

PROAKTIV

Pen enebolig med leilighet og flott utsikt

Stor tomt i enden av gata med
strålende uteområder



ROSSÅSBAKKEN 17





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

FIGGJO

Flott enebolig som er klassisk i formen og stilren i uttrykket. Her er det lagt til rette for god bokvalitet og trivsel. Praktisk og tilrettelagt for en travel hverdag og strålende utgangspunkt for sosiale anledninger.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Rossåsbakken 17, 4332 FIGGJO

Gnr./Bnr.: Gnr. 29, bnr. 376, i Sandnes kommune

Prisantydning: 8.750.000,-

Omkostninger: 238.000,-

Totalpris: 8.988.000,-

Kommunale avgifter: 24.068,- pr. 2026

Boligtype: Enebolig med leilighet

Byggeår: 2012

Rom/soverom: 8/6

BRA: 310 m²

BRA-i: 287 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i dobbel garasje, samt biloppstillingsplass på egen tomt.

Tomt: 728.2 m²

Energimerke: C

INNHold

2	10	14	26
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
60	65	66	89
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklæring
96	101	110	138
Energiattest	Kart	Bygg. dok	Budskjema

TOMTEN ER PÅ HELE 728 KVM

Natursteinsmuren i bakkant gir plass til en stor plen for sommerens lek og aktiviteter. Sommerstuen er lun og fin, perfekt når barna har venner over og når bursdager skal feires.



I HOVEDETASJEN ER DET
FLOTTE ALLROMMET VIET
MYE Plass



LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Vi benyttet Øyvind Rege som megler ved salg av vårt hus i Sandnes. Øyvind kan virkelig anbefales. Blid, hyggelig, positiv, gav gode råd, virket ærlig og erfaren, og ikke minst tilgjengelig til enhver tid. Hele salget ble ordnet på en meget tilfredsstillende måte.»

Trygve Ravndal

«Gjennom Proaktiv fikk jeg en erfaren og trygg megler som stod på gjennom hele salgsprosessen. For meg var det nytt og uvant å stå i en budrunde som selger, så her var det godt å ha en megler med masse erfaring som ikke stoppet opp før klokka var slagen og akseptfristen nådd.»

Benedikte S Larsen

«Veldig behagelig megler Øyvind Rege. Stilte opp for råd og visninger utenom fellesvisning.»

Øyvind Øya

"Megleren var aktiv, positiv, og hadde gode og fornuftige forslag i salgsprosessen. Alt var ryddig og topp gjennomført."

Rasmus Reed

«Opplevde megler som genuint opptatt av å gjøre et godt salg. Imøtekommende og ryddig under hele prosessen.»

Hilde Sirevåg Skiftun

«Dedikert, dyktig og serviceinnstilt»

Sissel Svendsen Helgeland

«Øyvind gjorde en kjempegod jobb i forbindelse med salget av boligen. Ryddig, profesjonell og dyktig på oppfølging av interessenter. Alt i alt en svært god prosess.»

Jonas Somby Martinussen

«Ryddig og god salgsprosess. Megler så det unike ved vår eiendom og vektla dette i markedsføringen. Han var energisk og positiv uansett respons fra markedet.»

Jonny Stødle

«Kan trygt anbefale Proaktiv. Øyvind Rege gjorde jobben og eneste jeg måtte gjøre var å underskrive kontrakten.»

Marianne Vatnøy

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



FIGGJO

Kommune: Sandnes / **Område:** Figgjo/Rossåsen

Innerst i blindveg på en av de beste tomtene i Rossåsen.
Naturskjønt, store grøntområder til barna og mange hyggelige naboer.

Beliggenhet

Nr. 17 ligger pent til i enden av en rolig blindgate i Rossåsen på Figgjo. Like nedenfor ligger et lite skogholt, verdens beste lekegrind. Området består i hovedsak av eneboliger i forskjellig stilart, det har blitt et flott felt med stort mangfold i bebyggelsen. Her er det også meget bra tilrettelagt for barnefamilier med store områdelekeplasser og flott natur like utenfor døren. Sentrum av Figgjo ligger langs Figgjoelven og består av dagligvarebutikken Joker og etablerte bedrifter som Figgjo Fajanse og Malthus. Fra Rossåsen er det like naturlig å legge dagligvarehandelen til Ålgård med et rikholdig utvalg av butikker som Kiwi, Rema1000 og Joker i nærheten. Ålgård har i de senere år etablert seg som en handelsdestinasjon med AMFI kjøpesenter og Norwegian Outlet. Hertil er det bare en kort kjøretur fra Rossåsen. For barnefamiliene er det kort avstand til barnehage som ligger i



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗	Rossåsen Linje 23, X39, N95	10 min 🚶 0.7 km
🚉	Øksnavadporten stasjon Linje L5	15 min 🚗 9.3 km
✈️	Stavanger Sola	27 min 🚗
🚉	Stavanger stasjon Linje F5, L5	27 min 🚗 26.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Opstadveien PostNord	13 min 🚶 1.1 km
Joker Figgjo	17 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦 AMFI Ålgård	5 min 🚗
🏪 Vitusapotek Ålgård	6 min 🚗

SPORT

⚽ Rossåsen balløkke Ballspill	6 min 🚶 0.5 km
⚽ Såtaveien balløkke Ballspill	6 min 🚶 0.6 km
🏊 NorFit 24/7	13 min 🚶
🏊 Jazzercise Ålgård	6 min 🚗



Nabolaget ditt!

Fin sykkelavstand til
Perlå på Ålgård



Utslått. Ca. 2 km sykkelavstand til flotte Figgjo barne- og ungdomsskole skole hvor barna kan nytte nyere fasiliteter ute som inne. Foruten turmuligheter som Rossåstoppen like utenfor døren, er det kort avstand til for eksempel Brekko som byr på lysløyper om vinteren og flott naturterreng resten av året. Figgjo er også et godt utgangspunkt til arbeidsplasser på Forus, og et godt stykke på vei til skidestinasjonen Sirdal.

Bor du riktig - har du det bedre.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

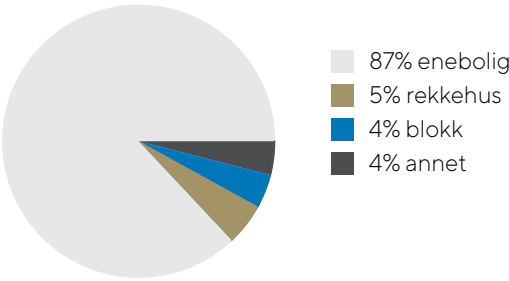
Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
For det meste eneboliger

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



SKOLER

Figgjo skole (1-10 kl.) 360 elever, 20 klasser	20 min 1.8 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	15 min 11.9 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	16 min 11.9 km

BARNEHAGER

Figgjo barnehage (0-5 år) 111 barn	11 min 1 km
Bamsebo barnehage (0-5 år) 54 barn	18 min 1.5 km
Øygardsvatnet barnehage (1-5 år) 90 barn	7 min 3.6 km



VELKOMMEN TIL ROSSÅSBAKKEN 17

Vi starter med oppsummering av tilstandsrapport

Parkering

Parkering i dobbel garasje, samt biloppstillingsplass på egen tomt.

Tomtestørrelse

728,20 m²

Beskrivelse av tomt

Hage/sti/beplantning er opparbeidet utenfor egen grense mot sør, eiendommens grense går like ved garasjeveggen. Se vedlagt matrikkelkart for informasjon om hvor grensene ligger.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.

Drenering fra byggeåret.

Bygningen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.

Forstøtningsmuren er utført som natursteinsmur.

Eiendommen er etablert i skrått terreng med hage og uteområde på boligens oppside samt gårdsrom og parkering på boligen nedside.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Sandnes Kommune.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:

Enebolig med utleiedel som er oppført i 2012 og som i hovedsak er som fra byggeåret.

Boligen er i normal stand iht. alder med tilstandsanmerkninger som har grunnlag i alder, konstruksjon og utførelse. Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt av selgere.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 15 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist liten avstand mellom kledning og terrasser.

Dette øker fuktbelastningen på treverket samt reduserer utluftingen bak kledningen.

- Det er ikke tilstrekkelig tett mot mus rundt utvendige





hjørner. Her vil mus kunne klatre opp i hjørnebokser, og komme inn i konstruksjonen lenger oppe.

Konsekvens/tiltak:

- Manglende lufting bak kledning kan føre til at eventuell fukt som trekker inn gjennom kledningen ikke får tørke ut, eller eventuell kondens mellom kledning og plater ikke får tørket ut. Dette vil igjen kunne føre til fuktskader i kledning samt lekter og plater bak kledningen. Det anbefales av den grunn justering av kledning slik at det blir tilstrekkelig avstand mellom kledning og terrasser.

- Mus som kommer inn i konstruksjonen vil kunne forårsake skader i isolasjon og elektriske ledninger. Det bør derfor tettes tilstrekkelig mot mus rundt utvendige hjørner.

Innvendig > Overflater - gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noe hull lyd under enkelte fliser i entre/gang i underetasje. Hull lyd tyder på at det er hulrom/manglende limdekning under flisene, noe som gjør flisen mer utsatt for sprekke dannelser om de belastes. Det ble ikke påvist sprekke dannelser i fuger eller fliser på befaringsdagen.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

Små fuktsvellinger til dør i bad leilighet. døren er plassert i våtsone for dusj.

Konsekvens/tiltak:

Døren som har fuktskader bør skiftes eller overflatebehandles på ny. Samt det bør gjøres tiltak i bad som sikrer døren mot fukt.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

Vurdering av avvik:

Vannrør er ikke merket i fordelerskap.

Konsekvens/tiltak:

Vannrør/kurser i fordelerskap er ikke merket. Rørene bør merkes slik at en vet hvilke rør som går hvor, og kan identifiseres ved eventuell lekkasje.

Våtrom > Leilighet > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

Vurdering av avvik:

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres høyere fuktsikker oppkant i døråpning.

Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater, vegger og himling
Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist sprekker i fliser bak vegghengt toalett. Dette tyder på at kasse for vegghengt toalett ikke er tilstrekkelig forsterket og at flisene har sprukket som følge av press fra toalettet.
Konsekvens/tiltak:
- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
- Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Forholdet med toalettkasse bør sjekket nærmere og tiltak må iverksettes. Toalett må demontere, fliser og plater fjernes før toalettassen forsterkes og nye fliser monteres.

Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater gulv
Vurdering av avvik:
Det er påvist sprekker i flere mosaikkfliser på gulv.
Konsekvens/tiltak:
Mosaikkfliser som er sprukket er av estetisk karakter. Årsak til sprekkdannelsene er ikke kjent.

Våtrom > Leilighet > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Vurdering av avvik:
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
Konsekvens/tiltak:
Det bør etableres høyere fuktsikker oppkant i døråpning.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv
Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak:
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Vurdering av avvik:
Det er ikke synlig oppdrett av membran mot dørterskel, ikke synlig membran i sluk og det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt
Konsekvens/tiltak:
Forholdet må undersøkes ytterligere.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Mindre enn 25mm fra topp gulv ved sluk og topp eventuell membran ved dørterskel.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Vurdering av avvik:
Membran er ikke synlig i sluk, ikke synlig ved dørterskel, og det foreligger ikke dokumentasjon.
Konsekvens/tiltak:
Det bør innhentes dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Vurdering av avvik:
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak:
- Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv
Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak:
Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Vurdering av avvik:
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
Konsekvens/tiltak:
Det bør etableres høyere fuktsikker oppkant i døråpning slik at eventuelt lekkasjevann i rommet ledes til sluk og ikke kommer ut av rommet.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned



I HAGESTUEN ER GULVET
FLISLAGT, DE SYNLIGE
TAKBJELKENE GIR ET
FLOTT, RUSTIKT
INNTRYKK.



mangler.
Lovlighet
- Enebolig
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
Rominndeling i leilighet stemmer ikke med godkjente tegninger. Det er inntegnet en entre/vindfang som ikke er oppført.
- Hagestue
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
Hagestue har større areal enn hva som fremkommer på byggetillatelse.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

A-Tax AS (befaringsdato: Torsdag, 2. juli 2026)

UNDER ÅPEN HIMMEL

Den flittigst brukte utesonen er terrassen tilknyttet stue/kjøkken. Kort veg med grillmaten fra kjøkken til en nydelig utsikt.



ENDEN AV GATA

Gårdsrommet vender mot gata og gir god og lett parkering i tillegg til dobbel garasje. Leiligheten er godt adskilt med avdelt parkeringsplass utenfor egen entré.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

1. etasje:
Gang, bad, stue/kjøkken, og 2 soverom.

Underetasje:
Entre/hall, teknisk rom, bad, vaskerom og 2 soverom.
Garasje.

Leilighet:
Stue/kjøkken, vaskerom, bad og 2 soverom.

Hagestue.

Areal

Enebolig

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 163 kvm
Total BRA: 163 kvm

1. etasje
BRA-i: 124 kvm
Total BRA: 124 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 70 kvm

Hagestue

Bruksareal:
1. etasje

BRA-e: 23 kvm
Total BRA: 23 kvm

Arealene er oppmålt på stedet.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
Rominndeling i leilighet stemmer ikke med godkjente tegninger. Det er inntegnet en entre/vindfang som ikke er oppført.
Hagestue har større areal enn hva som fremkommer på byggetillatelse.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Flott enebolig som er klassisk i formen og stilren i uttrykket. Her er det lagt til rette for god bokvalitet og trivsel. Praktisk og tilrettelagt for en travel hverdag og strålende utgangspunkt for sosiale anledninger.

Tomten er på hele 728 kvm, pent opparbeidet og godt utnyttet. Natursteinsmuren i bakkant gir plass til en stor plen for sommerens lek og aktiviteter. Sommerstuen er lun og fin, perfekt når barna har venner over og når bursdager skal feires. Glassfelt i front som kan skyves til siden for å slippe solen inn. Gulvet er flislagt og de synlige takbjelkene gir et flott, rustikt inntrykk. Den flittigst brukte utesonen er terrassen tilknyttet stue/kjøkken. Kort veg med grillmaten fra kjøkken til en nydelig



NATURSKJØNT

Flott utsikt fra stuebordet

utsikt. Gårdsrommet vender mot gata og gir god og lett parkering i tillegg til garasjen. Leiligheten er godt adskilt med avdelt parkeringsplass utenfor egen entré.

God grunnflate over to etasjer, her slipper en for mye trapper. I hovedetasjen er det flotte allrommet viet mye plass, her er rom for mange, men også lunt når en er få. Mye dagslys fra store vindusflater med flott utsikt, gir god atmosfære til rommet. Når kvelden kommer er det rikelig med innfelt belysning. Stilren peis satt opp som en flott romdeler. Lunt hjørne til sofa med spilevegg bak TVen.

Innholdsrik kjøkkeninnredning med gjennomtenkt løsning på hvitevarer og oppbevaring, her vil hobbykokken trives. Stekeovn og dampovn fra Miele i god arbeidshøyde. Nedfelt induksjonstopp fra Miele. Integrert kjøleskap og oppvaskmaskin. Solid benkeplate i komposittstein. God start på dagen i romslig, flislagt baderom. Utstyrt med dusjhjørne, skuffeseksjon med dobbel servant, veggskap, veggmontert toalett og bide. Det er klargjort for de som ønsker badekar.

Det er to romslige soverom i etasjen, begge med skyvedørsgarderobe. Hovedsoverommet har utgang til balkong.

Entré i sokkeletasjen med fliser på gulv som tar opp for våte sko. Praktisk i hverdagen med bi-inngang tilknyttet stor garasje. Innredet med vaskeromsinnredning. Arbeidsbenk med utslagsvask, skaper og nisje til hvitevarer.

Flislagt baderom innredet med dusjhjørne, servant i seksjon og veggmontert toalett.

Det er to soverom i etasjen, begge med skyvedørsgarderobe. Bod i tilknytning til gang.

Kjekk 3-roms leilighet med gode vindusforhold. Parkering og entré til leiligheten er godt trukket tilbake fra hoveddelen. Åpen løsning mellom stue og kjøkken med flislagt gulv. Garderobe på begge soverom. Flislagt baderom med dusj, veggmontert toalett og servant i seksjon. Leiligheten har eget vaskerom.

Her er sjansene gode for at du og dine vil trives, velkommen!

Oppvarming

Elektrisk og vedovn.

Gassovn i hagestue medfølger ikke.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.



Info energiklasse

C. Se vedlegg.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



**HER ER ROM FOR
MANGE, MEN OGSÅ
LUNT NÅR EN ER FÅ**

God grunnflate over to etasjer,
her slipper en for mye trapper.



KJØKKEN

Innholdsrik kjøkkeninnredning med gjennomtenkt løsning på hvitevarer og oppbevaring, her vil hobbykokken trives. Benkeplate i komposittstein. Stekeovn og dampovn fra Miele i god arbeidshøyde. Nedfelt induksjonstopp fra Miele. Integrert kjøleskap og oppvaskmaskin.





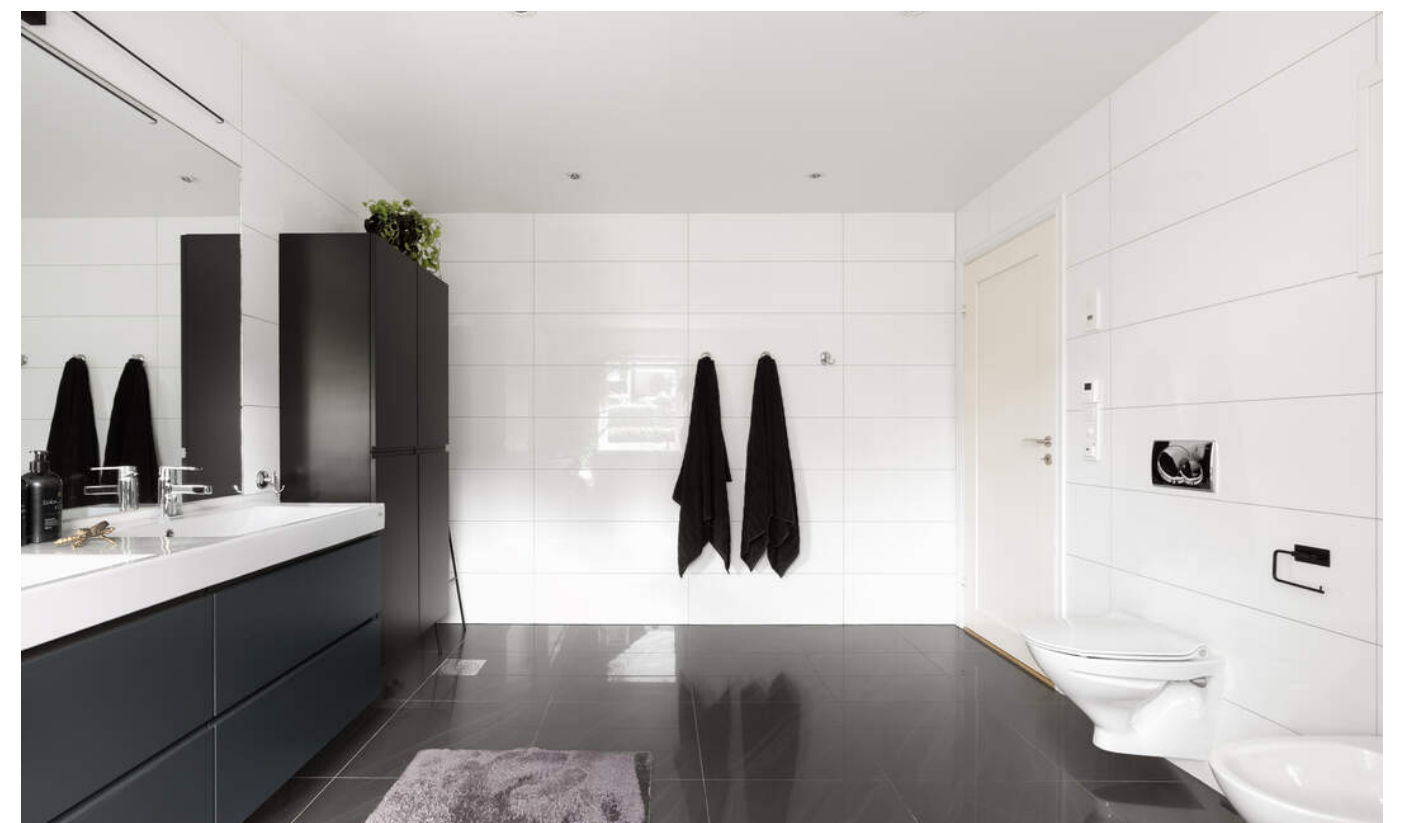
STUE

Mye dagslys fra store vindusflater med flott utsikt, gir god atmosfære. Når kvelden kommer er det rikelig med innfelt belysning. Stilren peis satt opp som en flott romdeler. Lunt hjørne til sofa med spilevegg bak TVen.



BADEROM 1. ETG.

God start på dagen i romslig, flislagt baderom. Utstyrt med dusjhjørne, skuffeseksjon med dobbel servant, veggskap, veggmontert toalett og bide. Det er klargjort for de som ønsker badekar.



1. ETASJE

Det er to romslige soverom i etasjen, begge med skyvedørsgarderobe.
Hovedsoverommet har utgang til balkong.



SOKKELETASJE

Entré med fliser på gulv som tar opp for våte sko.



SOKKELETASJE

Praktisk i hverdagen med bi-inngang tilknyttet stor garasje.
Flislagt baderom innredet med dusjhjørne, servant i seksjon og
veggmontert toalett.



SOKKELETASJE

Det er to soverom i etasjen, begge med skyvedørsgarderobe.
Bod i tilknytning til gang.

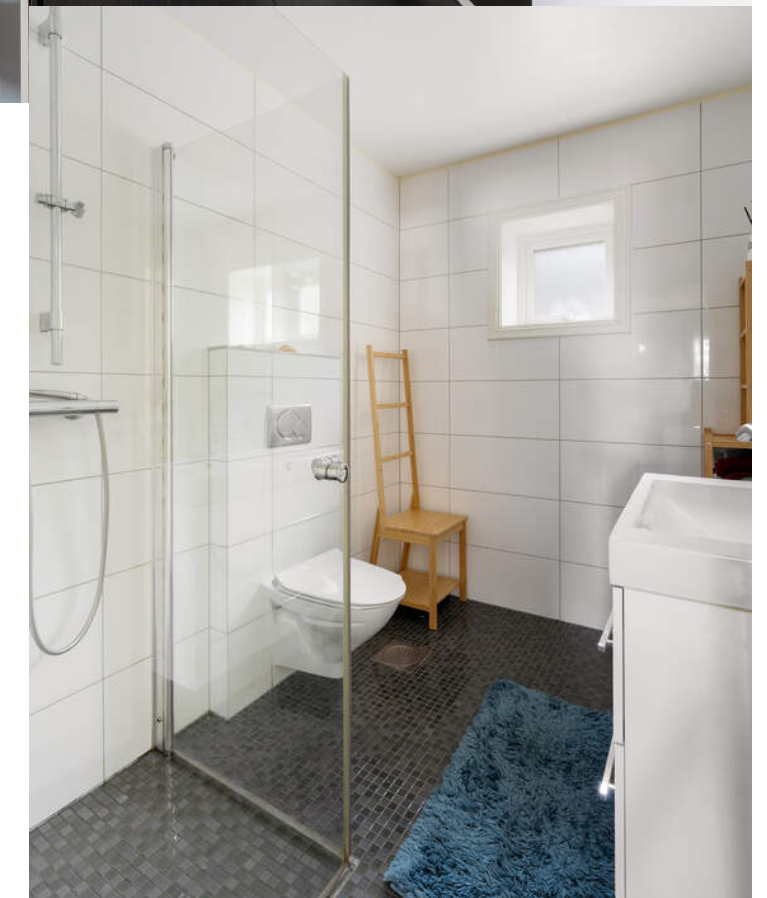


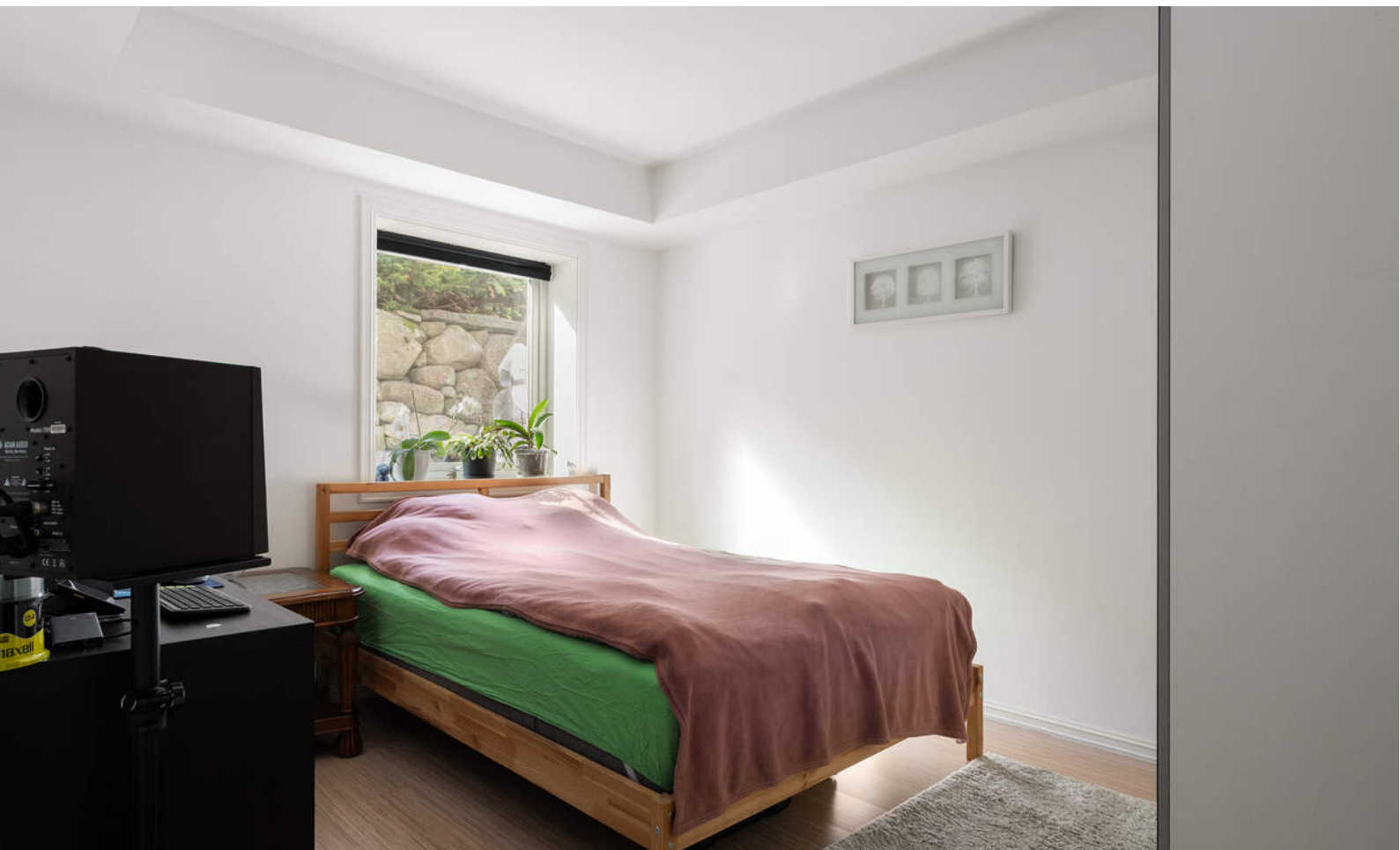
3-ROMS LEILIGHET MED GODE VINDUSFORHOLD

Parkering og entré til leiligheten er godt trukket tilbake fra hoveddelen. Åpen løsning mellom stue og kjøkken med flislagt gulv. Kjøper overtar leieforholdet, leien er for tiden kr 11.000,- pr. mnd.



FLISLAGT BADEROM MED
DUSJ, VEGGMONTERT
TOALET OG SERVANT I
SEKSJON. LEILIGHETEN
HAR EGET VASKEROM.





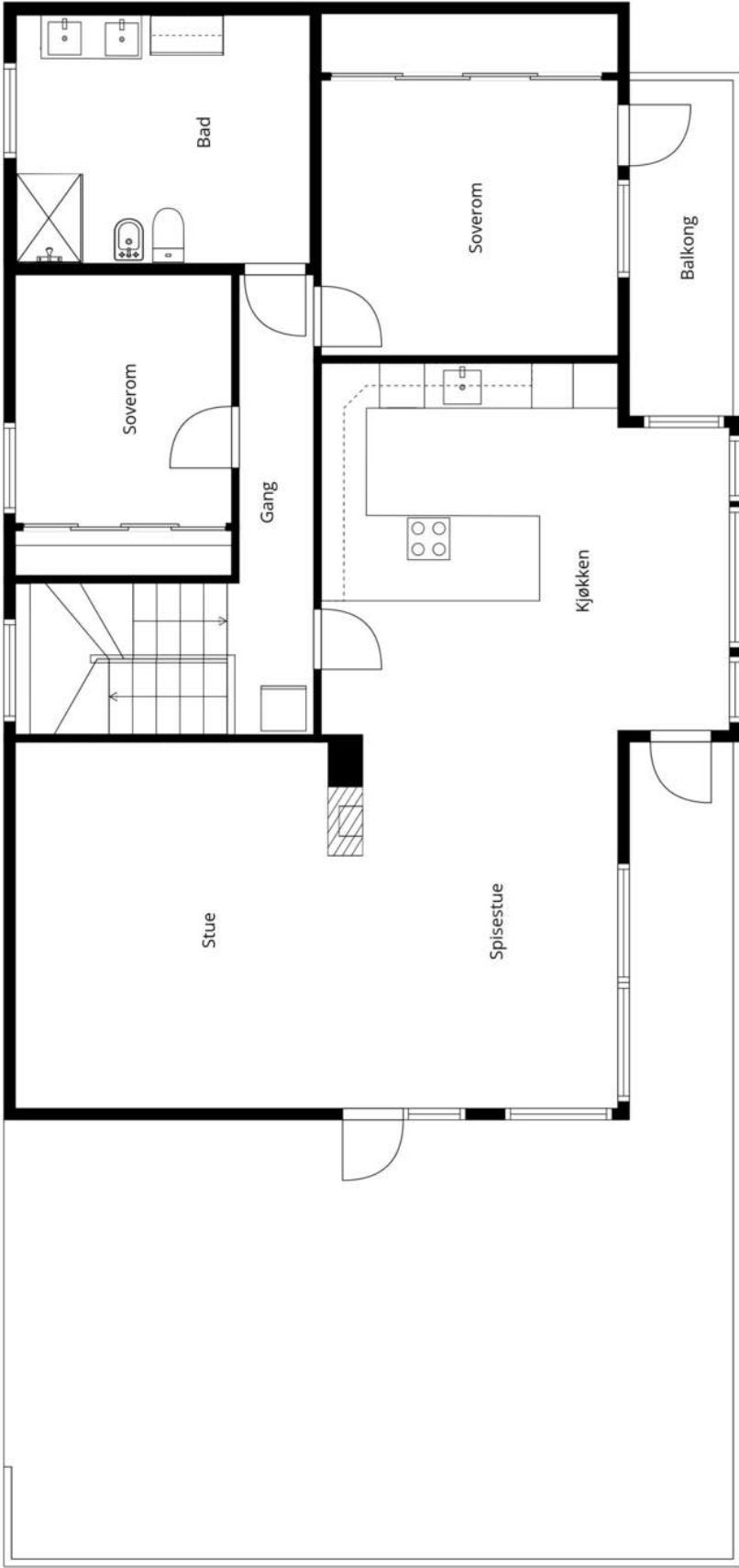
GARASJE

Dirkte tilkomst til vaskerommet fra garasjen. El-bil lader medfølger.



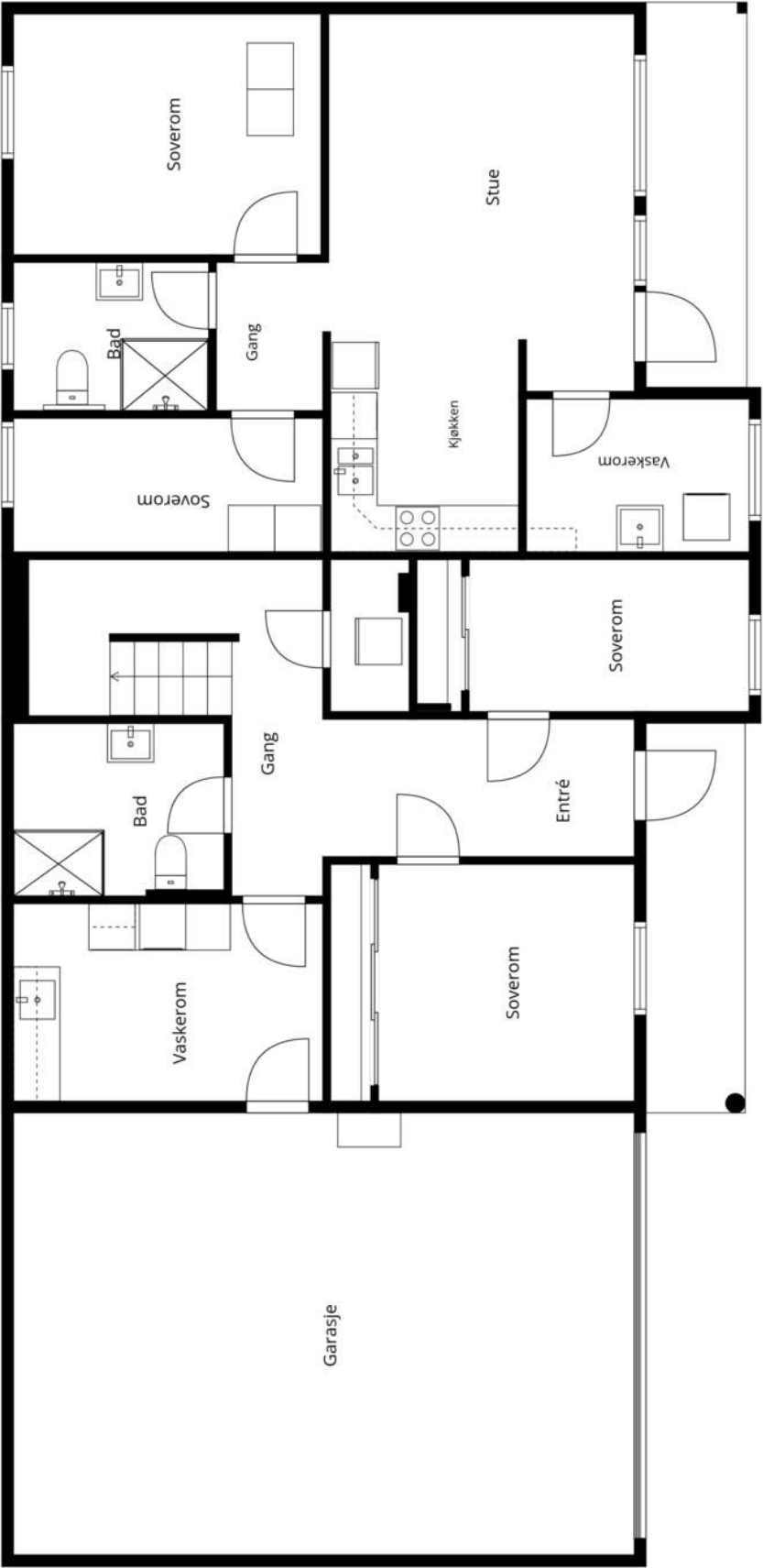
FRA TERRASSEN





EV

Plantegning Er Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme



EV

Plantegning Er Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

24.068,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det praktiseres ikke eiendomsskatt på boliger i kommunen.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Ikke beregnet etter ny modell. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kontingent velforening, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for enebolig med leilighet, datert 31.01.2013.

Det foreligger tillatelse til tiltak m/tegninger for oppføring av frittliggende overbygd uteplass, datert 24.10.2012. Det foreligger tillatelse til tiltak m/tegninger for oppføring av tosidig lødd steinmur i grensen mot bnr. 375, datert 24.04.2015. Det foreligger ikke ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse: Rominndeling i leilighet stemmer ikke med godkjente tegninger. Det er inntegnet en entre/vindfang som ikke er oppført. Hagestue har større areal enn hva som fremkommer på byggetillatelse, montering av glassdører i hagestuen er ikke byggemeldt. Området utenfor leilighet som er opparbeidet til parkeringsplass er byggemeldt som grønt/uteområde.

Oversendte byggetegninger tilsier at ovennevnte ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til overnevnte.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger iht. reguleringsplan Endret regulering for felt B2, B5, B6 og O1, Rossåsen, planID 2004119. Delarealer av eiendommen er regulert til frisiktsone, felles grøntareal og kjørevei. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Naboeiendom skal utvikles. Eiendommen ligger nær grensen til Gjesdal kommune, og ubebygget område rundt eiendommen er regulert til bl.a. boligbebyggelse, kjørevei, idrettsanlegg, barnehage, lekeplass og renovasjonsanlegg gjennom vedtatte reguleringsplaner Midtfjell felt A, D og E planID 201901 og Midtfjell planID 201301, og vil utbygges. Utdrag fra planbeskrivelse: Bakgrunn for planarbeidet er ønske om å tilrettelegge for utbygging av boligområde på Midtfjell i Gjesdal kommune. Foreslått planområde grenser til et eksisterende boligområde. Planområdet lå opprinnelig i Time kommune, men ble overført til Gjesdal kommune med den hensikt å legge til rette for utbyggingsformål 1. januar 2013.

Utsnitt av reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt. Reguleringsbestemmelser, tegnforklaring til kart og Kommuneplan kan sendes ved forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sandnes/Gjesdal kommune.

Kjerneinformasjon

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Boligen har egen utleiedel som er godkjent som separat boenhet av kommunen. Leiligheten er utleid og kjøper overtar leieforholdet. Leiekontrakt kan sendes på forespørsel. Leien er for tiden kr 11.000,- pr. mnd. Det meste av inventaret tilhører leietaker.

Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie. Dersom kjøper ønsker leietakeren oppsagt, bes dette meddelt megler skriftlig ved inngivelse av bud. Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Onsdag, 1. juli 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

8 750 000,00 (Prisantydning)

8 750 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
218 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

220 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring
))
238 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring
))

8 970 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))
8 988 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut
fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om
endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt
på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer
dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers
klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis
pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank,
må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne
sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon
og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell
egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers
egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av
klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er
forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever
tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper
selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet
med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt
til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt
opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre
tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er
viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene,
herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers
egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig
beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke
påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om
kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til
å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med
fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan
ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent
med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer,
anbefaler vi at interessenter rådfører seg med
eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt
for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må
kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter
overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje
og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva
kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og
selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom
partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for
kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av
avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av
om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere
beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en
som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom
kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar
begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan
ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper.
Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes
fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi
for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert
bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste
bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om
budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som
hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp – definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av
eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke
hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom
den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller
det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§
3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det
kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig
tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme
gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger
om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan

gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble
gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en
tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven
§ 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig
areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må
kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000
(egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er
en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig
handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses
som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel
dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av
avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar
utover det konkret avtalte er da begrenset etter
avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.
Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt
boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter
avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers
undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke
eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses
som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker
elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at
vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk
personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes
Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing.
Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-
nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-
nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart.
Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av
skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir
forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta
forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være
forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt
ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Leilighet i sokkeletasjen er utleid og kjøper overtar
leieforholdet. Leiekontrakt kan sendes på forespørsel
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres
til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret.
Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at
partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne
til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det

forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter
mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas
forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller
via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud
legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også
kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes
også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med
megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling
av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere
akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte
visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum
30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller
forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre
budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller
telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved
mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt.
Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må
kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen.
Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot
akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli
solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers
egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt.
Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om
Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir
trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages
uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på
https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's
normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til
salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva
som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller
det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten
noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Suzanne Sundli Schei
Kjell Inge Schei

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 78 750 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 55 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250, Foto inkl. plantegninger + Dronebilder kr 9 500, Kommunale opplysninger kr 3 500, Markedspakke kr 24 900, Oppgjørshonorar kr 8 900, Spørring i grunnboken kr 750, Tilretteleggingsgebyr (14.900) kr 10 000. Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296, Premium Nabolagsprofil kr 500, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 17 750 Sum vederlag kr. 137 550 Sum utlegg og andre utgifter kr. 19 091 Totalt kostnadsoverslag kr. 156 641 Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av

nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
29.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Rossåsbakken 17, 4332 FIGGJO

 SANDNES kommune

 gnr. 29, bnr. 376

Sum areal alle bygg: BRA: 310 m² BRA-i: 287 m²



Befaringsdato: 02.07.2026

Rapportdato: 23.09.2026

Oppdragsnr.: 11348-2359

Eiendomsverdi ref nr: YN2096

Autorisert foretak: A-TAX AS

Sertifisert Takstingeniør: Torbjørn Madland

Vår ref: 20263338



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Torbjørn Madland
Uavhengig Takstingeniør
tm@a-tax.no
414 50 862



Rossåsbakken 17, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 376
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 11348-2359

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 3 av 23

Rossåsbakken 17, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 376
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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

Oppdragsnr.: 11348-2359

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 4 av 23

Rossåsbakken 17, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 376
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med utleiedel som er oppført i 2012 og som i hovedsak er som fra byggeåret.
Boligen er i normal stand iht. alder med tilstandsmerkninger som har grunnlag i alder, konstruksjon og utførelse.
Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt av selgere.

Enebolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket har taktekkning av betongtakstein.
Takrenner og nedløp er av metall/aluminum.
Takkonstruksjon i tre.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Vinduene er malte med 2-lags glass.
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.
Terrasser i betong.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv er utført med parkett, laminat og flis.
Innvendig har malte overflater på vegger og himling.
Ubehandlete veggplater i bod/teknisk rom.
Elementpipe og vedovn.
Malt tretrapp med lakkerte trinn og rekkverk i glass.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Leilighet › Vaskerom
Vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. teknisk forskrift 2010.
Våtrommet har vegger med malte plater og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv.
Rommet har plastsluk i gulv med delvis synlig membran på overside av klemring.
Våtrommet har innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › Leilighet › Bad
Bad fra byggeåret, vurdert iht. teknisk forskrift 2010.
Våtrommet har fliser på vegger og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt.
Våtrommet har plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › Underetasje › Bad
Bad fra byggeåret, vurdert iht. teknisk forskrift 2010.
Våtrommet har fliser på vegger og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv.
Plastsluk i gulv uten synlig membran.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. teknisk forskrift 2010.
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt

innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv.
Det er plastsluk i gulv uten synlig membran.
Våtrommet har innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › 1. etasje › Bad

Bad fra byggeåret, vurdert iht. teknisk forskrift 2010.
Våtrommet har fliser på vegger og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv.
Nyere stålsluk uten synlig membran.
Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, bidee og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken › Leilighet › Stue/kjøkken
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken › 1. etasje › Stue/kjøkken

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i stein.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør i plast.
Balansert ventilasjon.
Det er ca. 300 liters varmtvannstank i hovedbolig.
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter i utleiebolig.
Elektrisk anlegg fra 2012.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.
Drenering fra byggeåret.
Bygningen er oppført med grunnmur i stedsøpt betong.
Forstøtningsmuren er utført som natursteinsmur.
Eiendommen er etablert i skrått terreng med hage og uteområde på boligens oppside samt gårdsrom og parkering på boligen nedside.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Sandnes Kommune.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 11348-2359

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 5 av 23

Rossåsbakken 17, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 376
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rominndeling i leilighet stemmer ikke med godkjente tegninger. Det er inntegnet en entre/vindfang som ikke er oppført.

Hagestue

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Hagestue har større areal enn hva som fremkommer på byggetillatelse.

Oppdragsnr.: 11348-2359

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 6 av 23

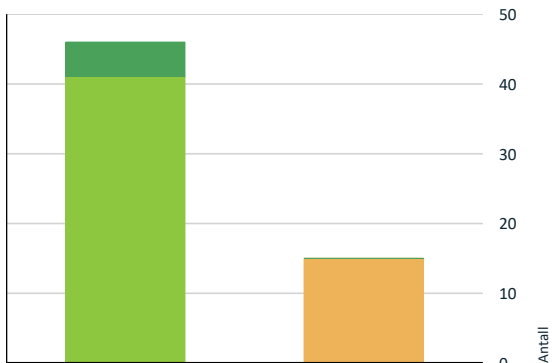
Rossåsbakken 17, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 376
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Våtrom > Leilighet > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side

Oppdragsnr.: 11348-2359

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 7 av 23

Rossåsbakken 17, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 376
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 2012	Kommentar Iht. Ambita Infoland - Norges eiendommer på nett.
Anvendelse Helårsbolig.	

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket har taktekking av betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall/aluminum.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Dette medfører økt risiko for ukontrollert ras av snø og is fra takflaten, noe som kan føre til personskader samt skader på bygningsdeler, installasjoner, kjøretøy og områder rundt bygningen. Der det er ferdsel ved eller under taket, vil manglende snøfangere kunne innebære et sikkerhetsmessig avvik.



Det er ikke montert snøfangere på tak.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjon i tre, besiktiget fra krypeloft.

Oppdragsnr.: 11348-2359

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 8 av 23

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist liten avstand mellom kledning og terrasser. Dette øker fuktbelastningen på treverket samt reduserer utluftingen bak kledningen.
• Det er ikke tilstrekkelig tettet mot mus rundt utvendige hjørner. Her vil mus kunne klatre opp i hjørnebokser, og komme inn i konstruksjonen lenger oppe.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lufting bak kledning kan føre til at eventuell fukt som trekker inn gjennom kledningen ikke får tørke ut, eller eventuell kondens mellom kledning og plater ikke får tørket ut. Dette vil igjen kunne føre til fuktskader i kledning samt leker og plater bak kledningen. Det anbefales av den grunn justering av kledning slik at det blir tilstrekkelig avstand mellom kledning og terrasser.

• Mus som kommer inn i konstruksjonen vil kunne forårsake skader i isolasjon og elektriske ledninger. Det bør derfor tettes tilstrekkelig mot mus rundt utvendige hjørner.



Liten avstand kledning/balkong.



Liten avstand kledning/terrasse.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte med 2-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Rossåsbakken 17, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 376
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

Elementpipe og vedovn.

1 TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasser i betong.

INNSENDIG

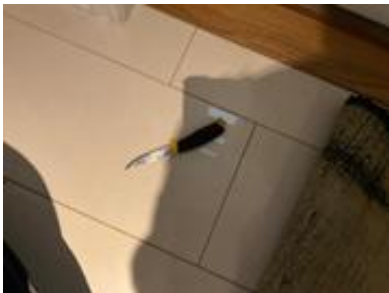
1 TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er utført med parkett, laminat og flis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noe hulllyd under enkelte fliser i entre/gang i underetasje. Hulllyd tyder på at det er hulrom/manglende limdekning under flisene, noe som gjør flisen mer utsatt for sprekkdannelser om de belastes. Det ble ikke påvist sprekkdannelser i fuger eller fliser på befaringsdagen.



Det er registrert noe hulllyd under enkelte fliser i entre/gang i underetasje.

1 TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innwendig har malte overflater på vegger og himling. Ubehandlete veggplater i bod/teknisk rom.

Radon

Beskrivelse

Boligen er oppført i 2012 hvor det var krav til radontiltak i boliger.

Vurdering av avvik:

- Boligen er oppført etter kravet til radontiltak kom, men det er ikke fremvist dokumentasjon som tilsier at dette er montert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes dokumentasjon om det lar seg gjøre.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse



1 TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drnering'

Beskrivelse

Rom under terreng med fliser på gulv og plater på vegger. Hulltaking er foretatt i vegg mot grunnmur under trapp i gang, uten å påvise unormale forhold i vegg.



Hulltaking er foretatt i vegg mot grunnmur under trapp i gang, og det ble ikke avdekket unormale forhold i vegg.

1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med lakkerte trinn og rekkverk i glass.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskafe, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Oppdragsnr.: 11348-2359

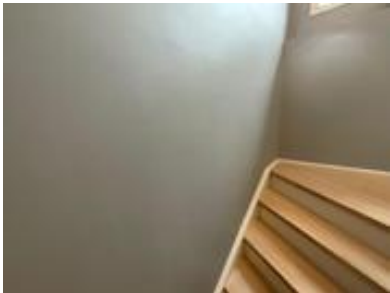
Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 9 av 23

Rossåsbakken 17, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 376
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport



Det mangler håndløper på vegg i innvendig trapp.

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innwendige dører er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Små fuktsvellinger til dør i bad leilighet. døren er plassert i våtsone for dusj.

Konsekvens/tiltak

- Døren som har fuktskader bør skiftes eller overflatebehandles på ny. Samt det bør gjøres tiltak i bad som sikrer døren mot fukt.

1 TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

LEILIGHET > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. teknisk forskrift 2010.

LEILIGHET > VASKEROM

1 TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest som tilsier at tilstrekkelig dokumentasjon er fremvist ved søknad om ferdigattest.

LEILIGHET > VASKEROM

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og malt innvendig tak.

LEILIGHET > VASKEROM

1 TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv.

LEILIGHET > VASKEROM

1 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har plastsluk i gulv med delvis synlig membran på overside av klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres høyere fuktsikker oppkant i døråpning.



Det er ikke etablert oppkant av membran mot døråpning.



Sluk i gulv under innredning.

LEILIGHET > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

LEILIGHET > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Oppdragsnr.: 11348-2359

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 10 av 23

Rossåsbakken 17, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 376
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ikke foretatt i våtsone grunnet manglende tilkomst, og det er av den grunn valgt hulltaking i alternativ vegg da gulvet i sin helhet defineres som våtsone.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende kjøkken.

LEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret, vurdert iht. teknisk forskrift 2010.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest som tilsier at tilstrekkelig dokumentasjon er fremvist ved søknad om ferdigattest.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist sprekker i fliser bak vegghengt toalett. Dette tyder på at kasse for vegghengt toalett ikke er tilstrekkelig forsterket og at flisene har sprukket som følge av press fra toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
- Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Forholdet med toalettkasse bør sjekket nærmere og tiltak må iverksettes. Toalett må demontere, fliser og plater fjernes før toalettassen forsterkes og nye fliser monteres.



Innvendig dør er plassert i våtsone for dusjnise, og døren har fuktskader i overflater som følge av fukt fra dusjen.



Det er påvist sprukne fliser på kasse for vegghengt toalett.



Det er påvist sprukne fliser på kasse for vegghengt toalett.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i flere mosaikkfliser på gulv.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 11348-2359

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 11 av 23

Rossåsbakken 17, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 376
1108 SANDNES

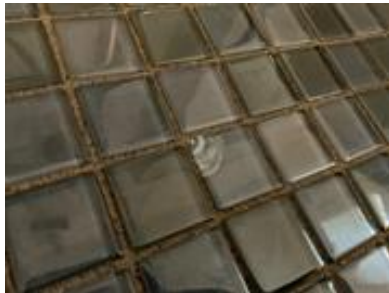
A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

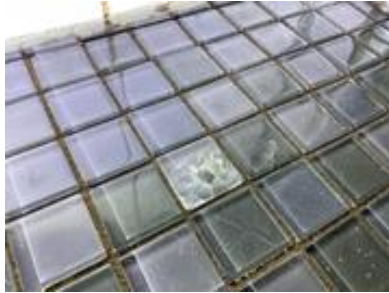
- Mosaikkfliser som er sprukket er av estetisk karakter. Årsak til sprekkdannelsene er ikke kjent.



Sprukket mosaikkflis på gulv.



Sprukket mosaikkflis på gulv.



Sprukket mosaikkflis på gulv.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres høyere fuktsikker oppkant i døråpning.



Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

LEILIGHET > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i vegg.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i vegg.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret, vurdert iht. teknisk forskrift 2010.

UNDERETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 11348-2359

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 12 av 23

Rossåsbakken 17, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 376
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest som tilsier at tilstrekkelig dokumentasjon er fremvist ved søknad om ferdigattest.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegger og malt innvendig tak.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i deler av dusjnise.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulv uten synlig membran.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke synlig oppdrett av membran mot dørterskel, ikke synlig membran i sluk og det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt

Konsekvens/tiltak

- Forholdet må undersøkes ytterligere.



Sluk i gulv, uten synlig membran.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg mot innredning, uten å påvise unormale forhold i veggen.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom, som tilstøter våtsone for innredning i bad.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. teknisk forskrift 2010.

UNDERETASJE > VASKEROM

Rossåsbakken 17, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 376
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest som tilsier at tilstrekkelig dokumentasjon er fremvist ved søknad om ferdigattest.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Mindre enn 25mm fra topp gulv ved sluk og topp eventuell membran ved dørterskel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk i gulv uten synlig membran.

Vurdering av avvik:

- Membran er ikke synlig i sluk, ikke synlig ved dørterskel, og det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt.



Sluk i gulv, uten synlig membran.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ikke foretatt i våtsone for dusj eller innredning grunnet manglende tilkomst, og det er av den grunn valgt hulltaking i alternativ vegg da gulvet i sin helhet defineres som våtsone.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret, vurdert iht. teknisk forskrift 2010.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest som tilsier at tilstrekkelig dokumentasjon er fremvist ved søknad om ferdigattest.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

Rossåsbakken 17, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 376
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Vindu i bad er plassert i våtsone for dusjnise.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



Det er ikke etablert fall på gulv mot sluk i dusjnise.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Nyere stålsluk uten synlig membran.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befarings tidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres høyere fuktsikker oppkant i døråpning slik at eventuelt lekkasjevann i rommet ledes til sluk og ikke kommer ut av rommet.



Stålsluk i gulv.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, bidee og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i vegg.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom.

KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Rossåsbakken 17, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 376
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i stein.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskaap.

Vurdering av avvik:

• Vannrør er ikke merket i fordelerskap.

Konsekvens/tiltak

• Vannrør/kurser i fordelerskap er ikke merket. Rørene bør merkes slik at en vet hvilke rør som går hvor, og kan identifiseres ved eventuell lekkasje.



Vannrør/kurser i fordelerskap for vannrør er ikke merket.

1 TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

1 TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 300 liters varmtvannstank i hovedbolig.

1 TG 1 Varmtvannsbereder/tank - Leilighet

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter i utleiebolig.

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

Elektrisk anlegg fra 2012.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.

1 TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeåret.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.

Rossåsbakken 17, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 376
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er utført som natursteinsmur.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er etablert i skrått terreng med hage og uteområde på boligens oppside samt gårdsrom og parkering på boligen nedside.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Sandnes Kommune.

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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Rossåsbakken 17, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 376
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Hagestue



Anvendelse

Hagestue

Byggeår

2012

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeår med grunnlag i datert byggetillatelse.

Beskrivelse

Hagestue oppført med stedstøpt gulv.
Yttervegger i mur/betongblokker.
Pulttak i i tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Rossåsbakken 17, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 376
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



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

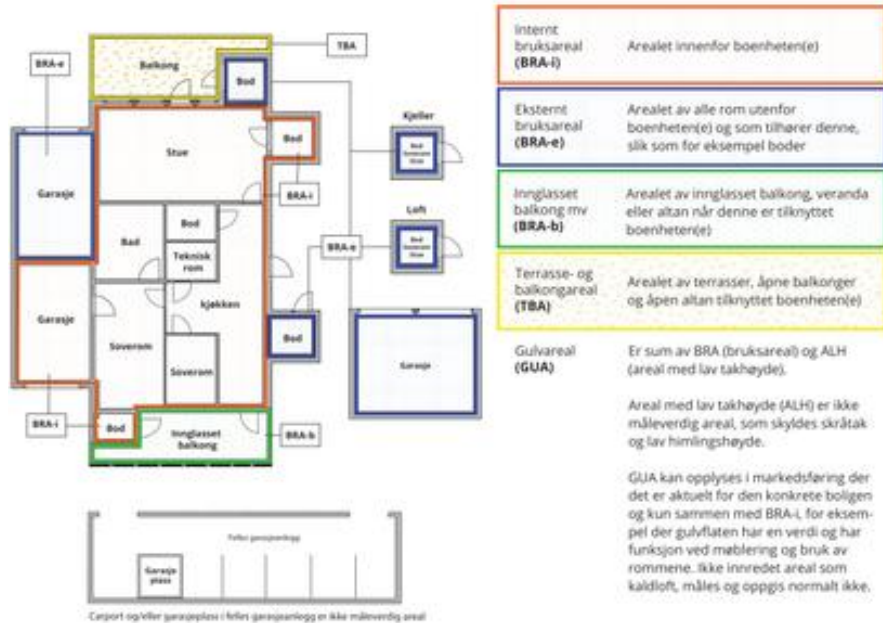
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggt teknisk 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.

Rossåsbakken 17, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 376
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	57			57	
Underetasje	106			106	
1. etasje	124			124	70
SUM	287				
SUM BRA	287				70

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Stue/kjøkken, vaskerom, bad, 2 soverom		
Underetasje	Entré/hall, 2 soverom, teknisk rom, bad, vaskerom, garasje		
1. etasje	Gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Rominndeling i leilighet stemmer ikke med godkjente tegninger. Det er inntegnet en entre/vindfang som ikke er oppført.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?



Ja



Nei

Kommentar: 2026 - Byttet rotormotor til ventilasjon i hovedbolig. Utført av Villa Ventilasjonsrens AS.

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Hagestue	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Rossåsbakken 17, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 376
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Hagestue har større areal enn hva som fremkommer på byggetillatelse.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2026	Torbjørn Madland	Takstingeniør
	Kjell Inge Schei	Kunde
	Suzanne Sundli Schei	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	29	376		0	728.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Rossåsbakken 17							
Hjemmelshaver Schei Kjell Inge, Schei Suzanne Sundli							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde på Figgjo i Sandnes Kommune.

Rossåsbakken 17, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 376
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.07.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	02.07.2026	Fremlagt på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.07.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	19.06.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.07.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiers opplysninger	02.07.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Meglrs opplysninger	19.06.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Fakturadokumentasjon utførende murerfirma	20.09.2026	Fakturadokumentasjon fra utførende murer som bekreftet montert membransjikt i våtrommene.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2025

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Montert ny baderoms innredning. Arbeid utført av faglært.

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2021

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet rotormotor i leilighet.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Villa ventilasjonsrens as

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei



16.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.2.2

Årstall

2026

16.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet rotormotor hoved del av huset.

16.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Villa ventilasjonrens as

16.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

16.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.3.2

Årstall

2023

16.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny varmepumpe

16.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

MK systemer

16.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

16.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.4.2

Årstall

2024

16.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.4.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ny takventilator, kjøkken Arbeid utført av faglært.

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja ☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 11072843

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Suzanne Sundli Schei	2026-08-04	Kjell Inge Schei	2026-08-04
Identification		Identification	
 Suzanne Sundli Schei		 Kjell Inge Schei	



Energiattest



Adresse Rossåsbakken 17, 4332 FIGGJO	
Dato for energimerking 28.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-360620
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300219883
Gårdsnummer 29	Bruksnummer 376
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer U0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 2012	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 287,0 m²	Oppvarmet bruksareal 240,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
105,13



Rossåsbakken 17, 4332 FIGGJO

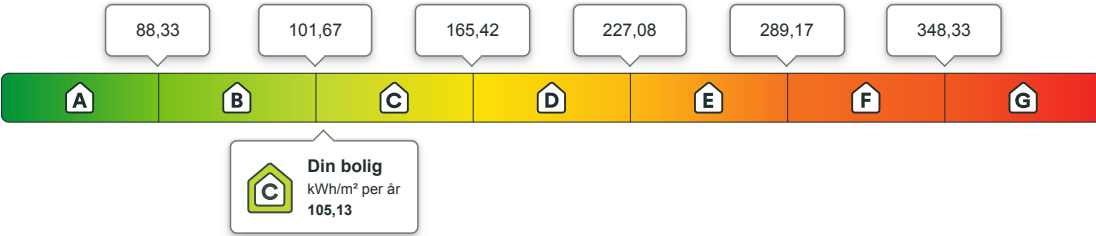


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
24 636,24	99,93

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Rossåsbakken 17, 4332 FIGGJO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Solceller Nei	Lekkasjetall Nei



Rossåsbakken 17, 4332 FIGGJO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Grunnkart

Adresse: Rossåsbakken 17, 4332 FIGGJO

Gnr/Bnr: 29/376/0/0

Dato: 2026-06-19

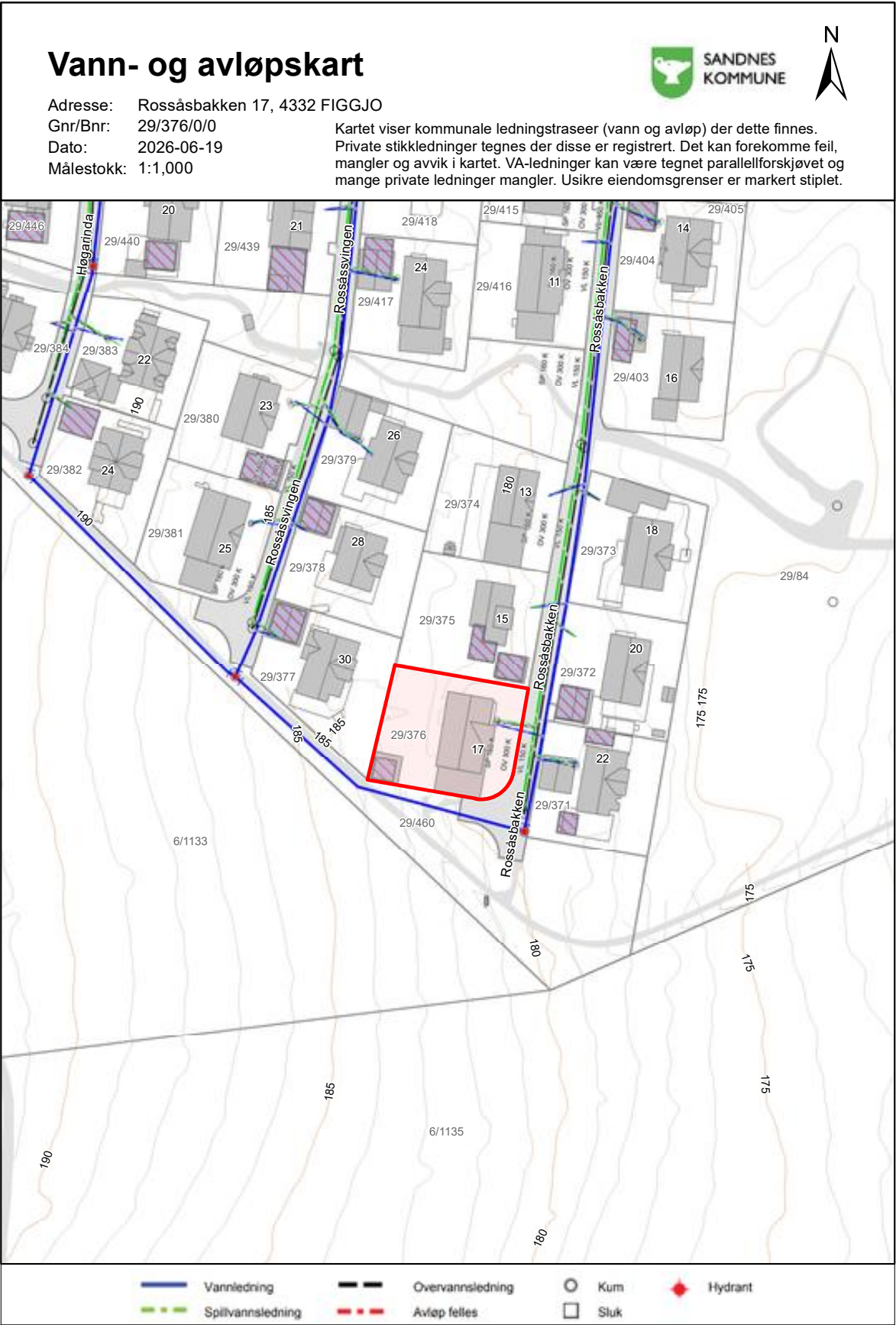
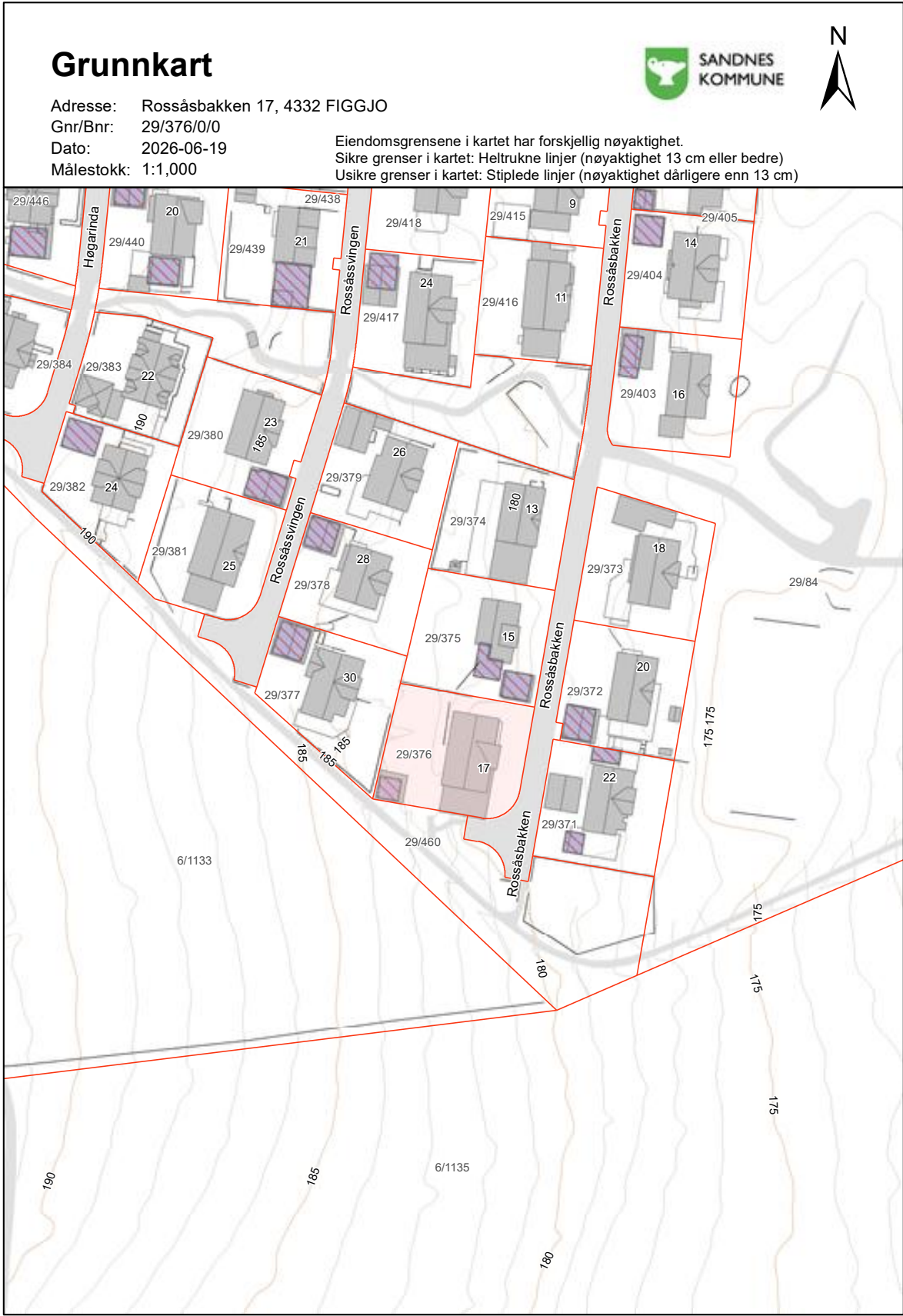
Målestokk: 1:1,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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





Gårdsnummer 29, Bruksnummer 376 i 1108 SANDNES kommune

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	● Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	▲ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt	 Fiktiv / Teigdeler	 Punktteste	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 19.06.2026 12:35 – Sist oppdatert 19.06.2026 12:35
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 4 av 6

Gårdsnummer 29, Bruksnummer 376 i 1108 SANDNES kommune

Teig 1 (Hovedteig)



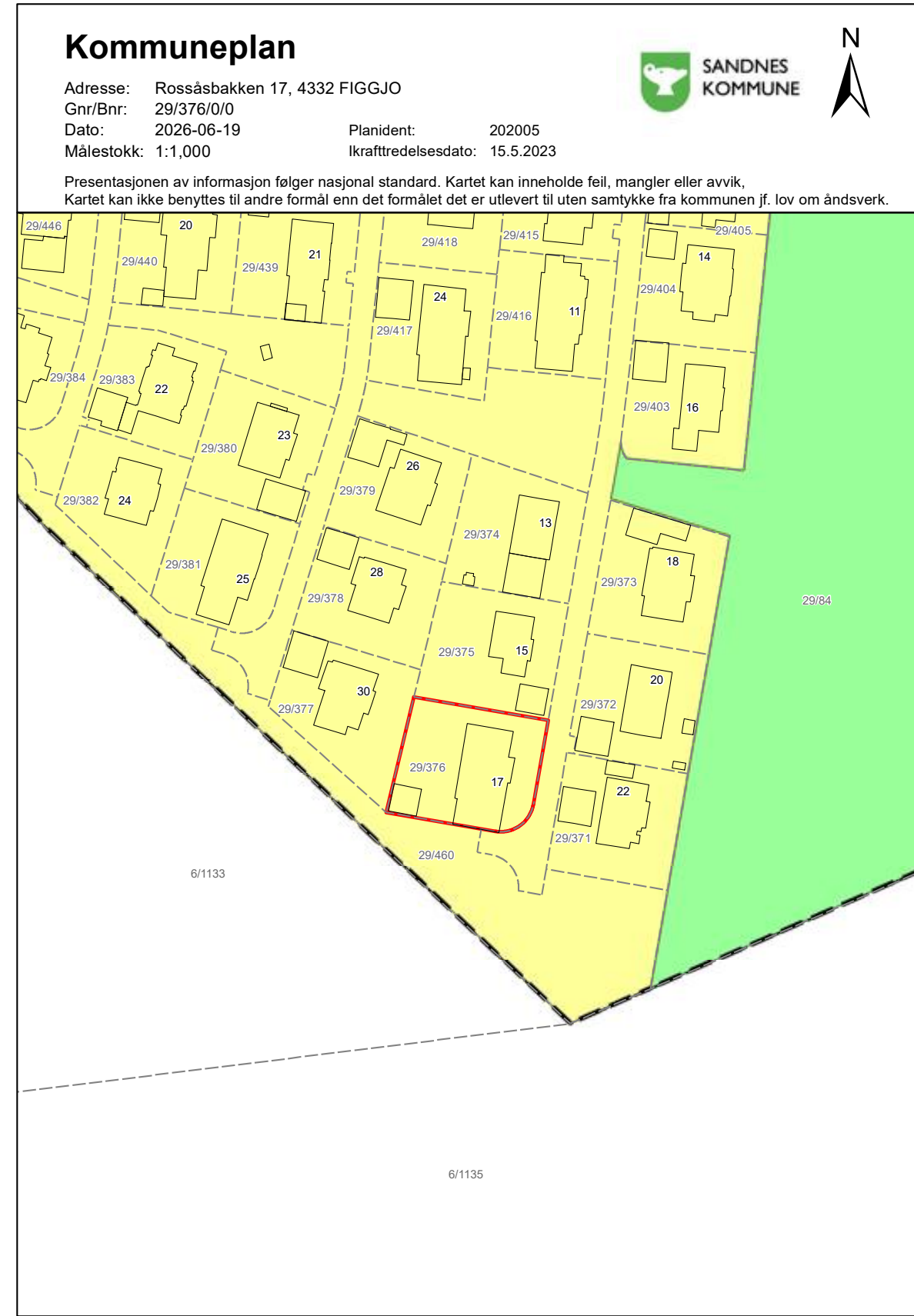
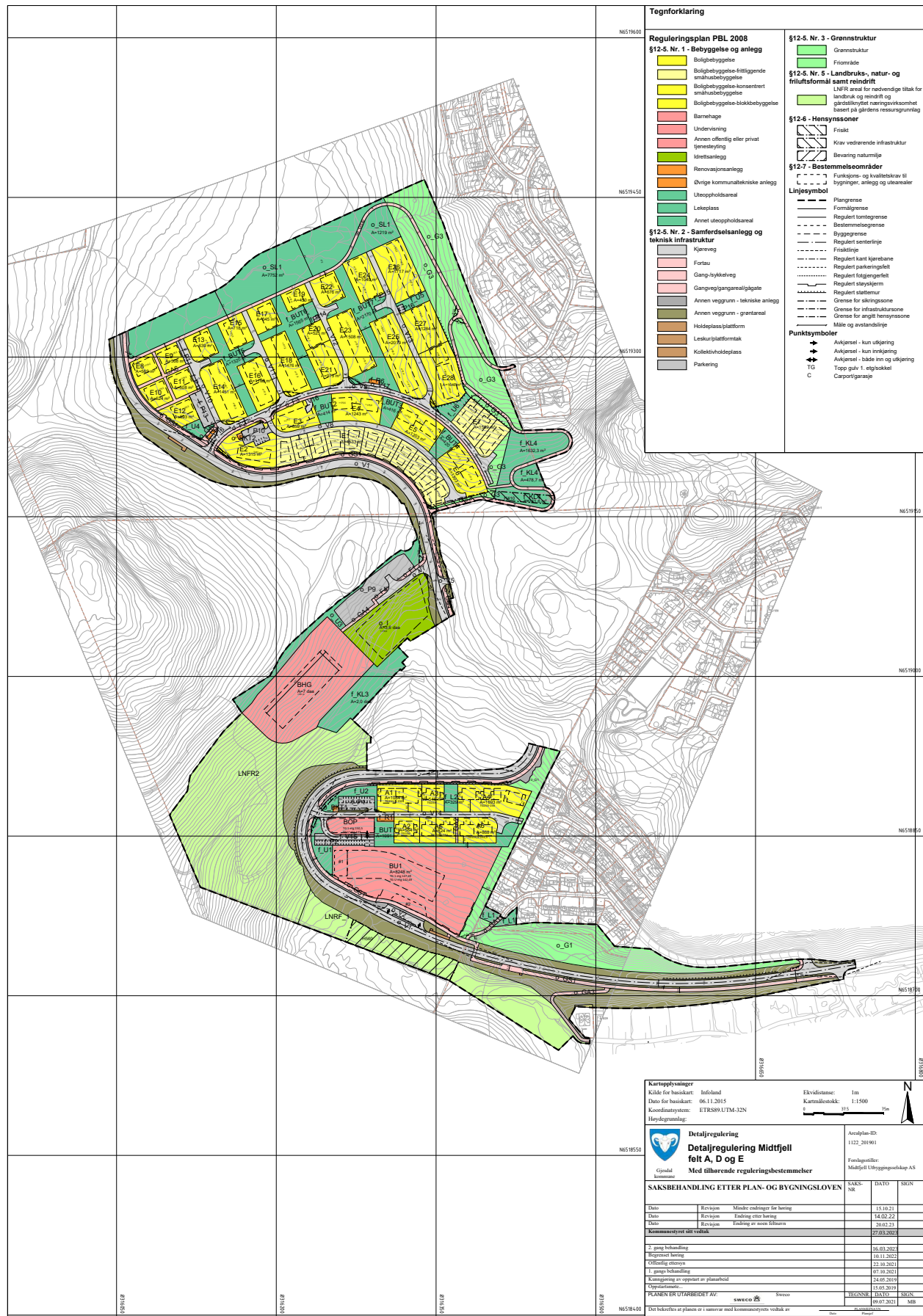
Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	● Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	▲ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt	 Fiktiv / Teigdeler	 Punktteste	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 19.06.2026 12:35 – Sist oppdatert 19.06.2026 12:35
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 6



Kart over planlagt utvikling på naboeiendommen i Gjesdal kommune



Byggefirma Svein Gilje
Giljagarden 1
4335 Dirdal



Sandnes, 05.05.2011

Deres ref.:
Saksbehandler: Unni Sjølyst-Kverneland

Vår ref.: 201007351-7
Arkivkode: E: L42

D sak 746/2011 - Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens pbl § 20-1

Gnr./Bnr: 29/376/0/0 Byggeadresse: ROSSÅSBAKKEN 17

Tiltakets art: Nytt bygg - boligformål over 70 m²
Byggets/anleggets art: Enebolig med hybel eller sokkelleilighet
Tiltaksklasse: 1
Ansvarlig søker m/adr: Byggefirma Svein Gilje, Giljagarden 1, 4335 Dirdal,
Tiltakshaver: Suzanne Sundli og Kjell Inge Schei, Daleveien 2, 4328
SANDNES

Søknad om tillatelse datert 23.10.10 mottatt 16.12.10
Siste dokument mottatt: 05.05.11

Fakta: Det søkes om tillatelse til oppføring av enebolig med leilighet (BRA 238 m²) og garasje (BRA 40 m²) på eiendommen gnr 29, bnr 376.

Gjeldende plan: Reguleringsplan nr. 2004 119.

Protest og merknad: Naboer er varslet, ingen merknader mottatt.

Foretak med sentral godkjenning:

Med hjemmel i pbl § 23-1 gis foretakene i saken ansvarsrett med grunnlag i sentral godkjenning for omsøkte fagområder som vist i søknad.

Foretak som søker med lokal godkjenning:

Med hjemmel i pbl § 23-1 gis foretakene ansvarsrett med grunnlag i lokal godkjenning for omsøkte fagområder som vist i søknad.

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

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 gis tillatelse til tiltak på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. Plassering av tiltaket og beliggenhetsk kontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.
3. Ansvarlig søker skal senest sammen med krav om ferdigattest, eller anmodning om midlertidig brukstillatelse, sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført. Rapportering skal skje ved innmålte koordinatverdier og avvik fra beregnede verdier skal synliggjøres. Jf. SAK10 § 8.1.

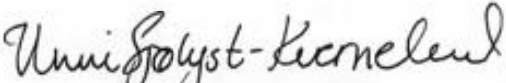
Måletoleranse for plassering av bygg er 1 % av tillatt minsteavstand. Maks tillatt punktdeformasjon er +/-10 cm forutsatt at ingen minsteavstand krenkes. Øvrige plassering og stikningstoleranser i henhold til norm for plassering og beliggenhetsk kontroll.

Denne tillatelse er gitt av bygningssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegasjonsreglement.

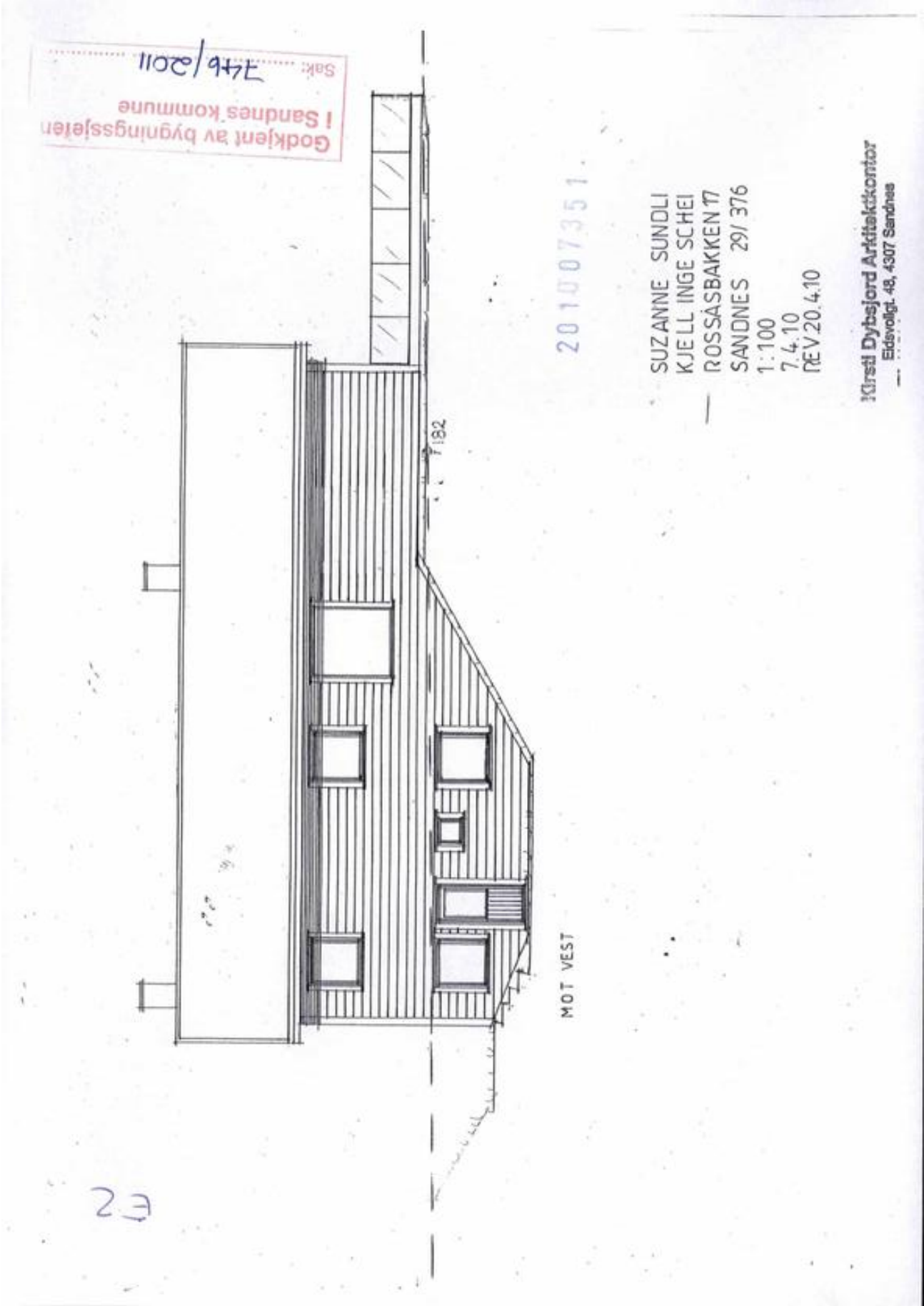
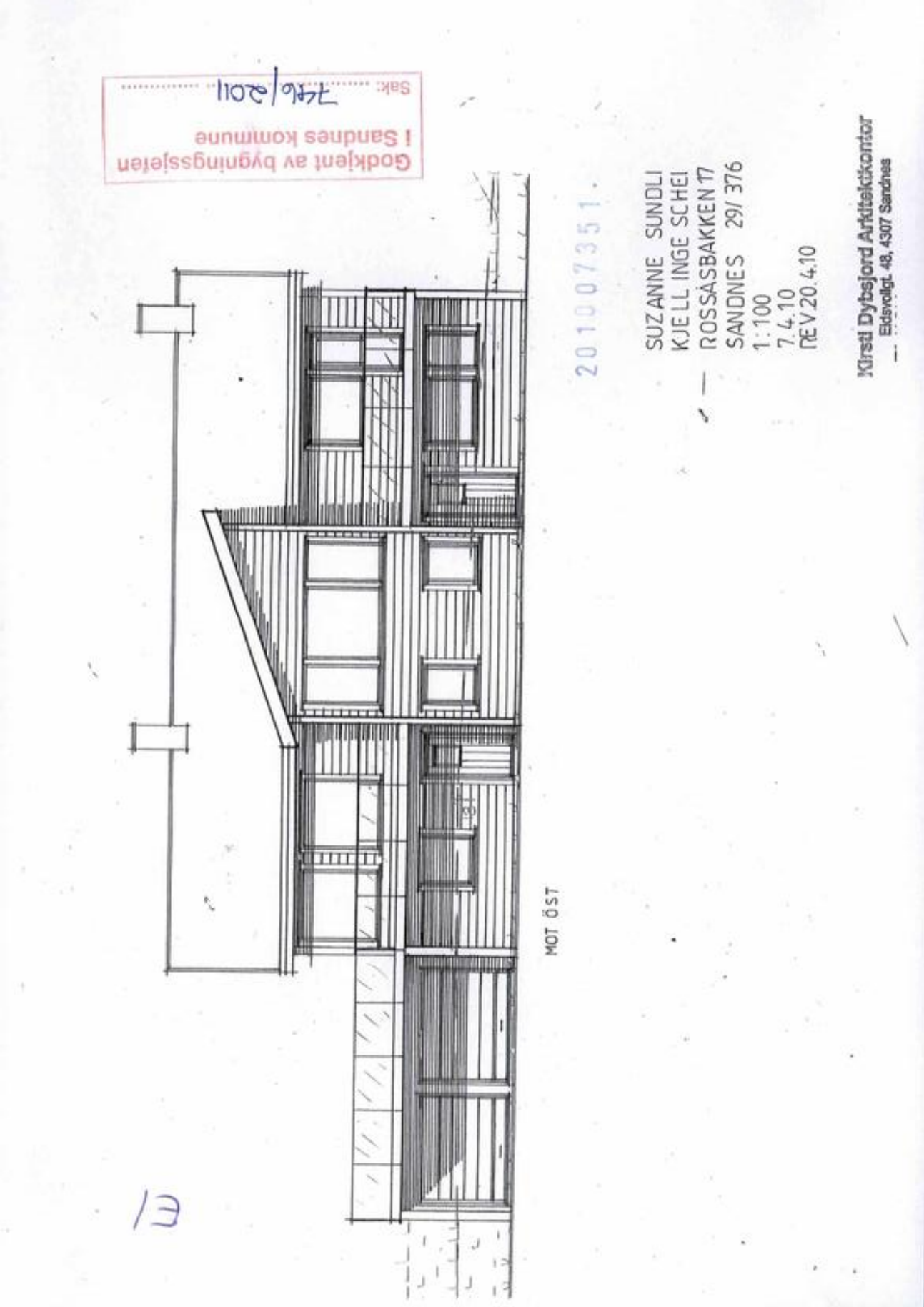
Er arbeidet ikke satt igang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (jfr. pbl § 21-9)

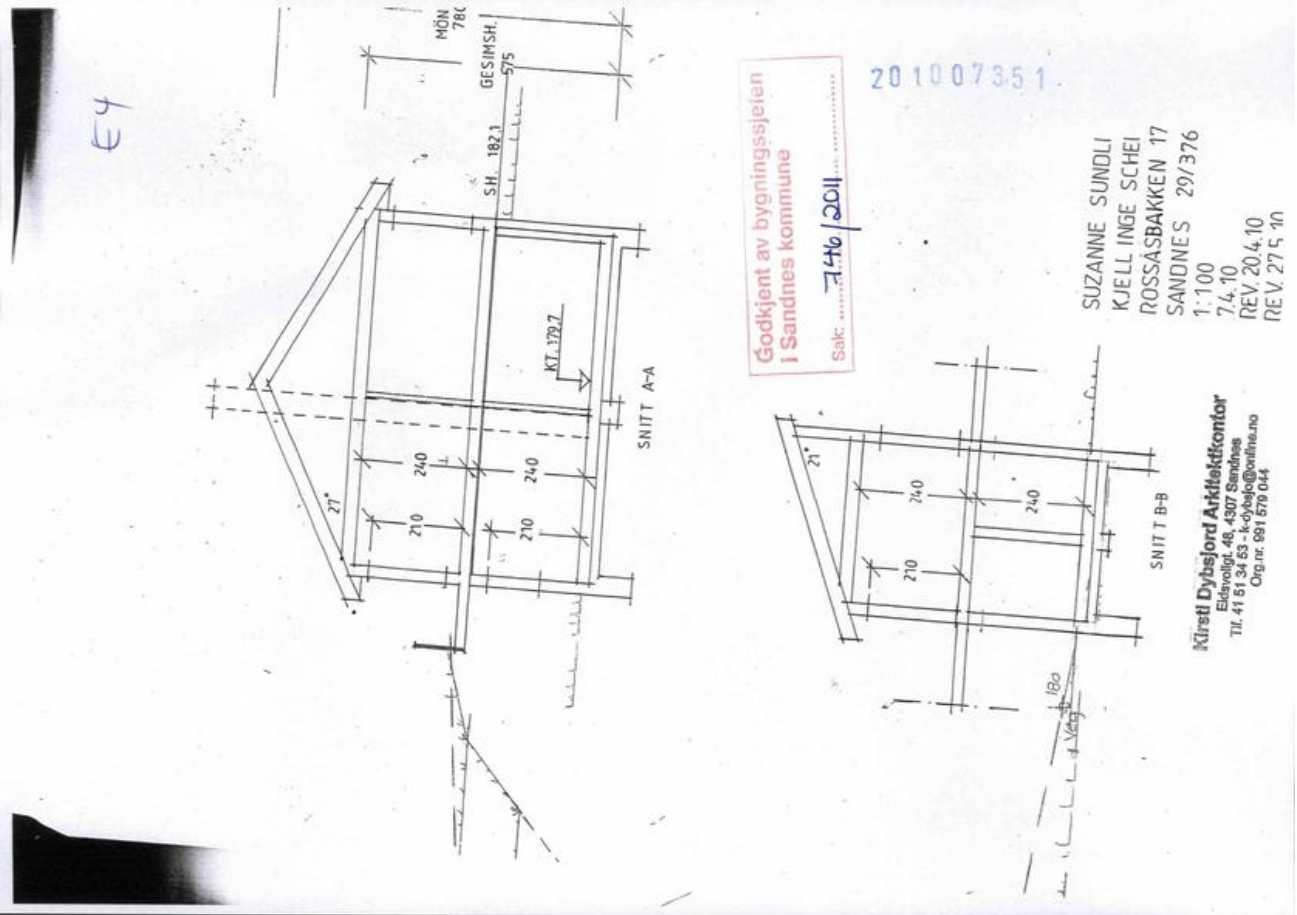
Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til pbl § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

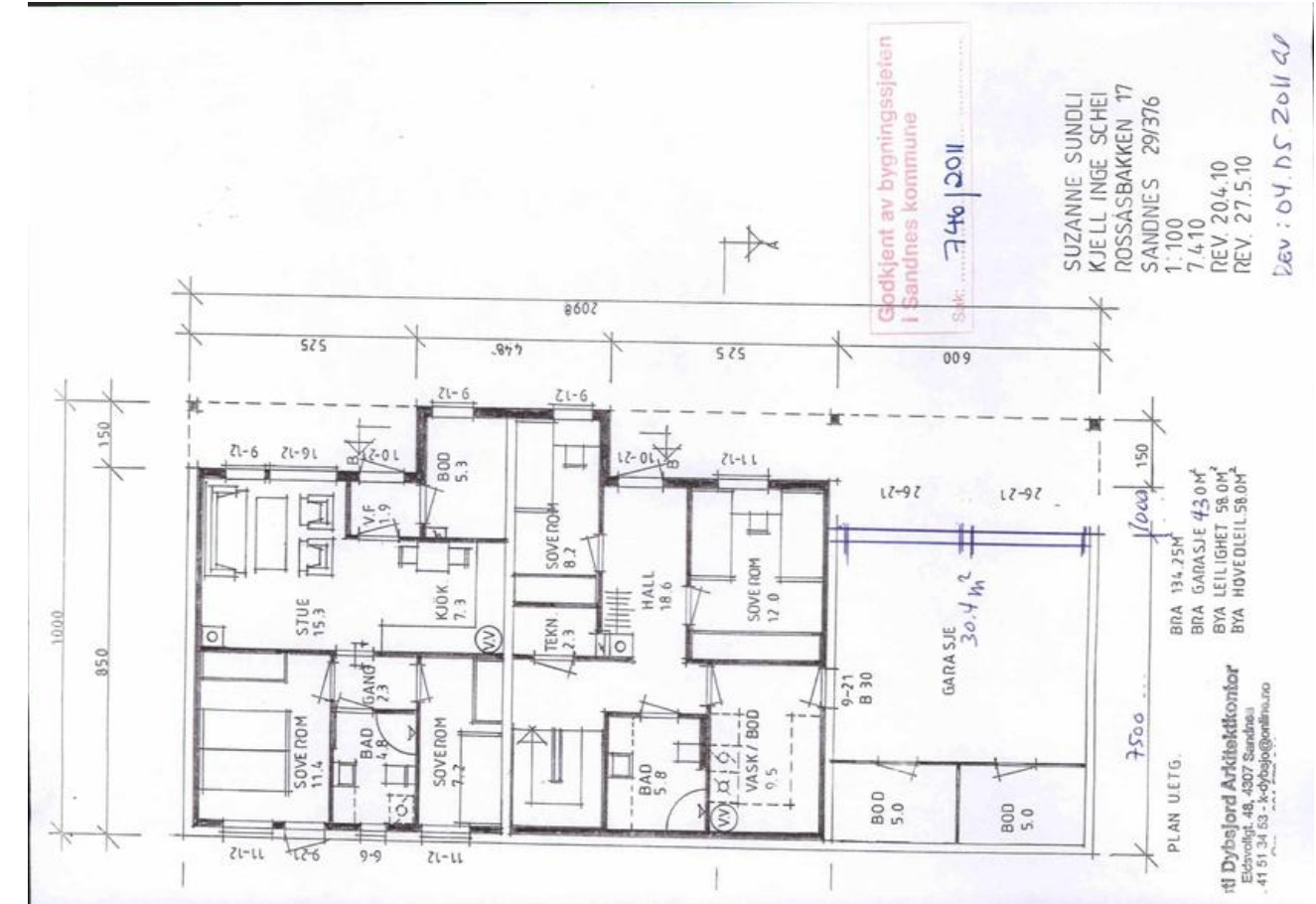
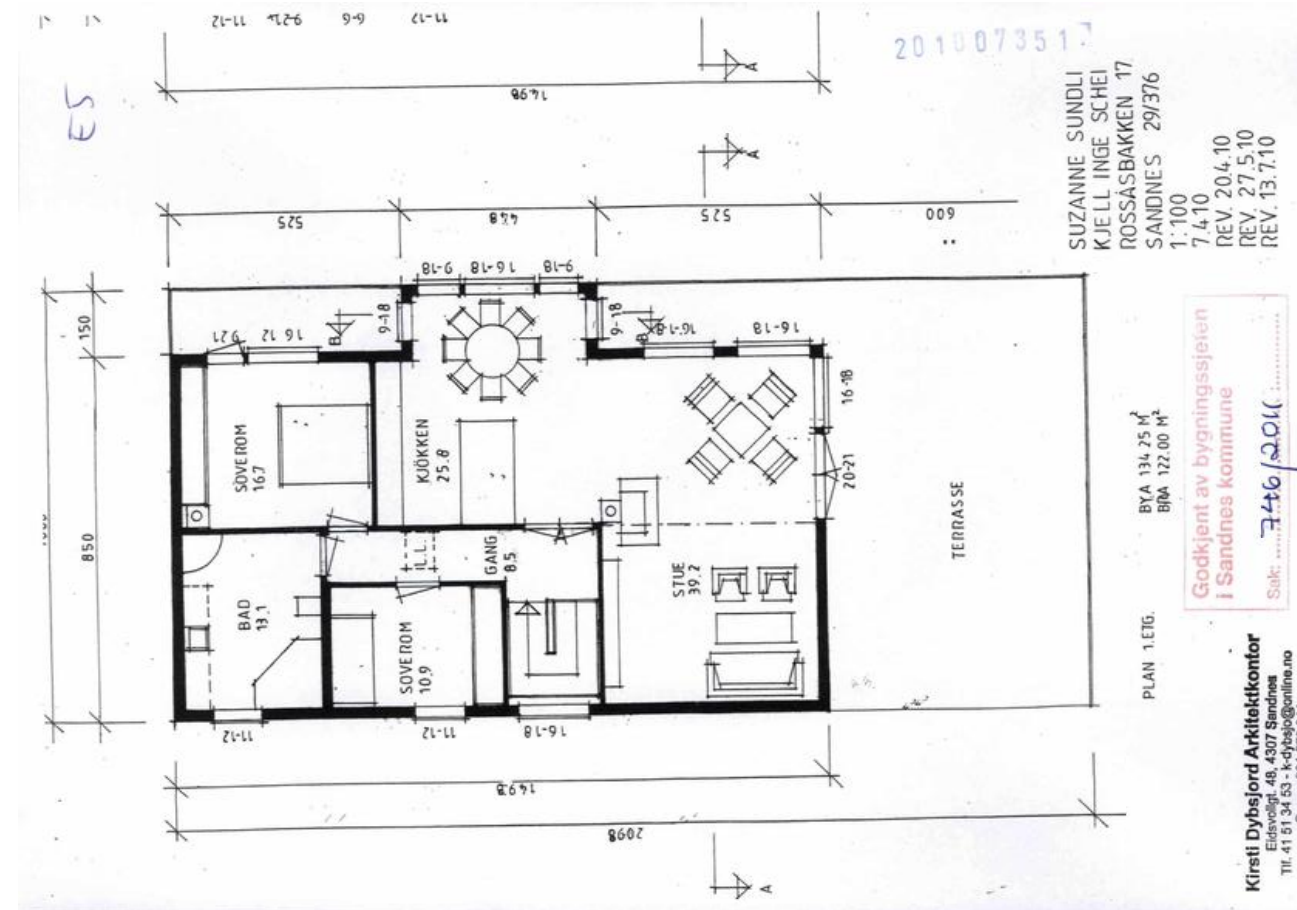

Ola T. Solheim
Bygningssjef


Unni Sjølyst-Kverneland
Saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver
Vedlegg: Stemplede tegninger og godkjente ansvarsretter (sendes kun til ansvarlig søker)
Orientering om klagerett









SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Byggefirma Svein Gilje
Giljagarden 1
4335 DIRDAL

Sandnes, 31.01.2013

Deres ref.:
Saksbehandler: Kirsti Bilstad Aase

Vår ref.: 201007351-17
Arkivkode : O : 29-376

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 29/376 Byggeadresse: ROSSÅSBAKKEN 17
Tiltakets art: Nybygg
Byggets/anleggets art: Enebolig med leilighet
Ansvarlig søker: Byggefirma Svein Gilje
Tiltakshaver: Suzanne Sundli og Kjell Inge Schei

D-sak nr: 746/2011

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

Bygningssjefen har ikke foretatt befarng.

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

Ola T Solheim
bygningsjef

Kirsti B. Aase
for Alida Dzudza
overingeniør tilsyn

Kopi til: Suzanne Sundli og Kjell Inge Schei, Rossåsbakken 17, 4332 Figgjo
Oppmåling, her
Brannsjefen

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

Kjell Inge Schei
Rossåsbakken 17
4332 FIGGJO



Sandnes, 24.04.2015

Deres ref: Vår ref: 15/10420-2
Saksbehandler: Ola T. Solheim Arkivkode: 29/376

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 jf § 20-2

Gnr./Bnr: 29/376 Byggeadresse: Rossåsbakken 17
Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 890 Annet-45 Nytt anlegg - nytt anlegg/konstruksjon
Tiltaksklasse: 1
Ansvarlig søker m/adr:
Tiltakshaver m/adr: Kjell Inge Schei, Rossåsbakken 17, 4332 FIGGJO

Søknad om tillatelse datert: 24.03.2015 mottatt: 07.04.2015

Fakta: Søknaden gjelder oppføring av tosidig lødd steinmur i grensen mot bnr. 375. Det er inngått avtale med grunneier (Sandnes kommune) om plassering (jfr. reg. best. §2.6)

Gjeldende plan: Reguleringsplan nr: 2004119

Protest og merknad: Det er ikke mottatt merknader

VEDTAK:

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 jfr. § 20-2 gis på følgende vilkår:

1. Tiltakshaver må selv påse at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, gjeldende plan med bestemmelser og annen lovgivning.

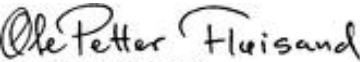
Målertoleranse for plassering av bygg er 1 % av tillatt minsteavstand. Maks tillatt punktdeformasjon er +/- 10 cm forutsatt at ingen minsteavstand krenkes.
Øvrige plassering og stikningstoleranser i henhold til norm for plassering og beliggenhetskontroll.

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

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (jf plan- og bygningsloven § 21-9)

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


Ole Petter Floisand
Seksjonsleder byggesak

Ola T. Solheim
Seniorrådgiver

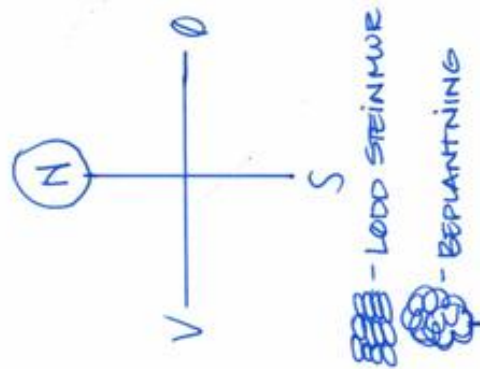
Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

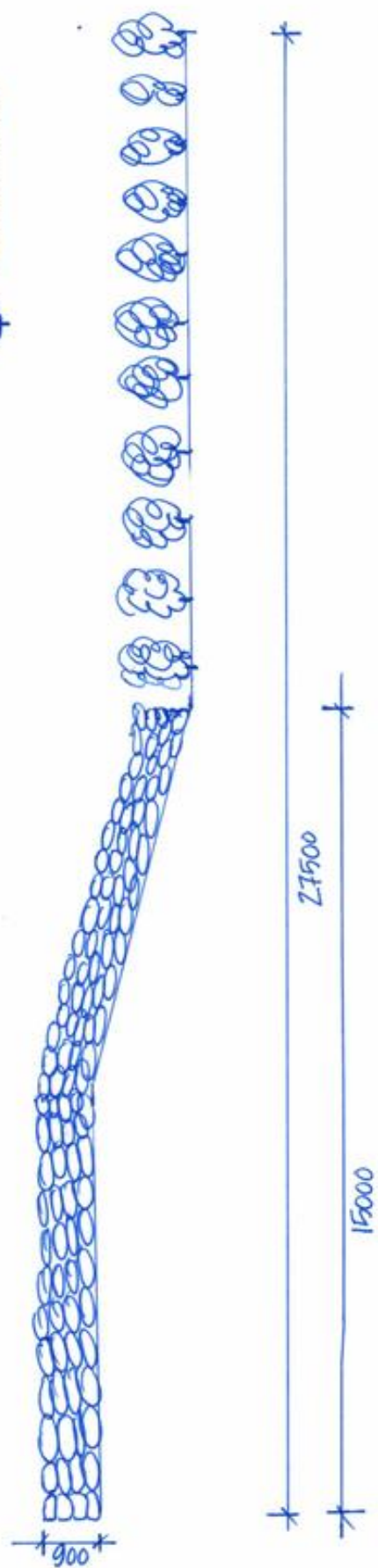
Vedlegg:
SITUASJONSPLAN
SNITTEGNING
FASADETEGNING
Melding om rett til å klage.pdf

Kopi:
Sandnes Eiendomsselskap KF, Postboks 583, 4305 SANDNES

VEDLEGG E-2

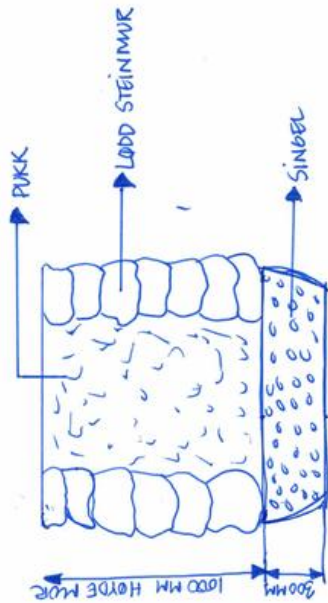


FASADE TEGNING MOT NABOTOMT 29/375



1:100

VEDLEGG E-1





Suzanne Sundli og Kjell Inge Schei
Rossåsbakken 17
4332 FIGGJO



Sandnes, 24.10.2012

Deres ref.:
Saksbehandler: Kristian Harestad

Vår ref: 201204562-2
Arkivkode : O : 29-376

D sak 1186/2012 - Dispensasjon gis - Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens pbl § 20-2

Gnr./Bnr: 29/376 Byggeadresse: ROSSÅSBAKKEN 17
Tiltakets art: Nytt bygg
Byggets/anleggets art: Overbygd uteplass
Tiltakshaver: Suzanne Sundli og Kjell Inge Schei

Søknad om tillatelse datert: 02.07.12 mottatt: 23.08.12

Fakta:
Det er innsendt søknad om tiltak uten ansvarsrett med dispensasjon for oppføring av frittliggende overbygd uteplass på eiendommen.

Bebygd areal, overbygd uteplass: 20 m²
Bruksareal, overbygd uteplass - 1.etasje: 14 m²

Gjeldende planer:
Reguleringsplan nr 2004119 med bestemmelser.

Nabovarsel:
To naboer er varslet og har ingen merknader til tiltaket. Det er registrert at naboer på gnr 29 bnr 375, gnr 29 bnr 378, gnr 29 bnr 371 og gnr 29 bnr 372 ikke er blitt varslet. Det sendes derfor kopi av vedtaket i saken til disse naboene.

Søknad om dispensasjon:
Overbygd uteplass søkes plassert utenfor byggesone på eiendommen og 0,5 m fra nabogrense mot gnr 29 bnr 377 og gnr 29 bnr 460. Den kommer derfor i strid med reguleringsplan nr 2004119 som ikke angir at det kan plasseres overbygd uteplass på stedet. Det foreligger naboerklæring fra kommunen som er nabo på gnr 29 bnr 460 og fra nabo på gnr 29 bnr 377.

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

Overbygd uteplass søkes oppført med et bebygd areal på 20 m². Det er oppført garasje med boder på eiendommen med et bebygd areal på 45 m². Samlet sett får garasje med boder og overbygd uteplass er bebygd areal på 65 m². Dette kommer i strid med § 2.5 i bestemmelsene til reguleringsplanen, som angir at garasje og boder kan ha et samlet areal på maks 40 m². Det er ikke angitt i plan at det i tillegg kan oppføres overbygd uteplass.

Det søkes om dispensasjon for forholdet. Ansvarlig søker begrunner søknad om dispensasjon med følgende punkter:

- Ettersom tiltakshaver har en stor tomt, så ønsker de å få benytte seg av det store uteområdet som de vil få bak i hagen. Den overbygde uteplassen vil da bli satt opp utenfor byggesonen da den her kan bygges inn i terrenget.

Bygningssjefens vurdering:
Bygningssjefen har vurdert saken ut fra innkommet søknad om dispensasjon med begrunnelse nevnt ovenfor. Det anses å foreligge grunner av avgjørende vekt som taler for at det i dette tilfellet kan gis dispensasjon.

- Det begrunnes i tillegg med:
- Tiltakets art, stor eiendom, god plass og beste plassering for søker.
 - Plassering innenfor byggegrense gir en dårlig løsning for søker.
 - Dette er et lite bygg med to åpne sider og som passer fint inn på eiendommen.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplan nr 2004119, slik at overbygd uteplass kan plasseres 0,5 m fra nabogrense på gnr 29 bnr 377 og gnr 29 bnr 460 som omsøkt.

Ved at det er gitt dispensasjon gis tillatelse til tiltak etter pbl § 20-2 på følgende vilkår:

1. Tiltakshaver må selv påse at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, gjeldende plan med bestemmelser og annen lovgivning.
2. Plassering av tiltaket og beliggenhetsk kontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.
3. Det må anmodes om ferdigattest, dette når tiltaket er ferdig utført.

Måletoleranse for plassering av bygg er 1 % av tillatt minsteavstand. Maks tillatt punktdeformasjon er +/-10 cm forutsatt at ingen minsteavstand krenkes. Øvrige plassering og stikningstoleranser i henhold til norm for plassering og beliggenhetsk kontroll.

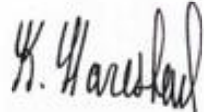
Denne tillatelse er gitt av bygningssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegasjonsreglement.

Arbeidene må ikke igangsettes før naboer enten skriftlig har samtykket i tiltaket eller fristen for å komme med protest er utgått (14 dager etter at naboer har mottatt varsel). Dersom nabo(er) protesterer, må arbeide ikke igangsettes. Foreliggende vedtak vil da bli opphevet og saken bli behandlet på nytt.

Er arbeidet ikke igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (jfr. pbl § 21-9)

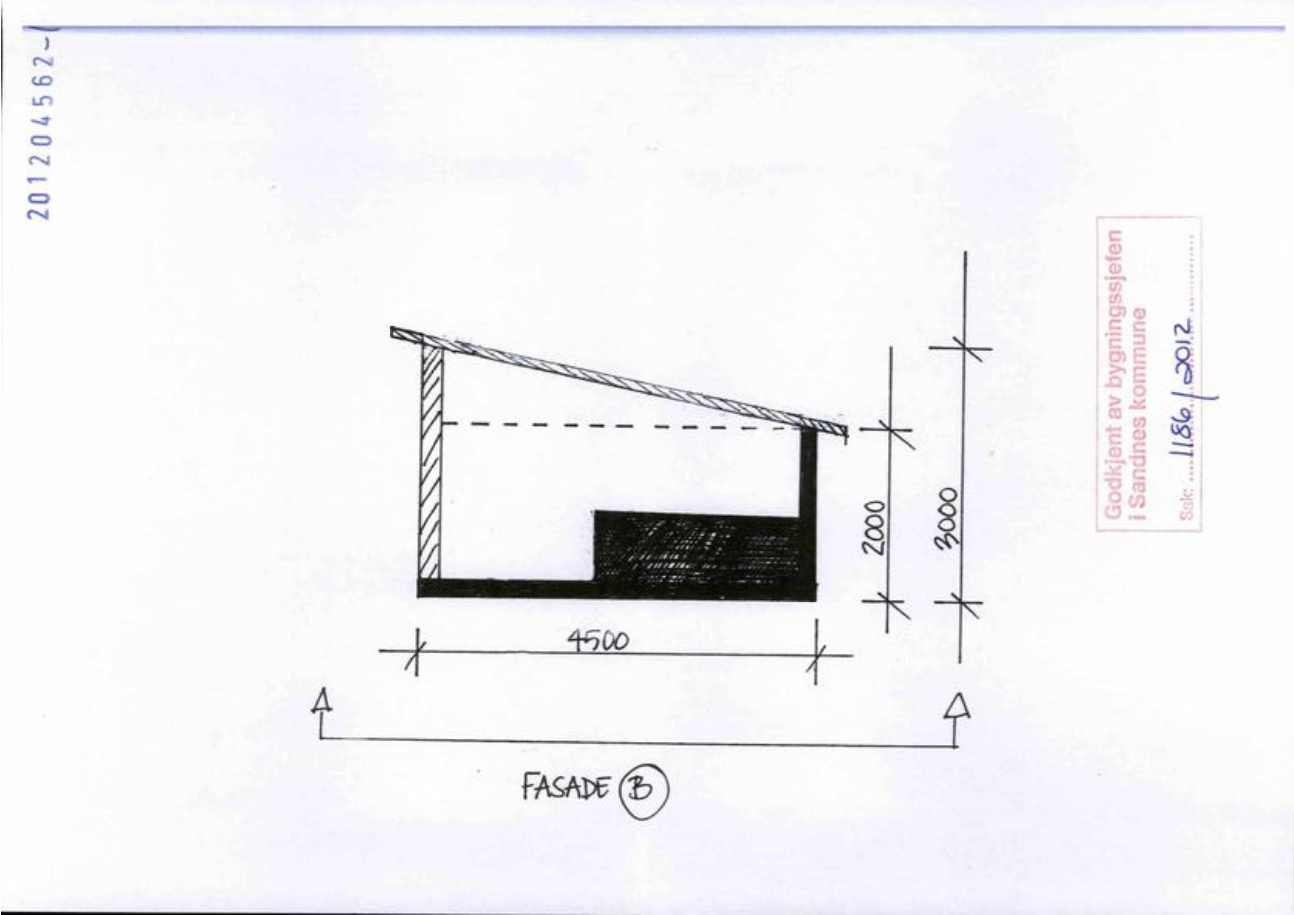
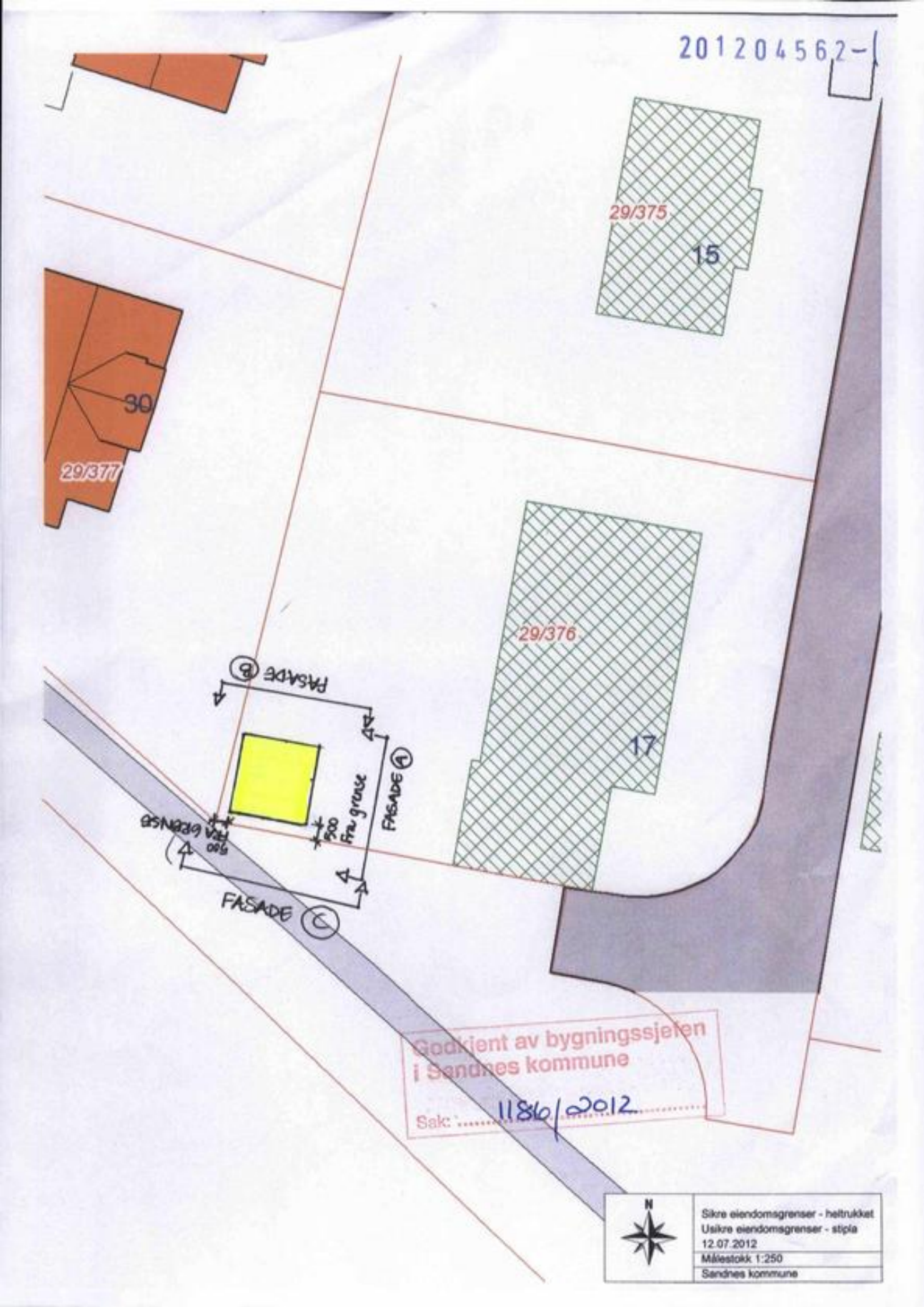
Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til pbl § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

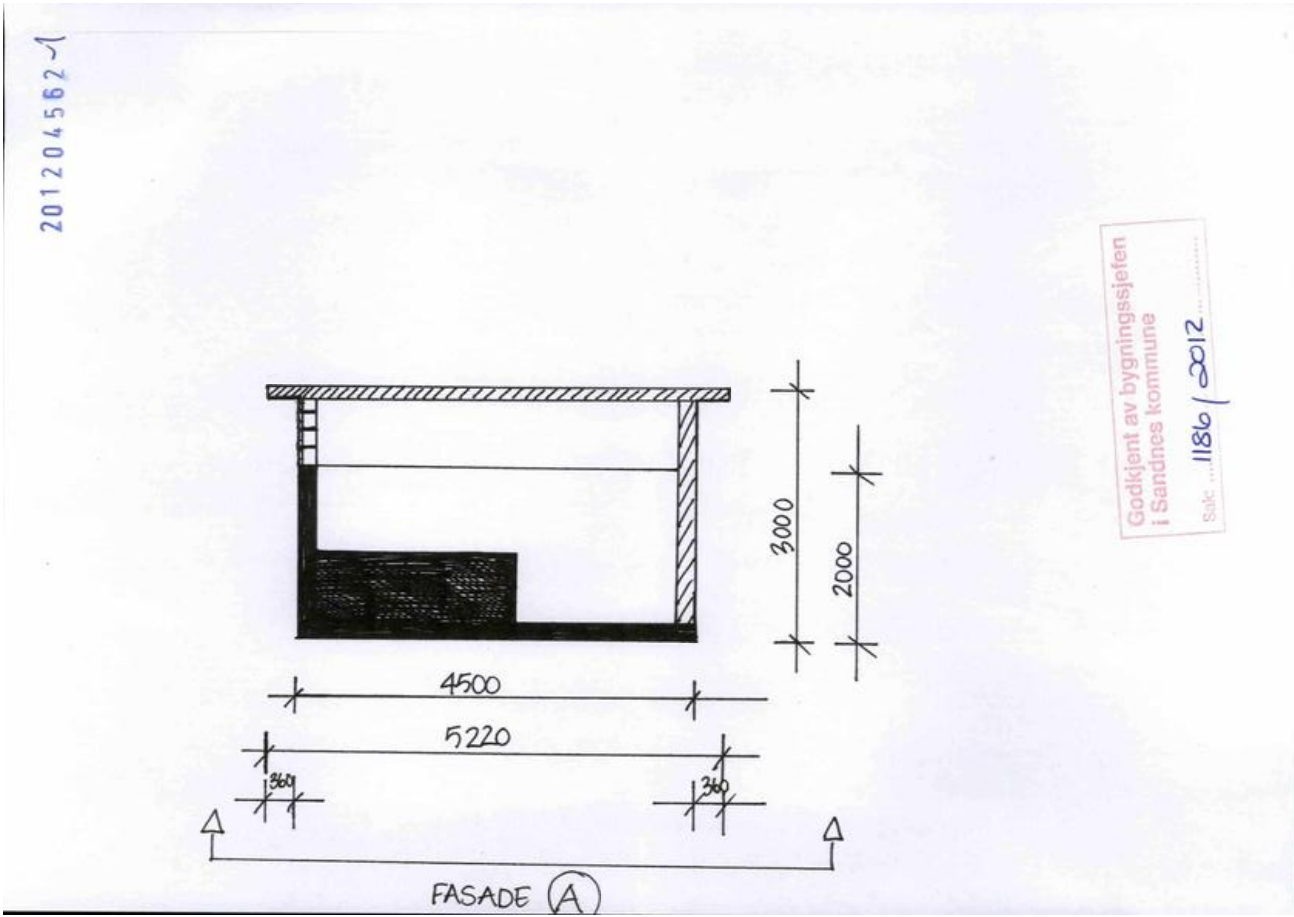
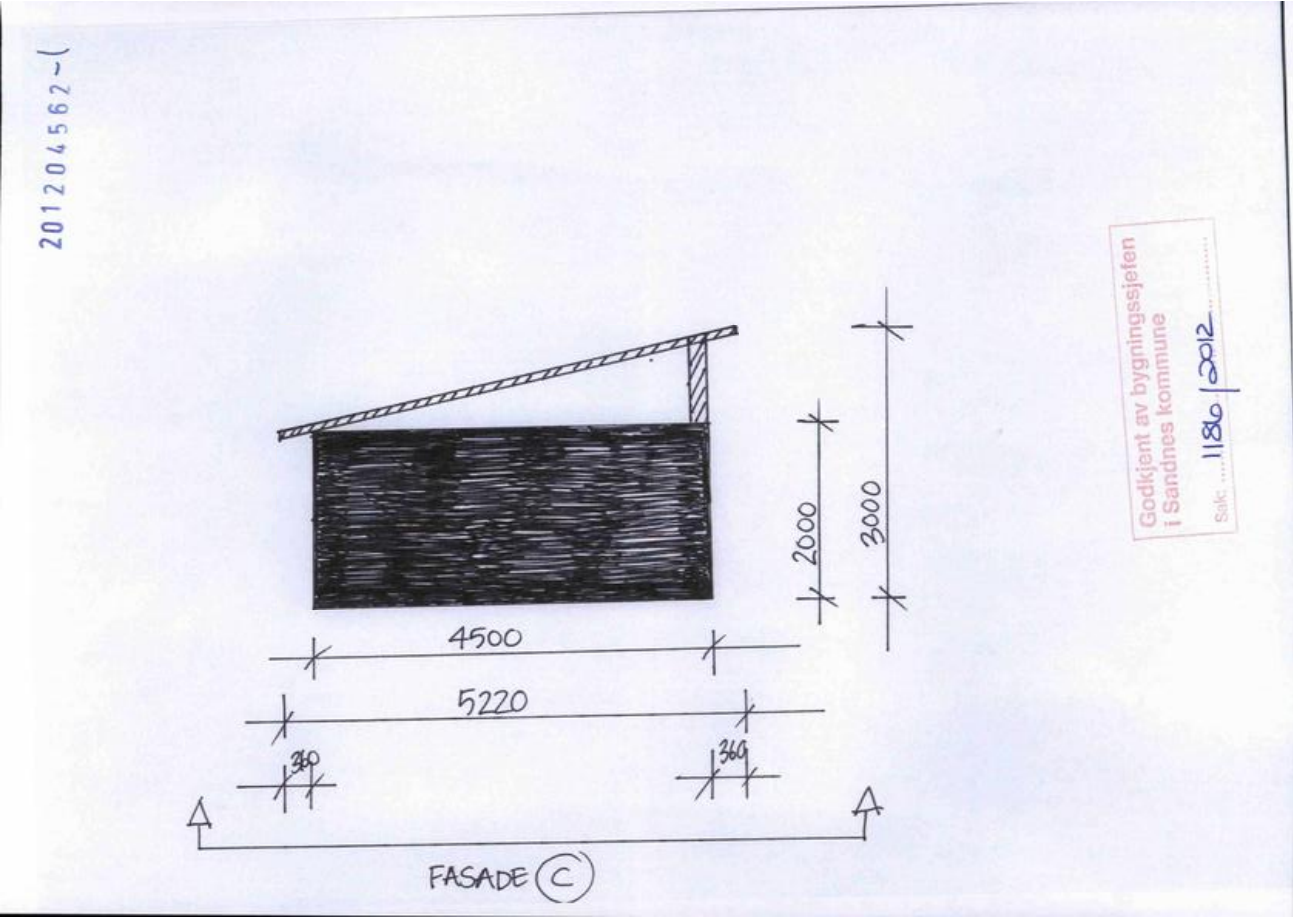

Ola T Solheim
bygningssjef

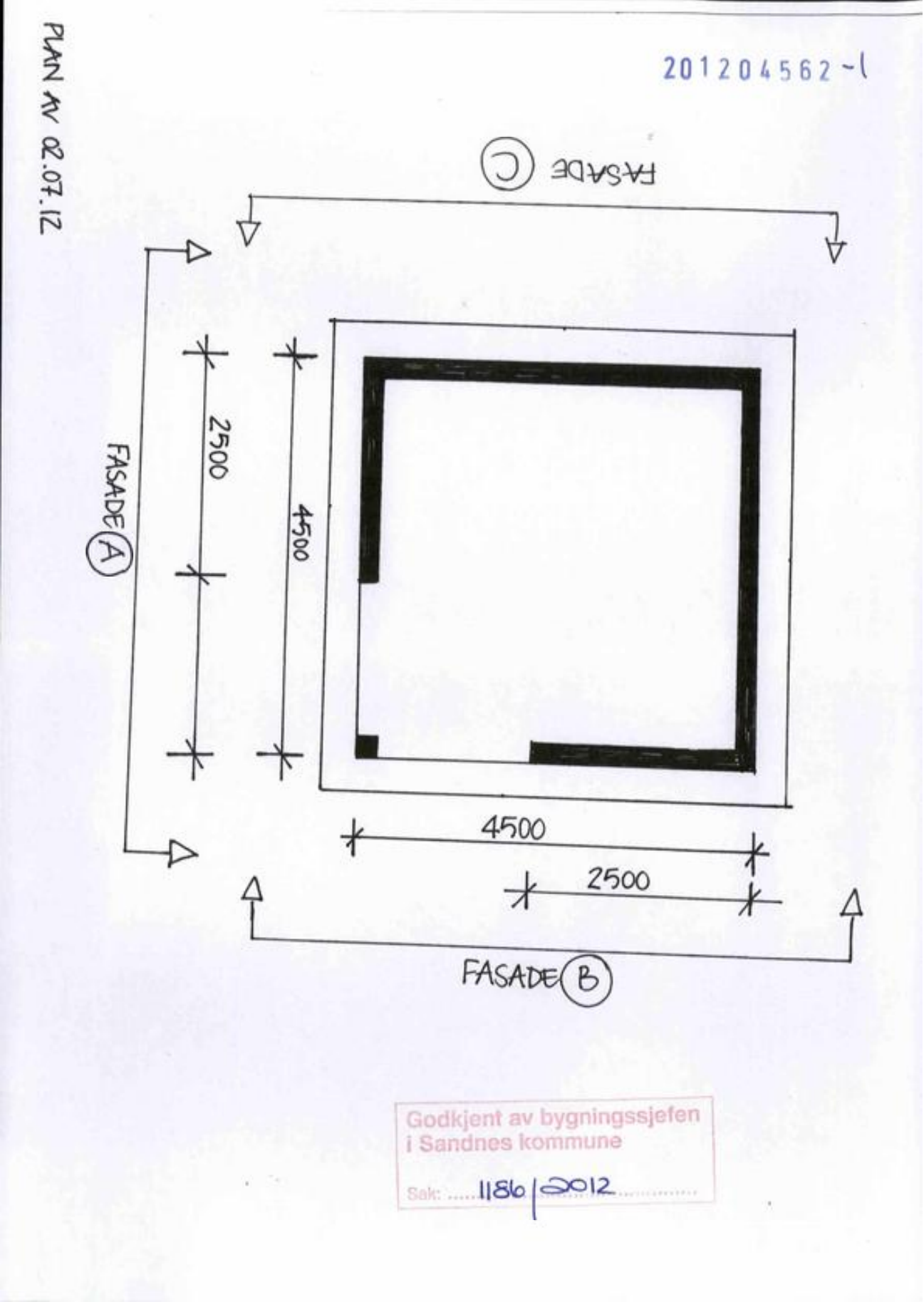

Kristian Harestad
saksbehandler

Kopi til:
Karen Reed Levang og Morten Bygnes Nilsen, Rossåssvingen 28, 4332 Figgjo
Monica og Torfinn Sanne, Sømmebakken 8, 4055 Stavanger Lufthavn
Benjamin Rosnes og Supphanthana Wanghaisuk, Kvednaberget 25, 4332 Figgjo
Monica Meling og Stian Nielsen, Prestegårdsveien 11 B, 4325 Sandnes

Vedlegg:
Stemplede tegninger
Orientering om klagerett







Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/unriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Proaktiv (kr 5 035 for Borettslagseiendom, kr 7 270 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 743 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringsseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorningen. Det er ingen tilsvarende garantiorning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglervirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum, 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Rossåsbakken 17, 4332 FIGGJO. Gnr. 29, bnr. 376, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1200260114
Megler: Øyvind Rege, mobil: 99128944, e-post: rege@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



proaktiv.no



Øyvind Rege

Eiendomsmegler MNEF /

Partner

991 28 944

rege@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no