasje), angitt på plankart. Taket på utvidelsen skal være saltak som tak bolig med møne 90 grader på møne hovedhus.

Sportsbod kan plasseres innenfor bygningskroppen. Det tillates oppsatt bod på maks 6 m² i hagen på vestsiden, tak skal være pulttak eller flatt tak med høyde inntil 2,4 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der minimum en skal plasseres i garasje/carport innenfor bygningsmassen og en i forlengelse av denne.

§ 3.8 Delfelt BK7, eneboliger i kjede
Det tillates åtte boenheter i kjede. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 2300 m². Boligenes maksimale utvendige mål fremgår av plankart. Boligene kan bygges i to etasjer + sokkel.

Taket skal være saltak med møne i lengderetningen, med maksimal mønehøyde 7,7 meter og maksimal gesimshøyde 6,1 meter målt fra topp gulv i hovedplan, angitt på plankart.

Sportsbod kan plasseres i forbindelse med garasje/carport eller innenfor bygningskroppen. Det tillates oppsatt bod på maks 6,0 m² i hagen på vestsiden av boligen. Tak skal være pulttak eller flatt tak med høyde inntil 2,4 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres i garasje/carport og en i forlengelse av denne. Garasje/carport skal plasseres i nivå med sokkel, plassert mellom boligene. For bolig lengst sør plasseres carport/garasje mellom bolig og byggelinje i sør. Mot vest tillates garasje/carport å overskride linje for planlagt bebyggelse med inntil to meter. Tak på carport/garasje skal være flatt eller pulttak med fall mot øst. Alternativt kan taket bygges som terrasse i nivå med gulv bolig.

§ 3.9 Delfelt BK8, rekkehus
Det tillates syv boenheter i to rekker. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 1470 m². Boligene skal ha en bredde på 6,5 meter senter-senter vegg. Maksimal husdybde er 10,0 meter. Boligene kan bygges i to etasjer + sokkeletasje.

Tak skal være pulttak eller saltak. Pulttak skal ha fall mot øst. Maksimal tillatt gesimshøyde mot øst er 6,0 meter og maksimal tillatt gesimshøyde mot vest er 7,0 meter, målt fra gulv hovedplan, angitt på plankart. Saltak skal ha møneretning nord-sør, maks gesimshøyde 6.0 meter, maks mønehøyde 8,0 meter, målt fra golvhovedplan angitt på plankart.

Sportsbod kan plasseres i sokkeletasje innenfor bygningskroppen. Det tillates oppsatt bod på maks 6 m² i hagen på vestsiden og bod på maks 5 m2 på østsiden. Tak skal være pulttak eller flatt tak med høyde inntil 2,4 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, den ene skal plasseres i sokkel og den andre i forlengelse av denne.

§ 3.10 Delfelt BK9, rekkehus
Det tillates åtte boenheter i 2 rekker. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 1680 m². Boligene skal ha en bredde på 6,5 meter senter-senter vegg. Maksimal husdybde er 10,0 meter. Boligene kan bygges i to etasjer + sokkeletasje.

Tak skal være pulttak eller saltak. Pulttak skal ha fall mot øst. Maksimal tillatt gesimshøyde mot øst er 6,0 meter og maksimal tillatt gesimshøyde mot vest er 7,0 meter, målt fra gulv hovedplan, angitt på plankart. Saltak skal ha møneretning nord-sør. Maks gesimshøyde er 6,0 meter, og maks mønehøyde er 8,0 meter, målt fra gulv hovedplan, angitt på plankart.

Sportsbod kan plasseres i sokkeletasje innenfor bygningskroppen. Det tillates oppsatt bod på maks 6 m² i hagen på vestsiden og bod på maks 5 m2 på østsiden. Tak skal være pulttak eller flatt tak med høyde inntil 2,4 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, den ene skal plasseres i sokkel og den andre i forlengelse av denne.

§ 3.11 Delfelt BK10, rekkehus
Det tillates fem boenheter i rekke. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 1000 m². Boligene skal ha en bredde på 6,5 meter senter-senter vegg. Maksimal husdybde 10,0 meter. Boligene kan bygges i to etasjer. Første etasje tillates utvidet mot vest, som vist på plankartet.

Boligene skal utføres som tilgjengelige boliger.

Tak skal være pulttak eller saltak. Pulttak skal ha fall mot øst. Maksimal tillatt gesimshøyde mot øst er 6,0 meter og maksimal tillatt gesimshøyde mot vest er 7,0 meter, målt fra gulv 1. etasje (hovedplan), angitt på plankart. Saltak skal ha møne nord-sør. Maks gesimshøyde 6,0 meter, og maks mønehøyde er 10,0 meter, målt fra gulv 1. etasje (hovedplan), angitt på plankart.

Sportsbod kan plasseres i forbindelse med garasje/carport eller innenfor bygningskroppen. Det tillates oppsatt bod på maks 6 m² i hagen på vestsiden, tak skal være pulttak eller flatt tak med høyde inntil 2,4 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, den ene skal plasseres i åpen carport som vist på plankart, og den andre ved siden av denne. Det tillates skjermvegger i carport fram til 3,0 meter fra veg. Tak på carport/garasje skal være pulttak med fall mot øst.

§3.12 Delfelt BK11 og BK12, rekkehus
Det tillates fire boenheter på hvert delfelt. Maksimalt tillatt BRA for hvert delfelt er 940 m². Boligene skal ha en bredde på 7,5 meter senter-senter vegg. Maksimal husdybde er 10,0 meter. Boligene kan bygges i to etasjer. 1. etasje tillates utvidet mot vest som vist på plankartet.

Boligene skal utføres som tilgjengelige boliger.

Tak kan være pulttak eller saltak. Pulttak skal ha fall mot øst. Maksimal tillatt gesimshøyde mot øst er 6,0 meter og maksimal tillatt gesimshøyde mot vest er 7,0 meter, målt fra gulv 1.etasje (hovedplan), angitt på plankart. Saltak skal ha møne nord-sør, maks gesimshøyde 6,0 meter, og maks mønehøyde er 10,0 meter, målt fra gulv 1. etasje (hovedplan), angitt på plankart.

Sportsbod kan plasseres i forbindelse med garasje/carport eller innenfor bygningskroppen. Det tillates i tillegg oppsatt bod på maks 6 m² i hagen på vestsiden og bod på maks 5 m2 på østsiden. Tak skal være pulttak eller flatt tak med høyde inntil 2,4 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, den ene skal plasseres i åpen carport som vist på plankart, og den andre ved siden av denne. Det tillates skjermvegger i carport fram til 3,0 meter fra veg. Tak på carport/garasje skal være pulttak med fall mot øst.

§ 3.12 Renovasjonsanlegg
o_RA1, o_RA2 og o_RA3 er offentlige areal og skal betjene alle boligene i felt BK1 til og med BK12. Systemet for renovasjonsanlegget skal være nedgravde containere.

§ 3.13 Lekeplass
Lekeplassene o_LEK6 og o_LEK7 er offentlige kvartalslekeplasser og skal opparbeides i henhold til norm fra Sandnes kommune.

Lekeplassene f_LEK1 til og med f_LEK5 skal være sandlekeplasser felles for alle boligene i BK1 til og med BK12.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Kjørevei

Kjøreveiene innenfor planområdet skal opparbeides som regulert på plankartet og iht. kommunalteknisk norm. o_KV1, o_KV2, o_KV3 skal være offentlig veiareal. f_KV4, skal være felles veiareal for parkeringsanlegg PH1. f_KV5, skal være felles veiareal til boligene BK5.

Det skal etableres fartsreducerende tiltak langs o_KV1, o_KV2 og o_KV3. Tiltakene skal vises i en veiplan som utarbeides i forbindelse med tekniske planer. Planen skal godkjennes av Sandnes kommune.

Det skal ved teknisk planlegging av veianlegg også vurderes fartsdempende tiltak, og trygge krysningspunkter der gang- og sykkelvei krysser kjørevei.

§ 4.2 Fortau, gang- og sykkelveier

Fortau langs o_KV1 og del av o_KV2 skal være offentlig, og skal opparbeides med nedsenket kantstein der hvor fortauet krysser kjørevei.

Gang/sykkelvei o_GS1, o_GS2 skal være offentlig og skal opparbeides med nedsenket kantstein der de krysser kjørevei. o_GS3 skal kobles til eksisterende gangvei med stigningsforhold tilpasset universell utforming.

Gangvei o_G1 og o_G2 skal være offentlig. Deler av o_G1 skal opparbeides som trapp.

§ 4.3 Gatetun

Arealene merket f_GT1 skal opparbeides som gatetun, med variert dekke i form av betongstein eller lignende og armert gress, etter egen grøntplan. Det skal foreligge opparbeidelsesplan for tun sammen med søknad om byggetillatelse.

Gatetunet skal være stengt for biltrafikk, men tillat å kjøre for utrykningskjøretøy og personbiler ved tung varelevering eller flytting. Ved innkjøring til f_GT1 skal det settes opp bom.

Lekeplass f_LEK1 skal integreres i gatetunet. Møblering må ikke være til hinder for kjøreareal som er nødvendig for innkjøring av utrykningskjøretøy eller ved varelevering eller flytting.

§ 4.4 Parkeringsplasser på grunnen

f_PP1, f_PP2, f_PP3 og f_PP4 skal være felles gjesteparkeringsplasser for boligene fra felt BK1 til og med BK12.

f_PP5 skal være felles parkering for boligene på BB4. Det tillates tak over parkeringsplassene på f_PP5. Dette skal oppføres samlet og i en engang for hele bebyggelsen.

§ 4.5 Parkeringshus/-anlegg

Parkeringsanlegg f_PH1/f_PH2 skal opparbeides i to etasjer, én på dekke i bakkenivå og én i sokkel, med adkomst fra sørøst. f_PH1/f_PH2 skal inneholde én plass for hver bolig i felt BK1 (BK1.1, BK1.2 og BK1.3). Resterende plasser skal være felles gjesteparkeringsplasser

for boligene på BK1. Det tillates opparbeidet boder og sykkelparkering for boligene i BK1.1, BK1.2 og BK1.3 innenfor anlegget.

På øverste plan skal plasser i nordlige rekke overbygges med tak og skjermvegg inn mot boligbebyggelsen. Tre av plassene på øverste dekke skal opparbeides som parkeringsplass til forflytningshemmede.

Det skal tilrettelegges for ladestasjon til elbil på minimum 5 % av biloppstillingsplassene i henhold til Sandnes kommune sin parkeringsnorm.

Synlig veggflate mot sør og øst skal forblendes med naturstein og/eller med espalier med beplantning.

Det skal utarbeides teknisk plan for anlegget som omfatter planering/utgraving, murer, innkjørsler, trapperom, rømningsvei og eventuelle tiltak mot flom.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Grønnstruktur

Friområdene o_FRI1 til og med o_FRI3 skal være offentlige friarealer. Innenfor o_FRI3 skal det tilrettelegges for 3,5 m bred gangvei mot nord i forlengelse av eksisterende gangveisystem i friområdet.

Ved planlegging av og etablering av lekeplass f_LEK2 og f_LEK3 skal det åpnes gangvei til friområdet i sør, o_FRI1.

Ved planlegging av og etablering av lekeplass o_LEK6 skal eksisterende trær forsøkes bevart.

Langs gang-/sykkelvei o_GS1 og o_GS2 skal det legges en steinrekke med høyde under 50 cm på sørsiden på deler av strekningen, som vist i plankart.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 Frisiktsone

I områder vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Parkering, lagring, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke. Høydebegrensningene gjelder også for planlagte støttmurer. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

§ 6.2 Infrastruktursone

I områder vist som infrastruktursone kan det ikke oppføres bygg, og nedgravd rørledning må hensyntas i forbindelse med planlegging og opparbeiding av arealene.

§ 7 JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER

§ 7.1 Støyskjerm

Det skal oppføres støyskjerm på 2 meters høyde som vist på plankartet. Skjerm skal utføres i tre og en kombinasjon av steingard og tre, med plantefelt på utsiden hvor det er plass til dette.

§ 8 KRAV OM REKKEFØLGE I UTBYGGINGEN

- Før utbygging finner sted skal det dokumenteres tilfredsstillende skolekapasitet for området.
- Før det kan gis brukstillatelse for boliger skal nødvendige støytiltak skal være etablert.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det være utarbeidet og godkjent tekniske planer for området. Det skal foreligge løsninger for vann og avløp, løsninger for fordrøyning av overvann og for å hindre forurensningstilførsler til Høylandskanalen. Tekniske planer skal godkjennes av ansvarlig myndighet i Sandnes kommune.
- Før innflytting skal felles lekeplasser for barn, veier, gang/-sykkelveier, parkering være etablert innenfor det aktuelle delfelt i samsvar med utbyggingstakt og avtale.
- Gang-/sykkelvei GS1- GS3 og turvei i fortsettelse av LEK2 og LEK3 opparbeides og tilknyttes turveisystem i overordnet grønnstruktur før innflytting.
- Ved gradvis utbygging av feltene skal en forholdsmessig del av gjesteparkering og renovasjonsanlegg opparbeides i takt med utbyggingen av feltet.



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 28.12.2017

Deres ref:
Saksbehandler: Kirsti B. Aase

Vår ref: 16/13423-10
Arkivkode: 45/487

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 45/487

Byggeadresse: Sørbøveien 155

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 131 Rekkehus-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2;181 Garasje, uthus til bolig-15 Nytt bygg - ikke boligformål under 70 m2

Ansvarlig søker m/adr: Din Bygg tjeneste AS, Skjævelandveien 20, 4322 SANDNES
Tiltakshaver m/adr: Boligpartner AS Region Rogaland, Kanalsletta 4, 4033 STAVANGER

Det vises til søknad om ferdigattest for bolig i rekke med tilhørende carport og bod, mottatt 22.12.2017.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 06.12.2016.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 17.11.2017.

Vedtak

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

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

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

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no


Kjetil Pedersen
Avdelingsleder Tilsyn

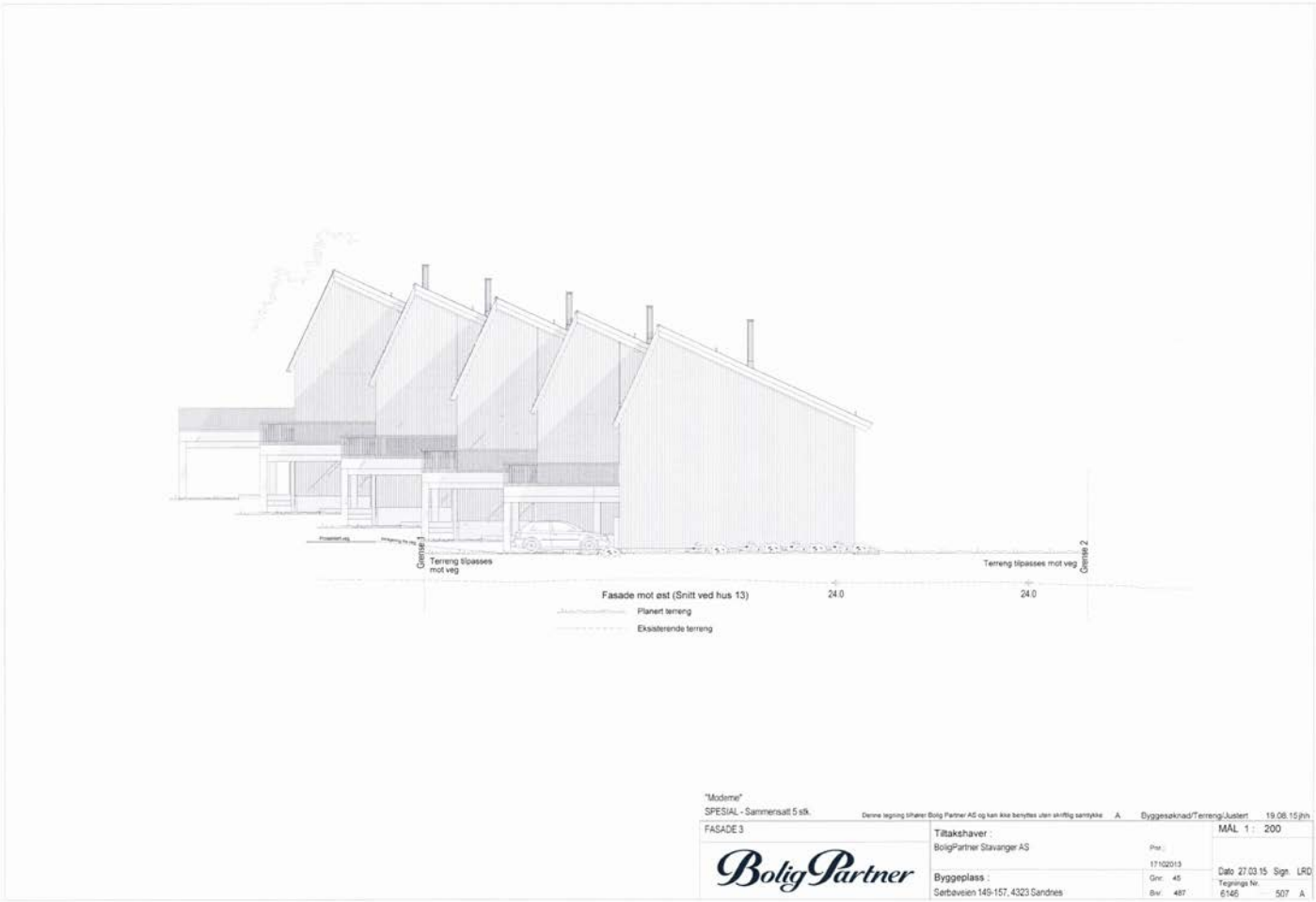
Kirsti B. Aase
Byggesaksmedarbeider

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Kopi:
Rogaland brann og redning IKS, Brannforebyggende avdeling, Brannstasjonsveien 2, 4312
SANDNES;Boligpartner AS Region Rogaland, Kanalsletta 4, 4033 STAVANGER







- B = Bærevegg
- L = Åpningsbart vindu
- F = Fast vindu
- L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
- = Synlig drager
- = Skjult drager

Forutsetter etablering av 5m²
utvendig sportsbod per boenhet.



"Modeme"		Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke		B	Byggesøknad/Div. justeringer	20.08.15/jhh
SPESIAL - Sammensatt 5 stk.		Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke		A	Byggesøknad/Div. justeringer	17.04.15/LRD
HOVEDPLAN 1.etg.		Tiltakshaver :		MÅL 1 : 200		
		BoligPartner Stavanger AS		Pnr.: 17102013		
		Byggeplass :		Gnr: 45 Dato 27.03.15 Sign. LRD		
		Sørbeveien 149-157, 4323 Sandnes		Bnr: 487 Tegnings Nr. 6146 502 B		

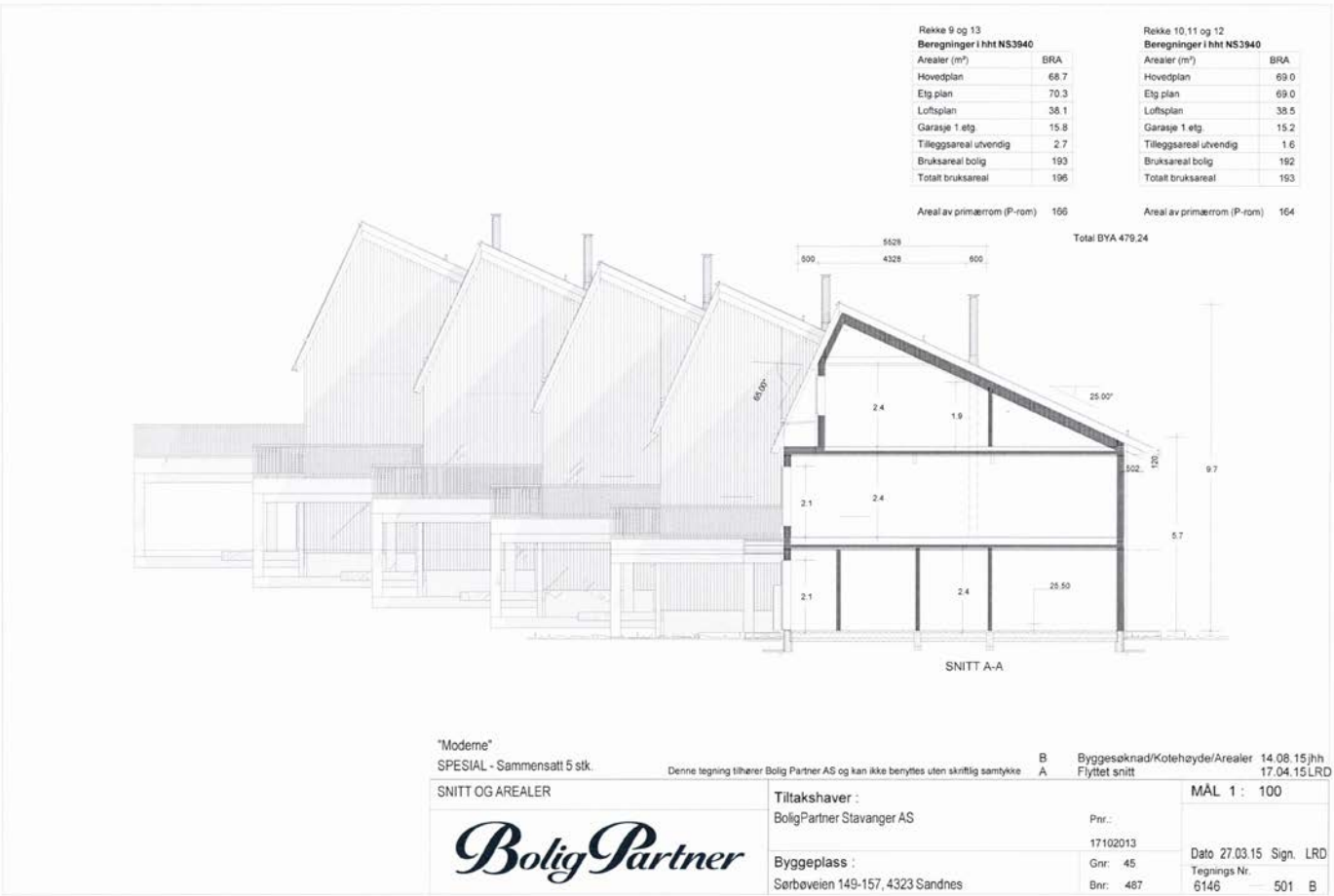
- B = Bærevegg
- L = Åpningsbart vindu
- F = Fast vindu
- LF = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
- = Synlig drager
- = Skjult drager

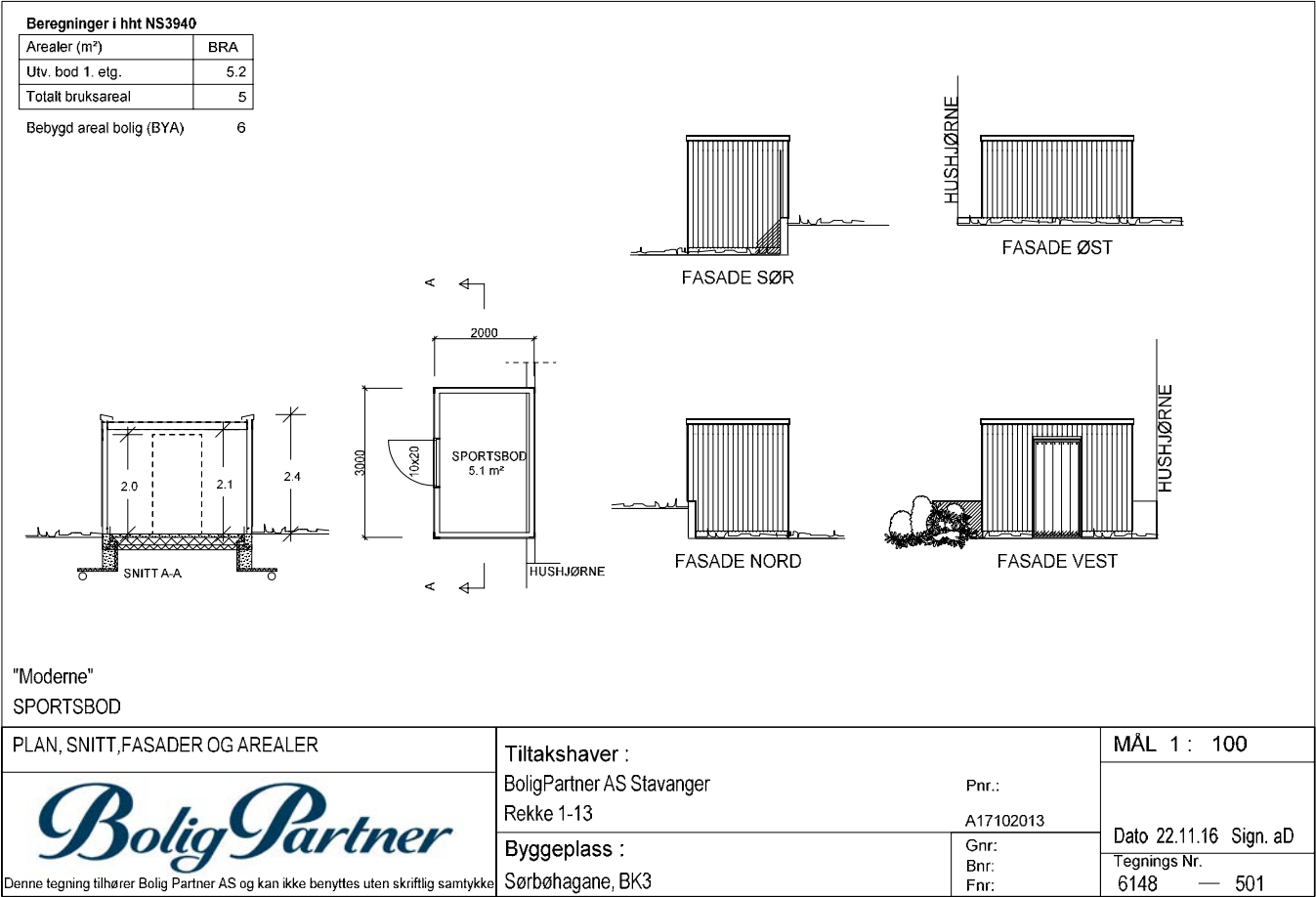


"Moderne"			
SPESIAL - Sammensatt 5 stk.			
Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke			
ETASJEPLAN 2.etg.		Byggesøknad/Div. justeringer 20.08.15/jhh	
		Flyttet snitt	
		MÅL 1 : 200	
Tiltakshaver :		Pnr.:	
BoligPartner Stavanger AS		17102013	
Byggeplass :		Gnr: 45	
Sørbeveien 149-157, 4323 Sandnes		Bnr: 487	
		Dato 27.03.15 Sign. LRD	
		Tegnings Nr. 6146 503 B	



"Moderne"			
SPESIAL - Sammensatt 5 stk.			
Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke			
ETASJEPLAN 3.etg		Byggesøknad/Endret iht. avtale 20.08.15/jhh	
		Flyttet snitt	
		MÅL 1 : 200	
Tiltakshaver :		Pnr.:	
BoligPartner Stavanger AS		17102013	
Byggeplass :		Gnr: 45	
Sørbeveien 149-157, 4323 Sandnes		Bnr: 487	
		Dato 27.03.15 Sign. LRD	
		Tegnings Nr. 6146 509 B	





Nabolagsprofil

Sørbøveien 155 - Nabolaget Lundehaugen/Sørbø - vurdert av 122 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

	Prestheiveien Linje 23, 27, E90, 92, N95	9 min	0.8 km
	Ganddal stasjon Linje L5	18 min	1.6 km
	Stavanger Sola	21 min	
	Stavanger stasjon Linje F5, L5	21 min	18.2 km

Skoler

Sørbø skole (1-7 kl.) 561 elever, 42 klasser	8 min	0.6 km
Bogafjell skole (1-7 kl.) 413 elever, 27 klasser	17 min	1.4 km
Sandnes friskole (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	20 min	1.7 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 16 klasser	11 min	0.9 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 32 klasser	12 min	1 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	9 min	3.9 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	10 min	3.9 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

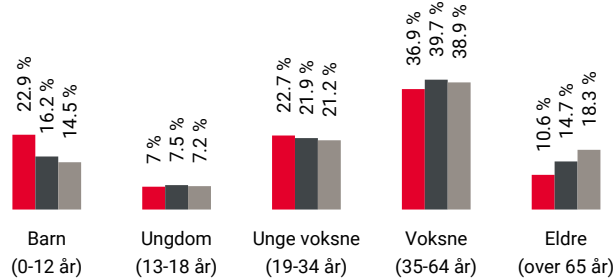


Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lundehaugen/Sørbø	3 419	1 299
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sørbø barnehage (1-5 år) 92 barn	4 min	0.3 km
Sørbø barnehage Nord (1-5 år) 86 barn	8 min	0.6 km
Kreativ barnehage Hove (1-5 år) 88 barn	11 min	1 km

Dagligvare

Kiwi Lundehaugen PostNord	10 min	0.8 km
Rema 1000 Hove39 Søndagsåpent	16 min	1.4 km



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



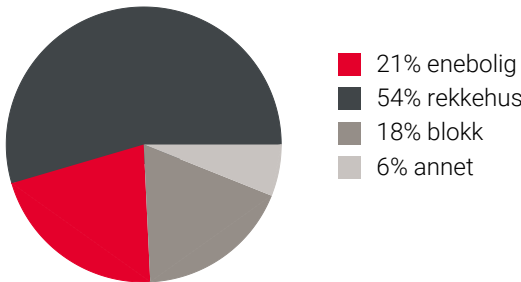
Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100

Sport

	Sørbøhallen Aktivitetshall	6 min 	0.5 km
	Sørbø skole Ballspill	8 min 	0.7 km
	Synergi Treningssenter	14 min 	
	Ganddal Terapi & Trening	16 min 	

Boligmasse



«Rolig og fredelig med mange muligheter»

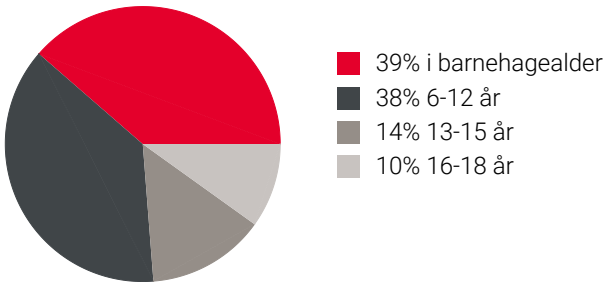
Sitat fra en lokalkjent



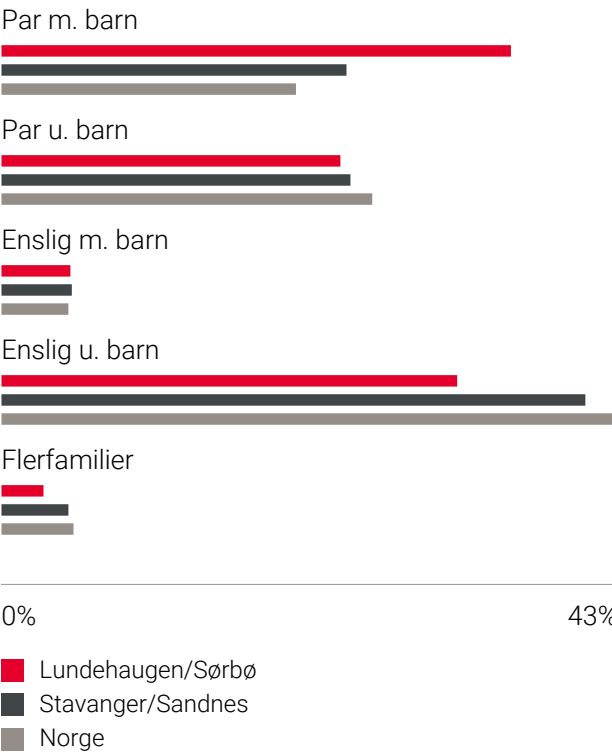
Varer/Tjenester

	Bruelandsenteret	8 min 
	Vitusapotek Bogafjell	19 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

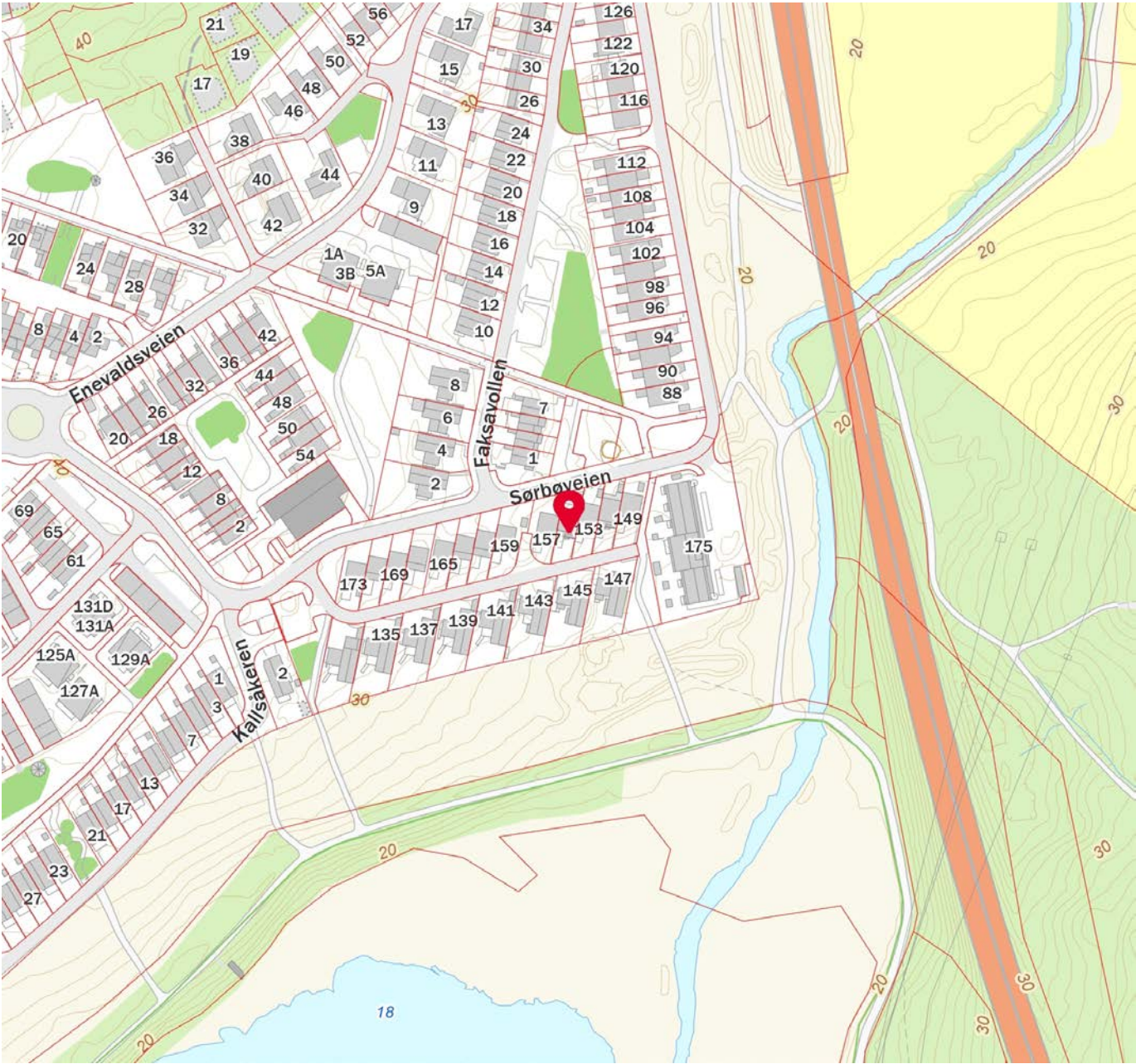


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

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.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til 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 forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sørbøveien 155
4320 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes
Saksbehandler: Geir Helgeland

Oppdragsnummer:

Telefon: 450 07 762
E-post: geir.helgeland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre