PRIVATMEGLEREN

MOLDBERGET 174

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Nabolagsprofil

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Vertikaldelt tomannsbolig

Moldberget 174, 4336 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 34, bnr. 757

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 19.03.2026 **Rapportdato:** 21.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-2894 **Eiendomsverdi ref nr:** XS1108

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rogatakst AS

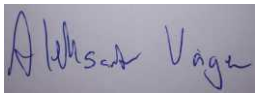
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

ROGATAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig, oppført i 2019 i Sandnes kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er saltak i trekonstruksjon.
Boligen har 1 kjøkken, 2 stuer, 2 våtrom, 3 soverom, 1 toalettrom og bod.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, uteområder og platting/terrasse.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via strøm og varmepumpe. Det er mulighet for peis.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Boligen har papptekking som taktekking.
Taktekkingen er fra byggeår.

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra byggeår.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående- og liggende, dobbelfalset kledning.

Boligens takform er pulttak.
Taket er bygget opp av sperr og dragere fra byggeår.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen.
Det er lufting til takkonstruksjonen via utvendige spalter.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2018.

Boligen har ytterdører av tre, fra 2018 og 2019.
Hoveddøren har 3-lags glass, resterende dører har 2-lags glass.

Det er en balkong utenfor stuen i 2. etasje, på 4m2.
Balkongen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 101 cm.

Det er plattinger/terrasser på baksiden av boligen, i flere nivåer, på totalt 55m2.
Plattingene har terrassebord som gulv. Det er rekkverk rundt området.

Det er en utvendig tretrapp på baksiden av boligen.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har like overflater:
Det er laminat på gulvene. Gangen i 1. etasje har flis. På veggene og i taket er det malt gips.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Flere av veggene er malt de senere år. Det er montert en spilevegg på gangen i 1. etasje i 2023.
Soverommene i øverste etasje har takhøyde på 2,99 meter og 2,78 meter. Her er det skråtak.

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.
1. etasje har støpt plate på grunnen.

Boligen har en isolert stålpipe, fra byggeår.
Det er ikke montert peis i boligen.

Deler av underetasjen er ut mot terreng.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har både åpne og lukkede trinn.
Det er montert rekkverk og håndløper.
Trappen er malt i 2026.

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Det er luftespalter i dørene for økt ventilering.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket.
Vaskerommet har belegg på gulvet samt varmekabler.

Vaskerommet har innredning med benkeplate og utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.
Det er også plassert et ventilasjonsanlegg, varmtvannsbereder og fordelerskap her.
Vaskerommet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

Bad 2. etasje:
Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra Norema.
Det er slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet er fra byggeår.
Det er laminat på gulvet.
Det er malt gips på veggene og i taket.
Rommet har en vegghengt vask og et frittstående toalett.
Det er et avtrekk i taket, koblet til ventilasjonsanlegget, samt en luftespalte i døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på vaskerommet, og er fra byggeår.

Boligen har en varmepumpe på TV-stuen i 2. etasje.
Varmepumpen er fra 2019.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2018, og er plassert på vaskerommet.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på boden i 1. etasje.
Det foreligger samsvarserklæringer fra byggeår.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenering fra byggeår.
Det er drensrør, grunnmursplast, klemlist og drenerende masser.

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

Det er fall vekk og fall langs boligen.

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

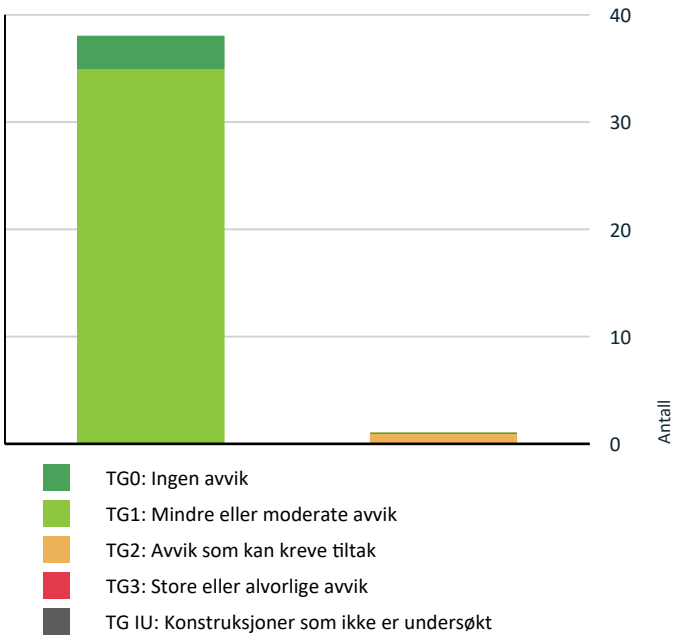
Gå til side

Vertikaldelt tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Vertikaldelt tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt - 1 Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. Gå til side

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

Byggeår
2019

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Det er behov for normalt vedlikehold fremover.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har papptekking som taktekking.
Taktekkingen er fra byggeår. Tilstandsgrad er gitt basert på alder på tekkingen.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra byggeår.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående- og liggende, dobbelfalset kledning.
Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er pulttak.
Taket er bygget opp av sperr og dragere fra byggeår.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen.
Det er lufting til takkonstruksjonen via utvendige spalter.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2018.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre, fra 2018 og 2019.
Hoveddøren har 3-lags glass, resterende dører har 2-lags glass.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en balkong utenfor stuen i 2. etasje, på 4m2.
Balkongen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 101 cm.

Det er plattinger/terrasser på baksiden av boligen, i flere nivåer, på totalt 55m2.
Plattingene har terrassebord som gulv. Det er rekkverk rundt området.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en utvendig tretrapp på baksiden av boligen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har like overflater:
Det er laminat på gulvene. Gangen i 1. etasje har flis. På veggene og i taket er det malt gips.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Flere av veggene er malt de senere år. Det er montert en spilevegg på gangen i 1. etasje i 2023.
Soverommene i øverste etasje har takhøyde på 2,99 meter og 2,78 meter. Her er det skråtak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.
1. etasje har støpt plate på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 6mm. Det er målt på boden og gangen.
2. etasje: 0,8 cm. Det er målt på stuen/kjøkkenet.
3. etasje: 1 cm. Det er målt på 2 av soverommene.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en isolert stålpipe, fra byggeår.
Det er ikke montert peis i boligen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av underetasjen er ut mot terreng.
Det er tatt hull fra boden og ut mot terreng, uten at det er registrert avvik. Det er registrert under 8 vekt% i treverket, som er tørt.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har både åpne og lukkede trinn.
Det er montert rekkverk og håndløper.
Trappen er malt i 2026.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Det er luftespalter i dørene for økt ventilering.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår. Det er ikke gjort endringer siden ferdigstillelse.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har belegg på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 2,4 cm over gulvet.
Det er jevnt fall på gulvet mot sluket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vaskerommet har et plastsluk i gulvet.
Det er synlig membran/belegg klemt i sluket via klemring.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt - 1

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Belegget bak hovedstoppekranen har sprukket opp i skjøten, slik at gulvet/oppbretten ikke er helt tett her.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Belegget bør utbedres, slik at det ikke er fare for følgeskader ved vannsøl/drypp/lekkasjer.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har innredning med benkeplate og utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.
Det er også plassert et ventilasjonsanlegg, varmtvannsbereder og fordelerskap her.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull inne på vaskerommet, til venstre for utslagsvasken.



3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår. Det er ikke gjort endringer siden ferdigstillelse.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1,7 cm over flis.
Det er svakt fall på gulvet mot dusjsonen.
Dusjsonen er nedsenket med 1 cm.
Lokalt i dusjsonen er det 1:100-fall.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk i dusjsonen.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

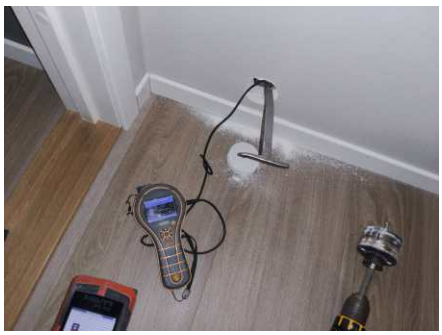
Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra gangen og inn mot dusjsonen.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra Norema.
Det er slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

Tilstandsrapport

Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

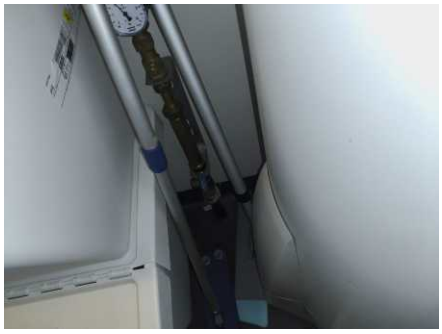
Toalettrommet er fra byggeår.
Det er laminat på gulvet.
Det er malt gips på veggene og i taket.
Rommet har en vegghengt vask og et frittstående toalett.
Det er et avtrekk i taket, koblet til ventilasjonsanlegget, samt en luftespalte i døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning.

Tilstandsrapport

Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på vaskerommet, og er fra byggeår.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har en varmepumpe på TV-stuen i 2. etasje.
Varmepumpen er fra 2019.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2018, og er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på boden i 1. etasje.
Det foreligger samsvarserklæringer fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenering fra byggeår.
Det er drensrør, grunnmursplast, klemlist og drenerende masser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er fall vekk og fall langs boligen.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det mangler håndløper i utvendig trapp, iht. krav fra 2019.
Nivåene på baksiden av boligen mangler rekkverk, da fallhøyden er over 50 cm på 2 av nivåene.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det er behov for tiltak

Håndløper anbefales montert for økt sikkerhet, samt krav fra 2019.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

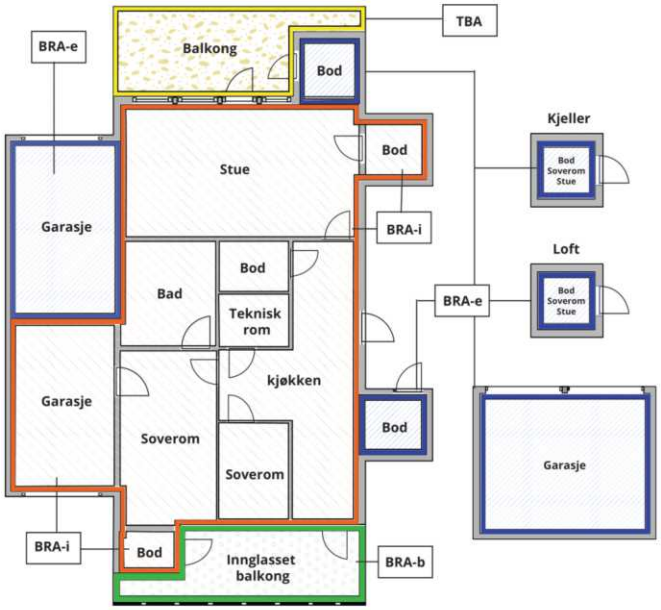
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Vertikaldelt tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	35			35	
2. etasje	54			54	59
3. etasje	54			54	
SUM	**143**				**59**
SUM BRA	**143**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Gang, bod, toalettrom, vaskerom		
2. etasje	Stue/kjøkken, stue		
3. etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, soverom 3		

Kommentar

Boligen har halve etasjer. Disse er summert sammen i hele etasjer i rapporten.
Det er en carport foran boligen, denne er på 16m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Elise Jaasund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	34	757		0	208 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Moldberget 174

Hjemmelshaver
Håkonsen Christian, Jaasund Elise

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, uteområder og platting/terrasse.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en bestemmelse om pliktig medlemsskap i velforening. Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sandnes

Oppdragsnr.
319260023

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christian Håkonsen	Elise Jaasund

Gateadresse
Moldberget 174

Poststed	Postnr
SANDNES	4336

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Rogaland Sparebank

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

Document reference: 319260023

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec, installert av Rønning Elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasse er selvoppført.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 319260023

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

Beskrivelse: Tilstandsrapport utført 19.03.26

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: 319260023

Tilleggskommentar

- En feil på ventilasjon «Føler utetemperatur» - Vært drypp på utelampe inngang, skiftet ut av Ydstebø Elektro 23.03.26 - Hovedstoppekran er markert med «X» på belegningsstein - Renn på kledning ved balkong. Kledningen er inspisert, vasket og malt på ny 19.03.26 - Flassing på blandebatteri kjøkken - Merker i vinduskarm på vindu ut til terrasse - Flekk i vinduskarm øverste soverom

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: 319260023

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Håkonsen	4dc6049c4142bdb1535ea778f7aa17db65bd7819	25.03.2026 13:33:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elise Jaasund	f78028ee4e3b30e3bd6ce009ac1ee3b78e38be5e	25.03.2026 13:35:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 319260023

→ 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

Energiattest



Adresse **Moldberget 174, 4336 SANDNES**	
Dato for energimerking **20.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272825**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300685540**
Gårdsnummer **34**	Bruksnummer **757**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2019**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **143,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **143,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

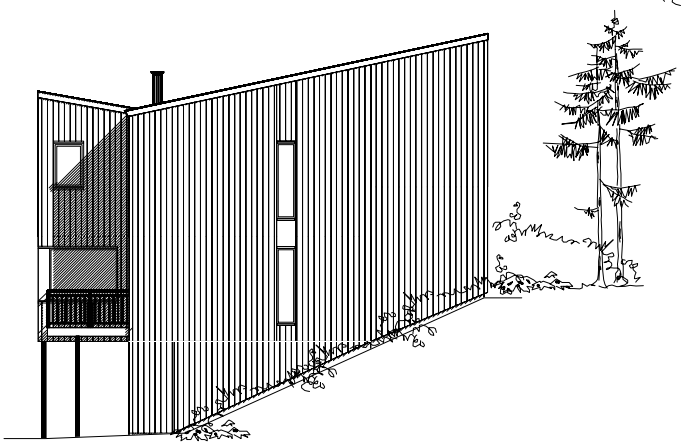
Pr. KVM pr. år **116,86 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **110,13 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 749 kWh**



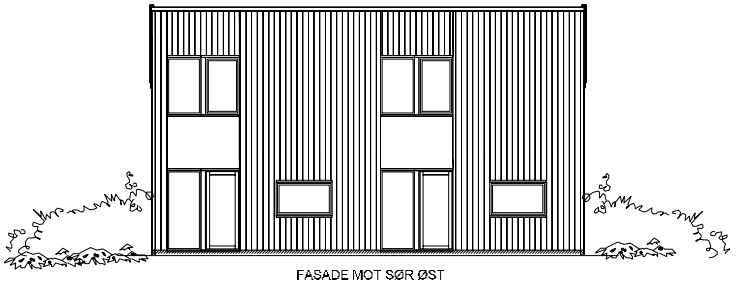
FASADE MOT NORD VEST



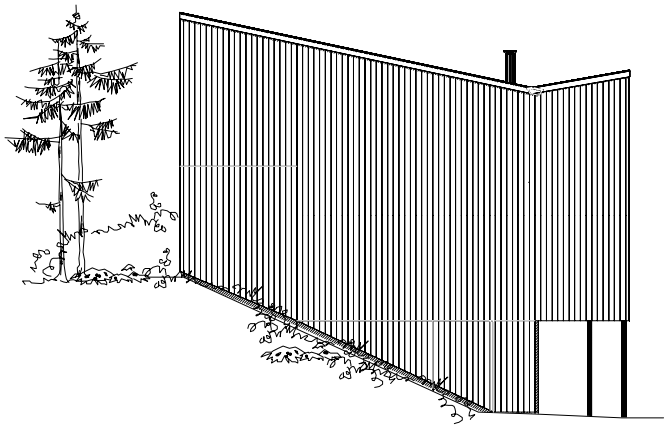
FASADE MOT SØR VEST

A Terrengsnitt 26.05.17 AIL

Tiltakshaver: Rogaland Bolig as		Målestokk	Tegn AIL	Dato 28.12.16	
Byggeplass: Moldberget, Kleivane BK6		1:100	Trac	Dato	
Kommune: Sandnes	Gnr 34	Bnr 652	Disk KB-st	Sak A og B	
Utbygger: Rogalandshus	Planlegger: ark1		Tegn nr	KBk61501	
			Prosj nr		



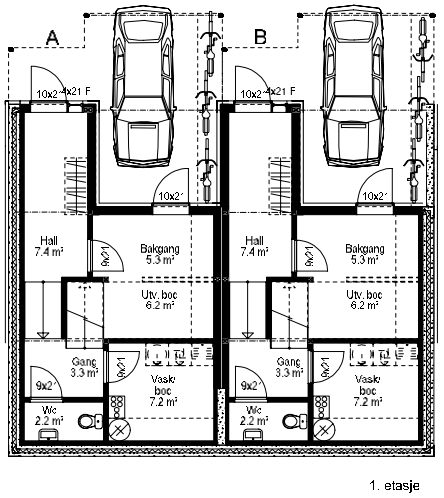
FASADE MOT SØR ØST



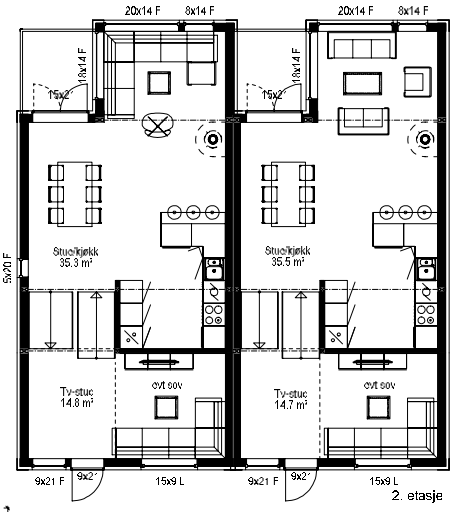
FASADE MOT NORD ØST

A Terrengsnitt 26.05.17 AIL

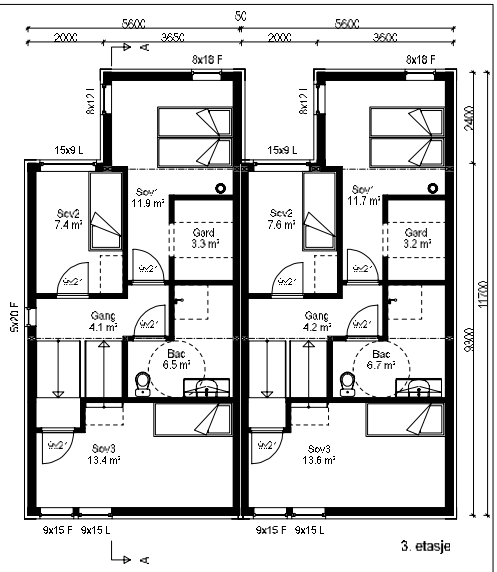
Tiltakshaver: Rogaland Bolig as		Målestokk	Tegn AIL	Dato 28.12.16	
Byggeplass: Moldberget, Kleivane BK6		1:100	Trac	Dato	
Kommune: Sandnes	Gnr 34 Bnr 652	Disk K5.xt	Sak A og B		
Utbygger Rogalandshus	Planlegger ark1		Tegn nr KBk61502		
			Prosj nr		



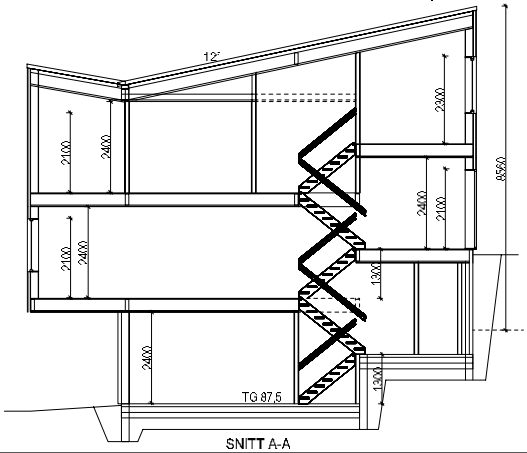
1. etasje



2. etasje



3. etasje



SNITT A-A

A

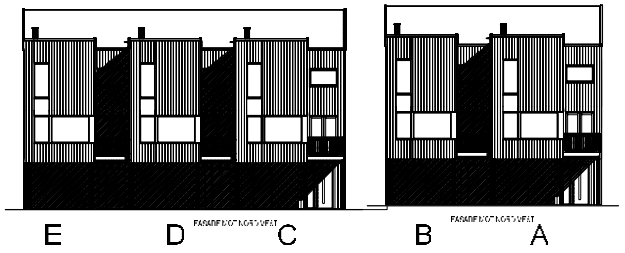
Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			
	P.r. etas.e	Utvend. v. boddgjarate	Innv. mur, pussh. gipsvegger	Sum BRA
1. etg. plan	28.3	6.2	16.0	50.5
2. etg. plan	54.0	0.0	0.0	54.0
3. etg. plan	54.0	0.0	0.0	54.0
SUM	136.3	6.2	16.0	158.5
BYA	63.4	0.0	2.7	66.1

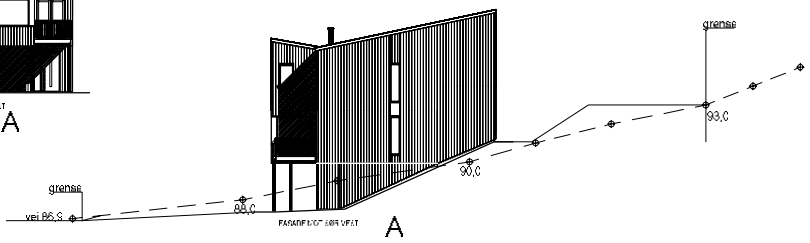
B

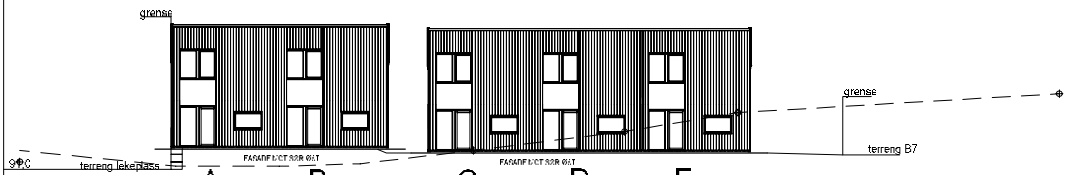
Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			
	P.r. etas.e	Utvend. v. boddgjarate	Innv. mur, pussh. gipsvegger	Sum BRA
1. etg. plan	28.3	6.2	16.0	52.5
2. etg. plan	53.9	0.0	0.0	53.9
3. etg. plan	53.9	0.0	0.0	53.9
SUM	135.1	6.2	16.0	160.3
BYA	63.2	0.0	2.6	65.8

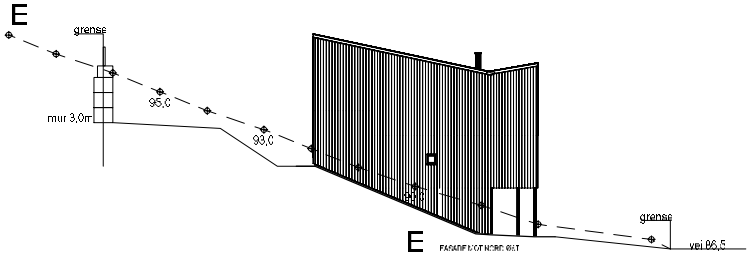
A Terrengsnitt 26.05.17 AIL

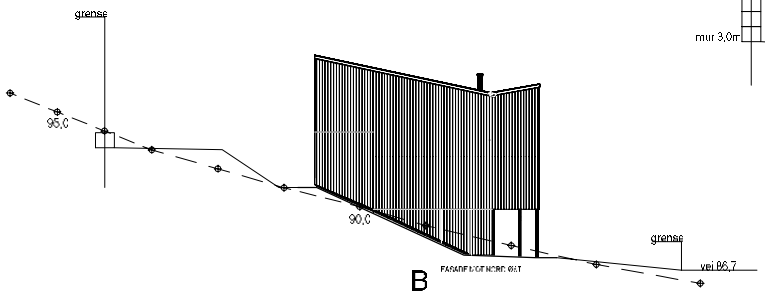
Tiltakshaver: Rogaland Bolig as		Målestokk	Tegn AIL	Dato 28.12.16
Byggeplass: Moldberget, Kleivane BK6		1:100	Trac	Dato
Kommune: Sandnes	Gnr34 Bnr652	Disk K5.et	Sak A og B	
Utbygger: Rogalandshus	Planlegger: ark1		Tegn nr KBk61503	
			Prosj nr	











A Terrengsnitt 26.05.17 AIL

Tiltakshaver: Rogaland Bolig as		Målestokk	Tegn AIL	Dato 28.12.16	
Byggeplass: Moldberget, Kleivane BK6		1:200	Trac	Dato	
Kommune: Sandnes	Gnr34 Bnr652	Disk K6.wt	Sak C,D og E		
Utbygger: Rogalandshus	Planlegger: ark1		Tegn nr KBk61513		
			Prosj nr		

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 02.07.2019

Deres ref:		Vår ref:	18/03705-16
Saksbehandler:	Karl Anders Evensen	Arkivkode:	34/652

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 34/652-759-758-757-756	Byggeadresse: Moldberget 168-170-172-174 og 176
Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	121 Tomannsbolig, vertikaldelt-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2 131 Rekkehus-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2
Tiltaksklasse:	1
Ansvarlig søker m/adr:	Rogalandshus AS, Nordlysvegen 1, 4340 BRYNE
Tiltakshaver m/adr:	ROGALANDSHUS AS, Nordlysvegen 1, 4340 BRYNE

Vedtak om ferdigattest
Vi gir ferdigattest for 3 boliger i rekke og en tomannsbolig, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Bakgrunn for vedtak
Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 24.06.2019, hvor dere bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 20.04.2018.

Dine rettigheter
Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. For informasjon om klage se vedlegg «Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak».

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

Kjetil Pedersen
Avdelingsleder Tilsyn

Karl Anders Evensen
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Geometrisk kontroll - tabell Sosi-fil sendes byggesak@sandnes.kommune.no
Geometrisk kontroll plan - Sosi-fil sendes byggesak@sandnes.kommune.no
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtaket

Kopi:
Rogaland brann og redning IKS, Brannforebyggende avdeling, Brannstasjonsveien 2, 4312 SANDNES

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sandnes kommune: Grunneiendom 1108-34/757

Norkart
Utskriftsdato: 12.03.2026 10:20

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	208
Etablert dato	05.11.2018	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	34/757
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	23.10.2018 01.11.2018	18/10689	Tinglyst 07.11.2018	34/652 (-208), 34/757 (208) 34/400, 34/489, 34/756
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	23.10.2018 01.11.2018	18/10689	Tinglyst 07.11.2018	34/652 (-206,2), 34/758 (206,2) 34/400, 34/489, 34/757

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6526042.79	313977.61		Ja	208	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JAASUND ELISE F030391*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Moldberget 174 4336 SANDNES	Bosatt (B)
HÅKONSEN CHRISTIAN F060791*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Moldberget 174 4336 SANDNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Moldberget 174

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4336 SANDNES	Kirkesogn	06080301 Høyland
Grunnkrets	618 Høyland 1	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	13 Austrått		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300685540		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	02.07.2019

1: Bygning 300685540: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 02.07.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	161
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	161
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	63
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	20.04.2018	01.06.2018	
Ferdigattest	02.07.2019	03.07.2019	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Moldberget 174	H0101	34/757	161	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	54	0	54	0	0	0
H02	0	54	0	54	0	0	0
H01	1	53	0	53	0	0	0

Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	34	**Bruksnr**	757	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner	Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner bunn	Kommuneplaner under arbeid
Bebyggelsesplaner over bakken	Kommunedelplaner
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	Reguleringsplaner under arbeid
Bebyggelsesplaner	Kommunedelplaner under arbeid
Reguleringsplaner under bakken	Reguleringsplaner over bakken
Midlertidige forbud	Reguleringsplaner i vannsøylen

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	

Areal	208.02 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 3
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal	208.02 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2008312-03
Navn	Detaljregulering for felt B7, Kleivane
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/15/2015 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_2008312-03.pdf

Delarealer

Areal	208.02 kvm
Hensynsonenavn	H310_2
Rpfare	310 - Ras- og skredfare

Areal	208.01 kvm
Feltnavn	BK6
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus

Areal	0 kvm
Feltnavn	f_U1
Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal

Areal	0.01 kvm
Feltnavn	o_KV1
Rparealformal	2011 - Kjøreveg

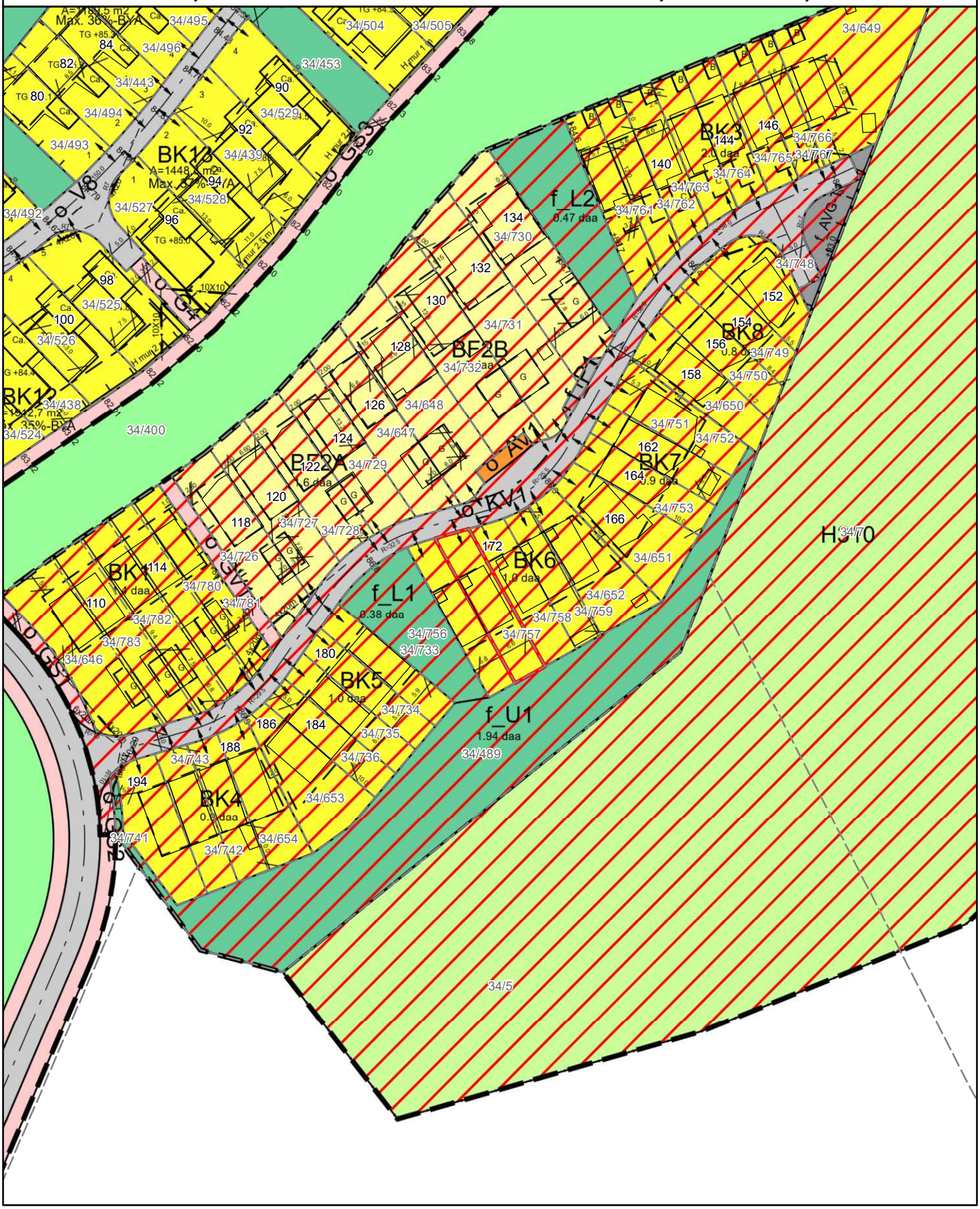
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

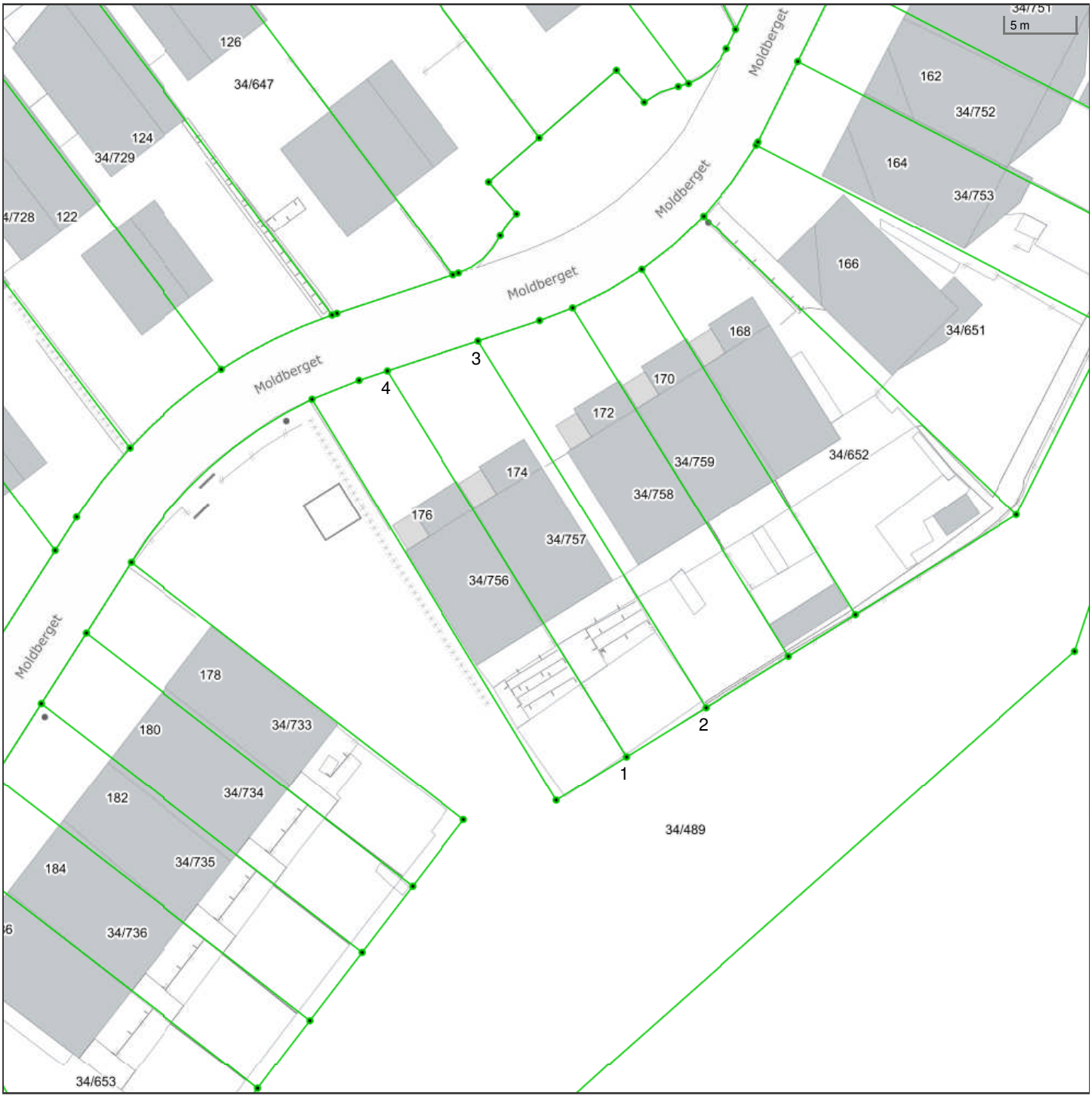
Adresse: Moldberget 174, 4336 SANDNES
Gnr/Bnr: 34/757/0/0
Dato: 2026-03-12 Planident: 2008312-03
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 15.12.2015

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.



Utskriftsdato: 12.03.2026

Eiendomskart for eiendom 1108 - 34/757//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

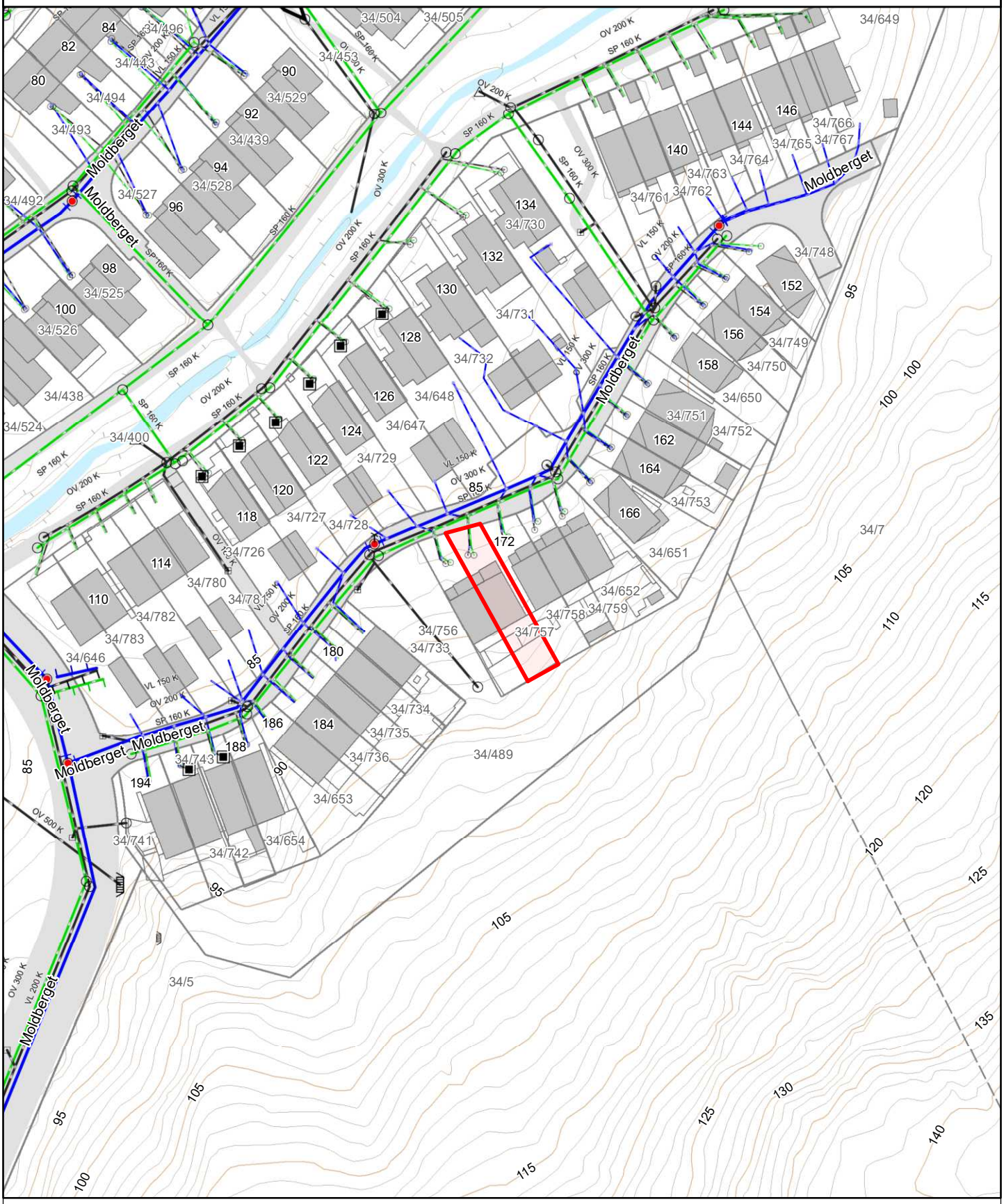
Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Moldberget 174, 4336 SANDNES
Gnr/Bnr: 34/757/0/0
Dato: 2026-03-12
Målestokk: 1:1,000

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



Detaljregulering for felt B7, Kleivane

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2008312-03

Saksnummer 201106162

---

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
Området reguleres etter pbl. §12-5 til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, 1.ledd)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass

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

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg/gangareal
- Parkeringsplasser

LANDBRUKS-, NATUR– OG FRILUFTSFOMRÅDER (pbl. § 12-5, 5.ledd)

- Landbruksformål

HENSYNSSONER (pbl. § 12-6)

- Frisikt
- Ras- og skredfare

§ 2.0 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Byggesak

2.1.1 Det skal søkes samlet om byggetillatelse for hvert delfelt. Dvs. for boliger inkl. garasjer/ carporter, boder, levegger, terrasser og forstøtningsmurer.

2.1.2 Teknisk plan for utearealer (utomhusplan) som skal være i målestokk 1:200 og skal vise plan og snitt for den ubebygde delen av planområdet og forhold til nåværende og framtidig terreng med terrengbearbeiding, tomtegrenser, plassering av bygg, murer og gjerder over 0,5 meter, belysning, beplantning, møblering og arealer for lek og opphold, parkering, og avkjørsler til offentlig vei, støyskjermer og andre faste innretninger. Terrenget innenfor de forskjellige boligtomtene skal tilpasses nytt og eksisterende tilgrensende terreng og vises i søknad.

2.1.3 Før anleggsstart for området kan godkjennes av kommunen, skal strømbehov og alternativ energi være fastlagt. I tillegg skal teknisk plan være godkjent.

2.1.2 Regulerte kotehøyder på o_KV1 kan justeres med +/- 0,5 m ved byggesøknad for best mulig terrengtilpassing og av hensyn til overvannshåndtering. Bebyggelsen skal høydeplasseres i forhold til høyde på adkomstvei og tillatt stigningsforhold på denne.

2.1.3 Det tillates avvik fra inntegnede tomtegrenser på +/- 0,5 meter innenfor hvert delfelt.

§ 2.2 Universell utforming

2.2.1 Universell utforming iht. gjeldende regelverk legges generelt til grunn ved planarbeidet. Ved beplantning skal det ikke benyttes allergifremkallende planter.

2.2.2 Minimum følgende boliger skal oppføres som tilgjengelige boliger iht. teknisk forskrift:

Felt	Antall tilgjengelige boliger
BK1	5
BF2	9
BK3	8
Antall	22

§ 2.3 Miljø

2.3.1 Det er en intensjon for området at det legges til rette for energifleksibilitet med lavenergibygg og bruk av lavverdig og miljøvennlig energi til oppvarming og varmtvann.

§ 2.4 Parkering

2.4.1 Det kreves minimum 1 parkeringsplass per boenhet og 1 gjesteparkeringsplass per boenhet på egen tomt for felt BK1, BF2, BK4, BK5, BK6, BK7 og BK8. For felt BK3 skal det legges til rette for gjesteparkering innenfor felt f_P1.

2.4.2 Det stilles krav om minimum 3 sykkelparkeringsplass per enebolig/rekkehus og 2 sykkelparkeringsplasser per leilighet.

2.4.3 Det tillates at gjesteparkering på privat grunn oppfyller kravene til HC-parkering.

§ 2.5 Støyskjerming

2.5.1 Støy ved uteoppholdsarealer skal ikke overstige 55 L_{den}. Dette gjelder også i anleggsperioden.

2.5.2 Det skal vurderes om det er behov for lokale støyskjermingstiltak for bolig som grenser til o_GS1 innenfor felt BK1 og bolig som grenser til o_GS2 innenfor felt BK4.

§ 2.6 Håndtering av overvann

2.6.1 Det skal for det enkelte delfeltet framgå av teknisk plan tiltak for lokal overvannshåndtering.
Fordrøyningsanleggene skal søkes integrert som en naturlig del av uteoppholdsarealene, felles lekeareal, felles parkeringsplasser og landbruksformål.

2.6.2 Overvann fra planområdet skal i størst mulig grad innfiltreres lokalt på hver enkelt tomt før det fordrøyes. Løsningene som velges i tekniske planer skal ha dokumentert effekt. Avrenningen fra området skal ikke bli større enn før utbygging.

2.6.3 Boligtomter og gater må utformes slik at overflatevannet ledes utenom boliger og ut på grøntområdet nord for planområdet. O_GV1 og f_L2 skal fungere som flomveier.

2.6.4 Innenfor felt f_U1 og området regulert til landbruk skal det etableres avskjærende grøft/voll.
Formålet er å lede overflatevann, fra området regulert til landbruk, bort fra boligtomter innenfor felt BK4, BK5, BK6, BK7 og BK8. Overflatevannet skal istedenfor ledes ut på veien som går vest for planområdet i tillegg til østover mot planlagt bekkeløp (nord for planområdet).

§ 2.7 Terrengbehandling

2.7.1 Forstøtningsmurer og synlige skjæringer skal opparbeides slik at de ikke virker skjemmende.
Skjæringer og fyllinger skal gis en landskapsmessig bearbeiding slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig.

2.7.2 Overskuddsmasser som ikke kan benyttes innenfor planområdet, skal bringes til godkjent mottak

§ 2.8 Tekniske anlegg

2.8.1 Offentlige lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, ledninger o.l. kan plasseres på privat grunn. Større fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes.

2.8.2 Tekniske bygg og anlegg som er synlig over terreng skal gis en arkitektonisk utforming som er tilpasset bebyggelsen og terrenget.

§ 3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, 1.ledd)

§ 3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Utforming

3.1.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Hvert delfelt skal ha et helhetlig arkitektonisk uttrykk med variasjon. Delfeltene skal ha samme taktekking, takløsning og hovedkledning.

Utearealer

3.1.2 Terrasse og levegger skal være utført i tre, og ha en helhetlig arkitektonisk utforming som harmonerer med bebyggelsen innenfor hvert delfelt.

3.1.3 Skillet mellom naboer skal markeres med hekk eller levegg. Maks tillatt høyde for hekk/levegg er 1,20 meter.

3.1.4 Overgang mellom private hager og felles grøntområder eller gang/sykkelveg skal markeres med beplantning, natursteinsmur eller annen type mur som estetisk er tilpasset omgivelsene og materialbruken der. Det tillates etablert sikringsgjerder i netting e.l. ved store høydeforskjeller.

Carport/garasje og sportsbod

3.1.5 Carporter/garasje og sportsbod skal ha en helhetlig arkitektonisk utforming og materialbruk, som harmonerer med bebyggelsen innenfor hvert delfelt. Søyler skal plasseres slik at de ikke hindrer sikt.

3.1.6 Maks høyde på carport/garasje skal ikke overskride gesimshøyde på 2,5 meter og mønehøyde på 3 meter.

3.1.7 Der carportene/garasjer ikke er regulert på plankartet (markert med C eller G), skal carporter/garasjer plasseres innenfor regulert byggegrense.

Adkomst

3.1.8 Det tillates kjøreadkomst med maks 5 meter bredde for hver tomt.

§ 3.2 Felt BF2A og BF2B - Frittliggende boligbebyggelse

3.2.1 For hver tomt tillates maks BRA på 430 m^2.

3.2.2 Alle boligene skal etableres med saltak. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 8,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimalt tillatt mønehøyde er 10,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.2.3 Det tillates etablert en egen boenhet med maks BRA på 80 m^2 i sokkelen på boligene i felt BF2B. For hver boenhet i sokkelen skal det opparbeides et eget sammenhengende privat uteoppholdsareal på minimum 6 m^2, med krav til solforhold som for uteoppholdsareal til hovedbolig. Arealet skal inntegnes på situasjonskart ved byggemelding. Boenheten i sokkelen skal ha egen parkeringsplass. Dvs. at det skal etableres tre parkeringsplasser på hver tomt, dersom det etableres boenhet i sokkelen.

3.2.4 Alle boligene, med unntak av boenhet i sokkel, skal være oppført som tilgjengelige boliger.

3.2.5 Det tillates etablert utvendig trapp langs med boligene, utenfor byggegrensen, innenfor delfelt BF2B.

§ 3.3 Felt BK1 og BK3 - Konsentrert småhusbebyggelse

3.3.1 For hver tomt tillates maks BRA på 300 m^2.

3.3.2 Alle boligene innenfor felt BK1 og BK3 skal etableres med pulttak eller saltak, med laveste gesims mot nord. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 8,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimalt tillatt mønehøyde er 10,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.3.3 Det skal etableres takterrasser på carporter på felt BK3 på minimum 15 m^2. Rekkverk tilknyttet takterrasse kan overskride maks høyde med opptil 1,2 m. Det tillates i tillegg levegg i tilknytting til takterrassen, med maks lengde på 1,5 meter og høyde på 1,6 meter. Levegg skal utformes
som en del av carporten og byggemeldes samtidig med carport

3.3.4 Vegger mellom carportene i felt BK3 skal være 2/3 tette, hvor ytre del er åpen.

§ 3.4 Felt BK4, BK5, BK6, BK7 og BK8 - Konsentrert småhusbebyggelse

3.4.1 For hver tomt tillates maks BRA på 300 m^2.

3.4.2 Maksimalt tillatt gesimshøyde er 8,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimalt tillates mønehøyde er 11,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates etablert rekkehus i tre etasjer.

3.4.3 Permanente graveskråninger bak bebyggelsen skal ha maksimal skråningshelning på 1:2.

§ 3.5 Renovasjonsanlegg

3.5.1 o_AV1 skal opparbeides med nedgravd søppelanlegg for alle boligene innenfor planen

3.5.2 o_AV1 skal utformes iht. prinsippene om universell utforming.

3.5.3 o_AV1 skal opparbeides i annen belegning enn kjørevei, o_KV1.

§ 3.6 Uteoppholdsareal

3.6.1 Områder regulert til uteoppholdsarealer skal være felles for alle boligene innenfor planområdet.

3.6.2 Interne stier skal etableres med sklisikkert dekke av grus eller annet fast dekke. Asfalterte flater tillates ikke.

3.6.3 Det skal tas utgangspunkt i områdets naturlige vegetasjon ved beplantning innenfor uteoppholdsarealene. Eksisterende beplantning og landskapselementer skal bevares i størst mulig grad.

§ 3.7 Lekeplass

3.7.1 f_L1 og f_L2 skal være felles lekeplass for alle boligene innenfor planområdet.

3.7.2 Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved opparbeiding av f_L2. Innenfor f_L1 skal 120 m^2 av lekeplassen opparbeides iht. prinsippene for universell utforming.

3.7.3 Det skal opparbeides en gangsti gjennom f_L2 som forbinder o_KV1 sammen med regulert friområde, nord for lekeplassen. Gangstien skal være minimum 2 meter bred, universelt utformet og det skal sikres frisikt iht. gjeldende veinormal.

§ 4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Kjøreveg

4.1.1 o_KV1 skal opparbeides på myke trafikanters premisser, ved hjelp av belegg, beplantning, lys, skilt o.l. Arealene skal gis en estetisk tiltalende utforming. Opparbeiding av veger skal opparbeides etter tekniske planer godkjent av ansvarlig myndighet.

4.1.2 Vegen tilgrensende f_L1 og f_L2, skal opparbeides med en visuelt annen belegning enn resten av o_KV1.

4.1.3 Areal ved regulert renovasjonsanlegg, o_AV1, og gjesteparkering for felt BK3, f_P1, skal opparbeides med annen belegning enn kjørevei, o_KV1.

§ 5.0 LANDBRUKS-, NATUR– OG FRILUFTSFOMRÅDER

5.1 Innenfor området regulert til landbruks-, natur- og friluftsområder tillates det etablert tiltak for å sikre boligområdet mot ras- og skredfare.

5.2 Det tillates ikke aktiviteter innenfor landbruksområdet som kan medføre fare for ras, skred, økt erosjon, betydelig økt avrenning av overvann til boligområdet Kleivane B7, eller ødeleggelse av etablert system for overvannshåndtering sør og sørøst for boligområdet.

§ 6.0 HENSYNSSONER

§ 6.1 Hensynssone for frisikt

6.1.1 I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Enkeltstående høystammede trær tillates.

§ 6.2 Ras- og skredfare

6.2.1 For å sikre området mot ras- og skredfare skal rekkefølgekrav 7.1.1, 7.1.2 og 7.1.3 utføres. Det skal utføres nødvendig tilsyn og vedlikehold av de risikoreduserende tiltakene i forhold til ras.

6.2.2 Permanente graveskråninger overfor felt BK4, BK5, BK6, BK7 og BK8 skal ha maksimal skråningshelning på 1:2.

§ 7.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1.0 Interne rekkefølgekrav

7.1.1 Det skal utarbeides geotekniske grunnundersøkelser som kartlegger dybden til fjell og løsmassenes geotekniske egenskaper. Resultatene for grunnundersøkelsen skal være grunnlaget for prosjektering av fundamenteringsløsning for bebyggelsen. Grunnundersøkelsene skal utføres både i den skrånede og flatere delen av planområdet. Undersøkelsene skal dokumenteres utført ved byggesøknad.

7.1.2 Enkeltblokker med tvilsom stabilitet i urskråning overfor felt BK4, BK5, BK6, BK7 og BK8 skal renskes ned/fjernes. Dette gjelder også blokker i overflaten som visuelt virker «faretruende». Tiltakene skal utføres før igangsettingstillatelse kan gis innenfor planområdet.

7.1.3 Lokalitet 1 beskrevet i rapport rasvurdering, utarbeidet av Multiconsult, datert 09.10.13 skal sikres før igangsettingstillatelse kan gis innenfor planområdet og før etablering av G4 i plan 2008 312. Tekniske planer for tiltaket skal godkjennes av Sandnes kommune.

7.1.4 Det skal foreligge godkjent utomhusplan før igangsettingstillatelse til boligbebyggelse kan gis, samt godkjente tekniske planer.

7.1.5 Før brukstillatelse gis skal f_L1, f_L2 og o_AV1 være ferdigstilt.

7.1.6 Før igangsettingstillatelse gis for boliger i BK4, BK5, BK6, BK7 og BK8, skal f_U1 være ferdigstilt.

7.1.7 Planlagt nettstasjon med tilhørende kabelnett ved B6 i plan 2008312-01, skal være driftsatt før brukstillatelse kan gis for boliger innenfor planområdet.

7.1.8 f_AVG_1 og f_P1 skal opparbeides i forbindelse med o_KV1.

7.2.0 Rekkefølgekrav knyttet til områderegulering for Kleivane (plan 2008312)

7.2.1 Ved byggesøknad skal det dokumenteres at det er tilstrekkelig skolekapasitet på barne- og ungdomstrinnet i inntaksområdet.

7.2.2 Kvartalslekeplass – 3 i områdeplan 2008 112 skal være ferdig før brukstillatelse kan gis.

7.2.3 Før brukstillatelse kan gis skal G4 i områdeplan 2008 112 være etablert.

7.2.4 Før brukstillatelse kan gis skal høyspentlinjer legges i bakken.

7.2.5 Før gravearbeider igangsettes i feltene, skal nødvendige tiltak for overvannshåndtering være utført. Det må også planlegges og utføres tiltak for å hindre partikkelavrenning til Storånavassdraget i bygge-/anleggsperioden.

7.2.6 Før brukstillatelse kan gis skal tilstøtende vegnett i områdeplanen være etablert.

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
DD.MM.ÅÅÅÅ	xx/xxxxx	xx

Skatteetaten

Dato
24.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

INGEBORG KRISTINE VASSHUS
Melsheiveien 139 H0101
4336 SANDNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 34 Bnr 757 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Moldberget 174, 4336 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 413 485
Som sekundærbolig:	kr 5 653 938

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Moldberget 174

Nabolaget Håbet/Høyland - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kleivane skole (1-7 kl.) 331 elever, 30 klasser	10 min 0.7 km
Bogafjell skole (1-7 kl.) 403 elever, 28 klasser	7 min 2.9 km
Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 28 klasser	7 min 3 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	7 min 3.5 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 399 elever, 26 klasser	8 min 3.4 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	10 min 4.2 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	10 min 4.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kvernhusbakken Linje 28	6 min 0.5 km
Skeiane stasjon Linje L5	9 min 6.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	22 min 20.9 km
Stavanger Sola	22 min

BARNEHAGER

Kleivane barnehage (1-6 år) 166 barn	6 min 0.5 km
Skaarlia barnehage (1-5 år) 54 barn	14 min 1.1 km
Håbet Fus barnehage (1-5 år) 55 barn	5 min 2.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skaarlia	19 min
Rema 1000 Håbafjell	5 min

FINN

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 2026

VARER/TJENESTER

Maxi Sandnes	10 min
Vitusapotek Bogafjell	6 min
Maxi Sandnes Vinmonopol	10 min

SPORT

Kleivane flerbrukshall	10 min
Klokkarveien balløkke	6 min
Everybody Gym & Fitness	6 min
City Gym Sandnes	9 min

«Flott plass»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

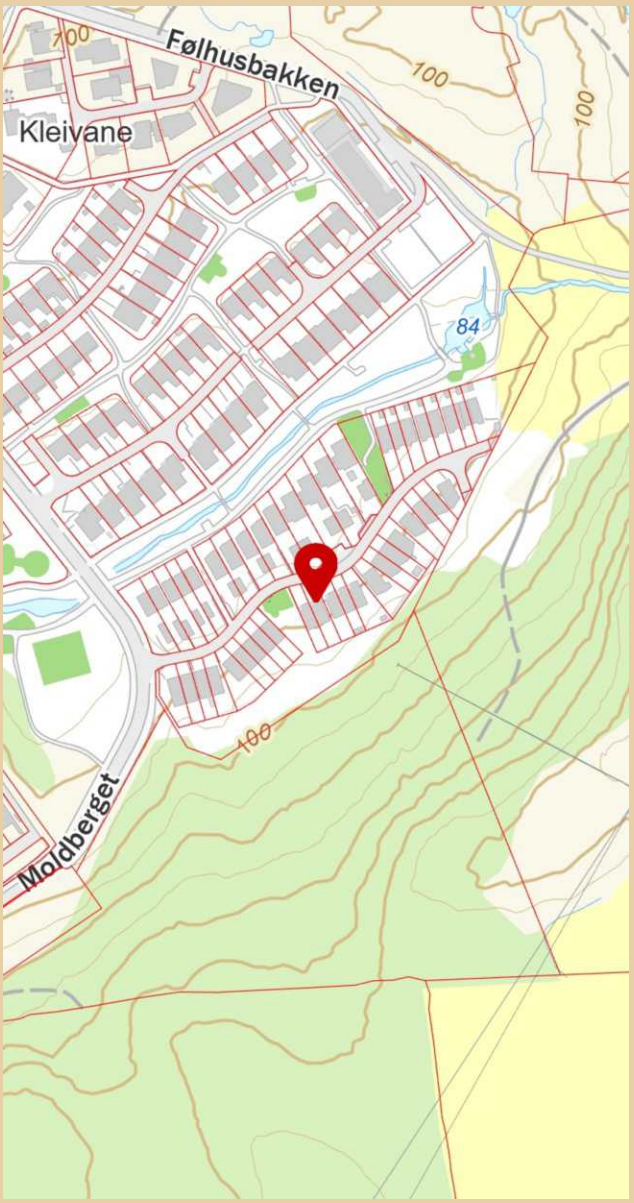
Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Moldberget 174, 4336 Sandnes
Gnr. 34, Bnr. 757, Sandnes kommune.

Oppdragsnummer:
319260023

Meglerforetak: PrivatMegleren Sandnes

Saksbehandler: Ingeborg Kristine Vasshus

Telefon / Mobil: 51 55 08 00 / 915 49 705

E-post: ingeborg.vasshus@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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