PROAKTIV

Innholdsrik del av tomannsbolig

Ettertraktet beliggenhet



KLEIVANE 196



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

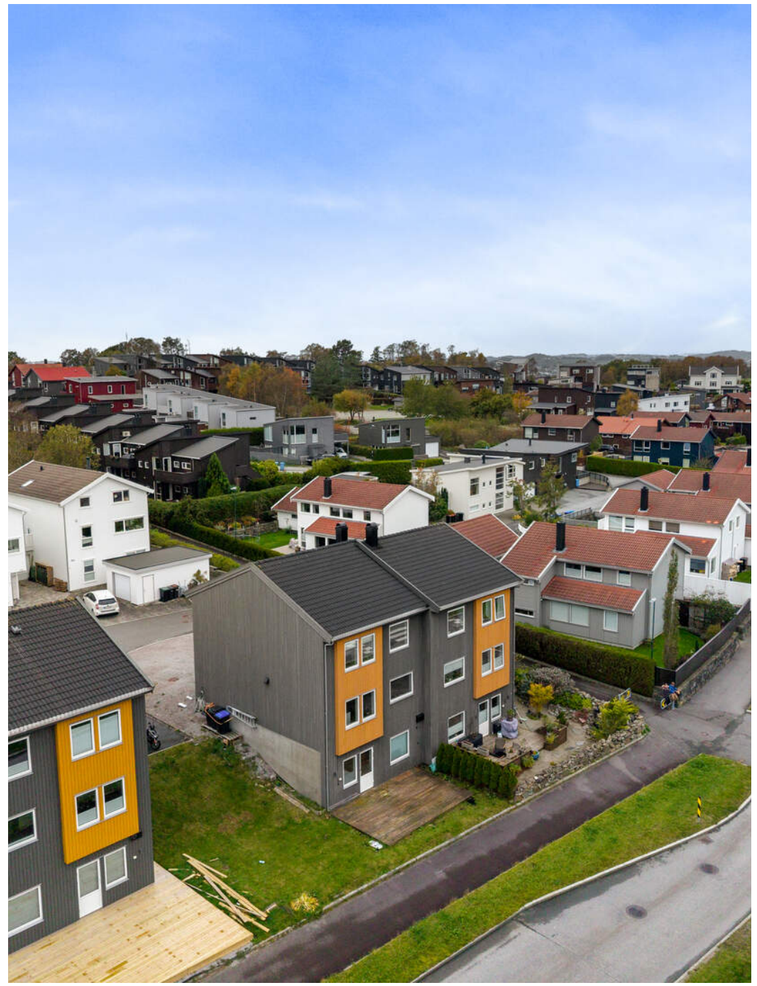
• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

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



KLEIVANE

Innholdsrik del av tomannsbolig fra 2018 | 4(5)sov/2bad/2 stuer |
Attraktiv beliggenhet | Stort gårdsrom | Barnevennlig

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Kleivane 196, 4336 SANDNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 34, bnr. 660, i Sandnes kommune

Prisantydning: 5.990.000,-

Omkostninger: 169.000,-

Totalpris: 6.159.000,-

Kommunale avgifter: 18.176,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2018

Rom/soverom: 6/4

BRA: 152 m²

BRA-i: 152 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering i gruset gårdsrom

Tomt: 262.1 m²

Energimerke: Legges frem før overtakelse

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

13 Informasjon om boligen

22 Boligen i bilder

28 Kjerneinformasjon

33 Vedlegg

92 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Vi opplevde prosessen svært effektiv og strukturert, og vi følte oss hele tiden inkludert og informert.”

“Gjennom vært salg med Proaktiv erfarte vi en meget tilgjengelig, ærlig, informativ og kunnskapsrik megler På både eiendommen, salg/kjøpsprosessen og i etterspørselen på markede. På grunn av meglerens store nettverk fikk vi solgt boligen allerede før den ble lagt ut for salg. Opplevelsen av Proaktiv er veldig god og den kan varmt anbefales videre i både huskjøp og hussalg.”

- Astrid M Ellingsæther

“Dyktig og engasjert megler som var tilgjengelig og svarte på alle spørsmål vi hadde underveis.”

“Dyktig og engasjert megler som var tilgjengelig og svarte på alle spørsmål vi hadde underveis. Vi følte oss godt ivaretatt gjennom prosessen og er veldig fornøyd med råd og tips vi fikk underveis, både som kjøper og selger.”

- Elisabeth Tjetland

“Fra første møtet opplevde jeg å bli sett, megler brukte god tid til å informere om sin rolle og på å bli kjent.”

“Jeg har opplevd en fantastisk støtte av megler gjennom både salgsprosess og ved kjøp av ny bolig. Det er så kjekt å ha en megler som er interessert og engasjert og som er lett tilgjengelig for veiledning når det trengs! Jeg er ikke redd for å anbefale Proaktiv eiendomsmegling og kommer garantert til å bruke de igjen hvis det skulle bli aktuelt.”

- Elin Høiland Valseth

"Jeg var veldig fornøyd med servicen. Hele opplegget var veldig ryddig og pent"

"Prospektet var veldig bra. Bjarne svarte alltid og kjapt på meldinger og mailer. Og når budene kom, så ga han seg ikke før jeg var fornøyd. Han holdt meg også veldig godt informert gjennom hele prosessen."

- Mats Nevland

"Hyggelig, veldig ryddig å hjelpsom i alle «ledd» av boligsalget.”

"Lett tilgjengelig på Mail, tlf.kjappe tilbake melding når jeg hadde spørsmål . En fornøyelse å være til stede under fotografering , se hvordan de ordnet opp , uten at jeg selv trengte gjøre noe ."

- Wenche Håland Jørpeland

“Både kjøp og salg var veldig kjapt og profesjonelt utført.”

“Har fått god hjelp av Proaktiv. Først ved kjøp av bolig og så med salg av annen bolig. Bolig solgt langt over prisvurdering dagen etter første visning. Penger på konto første virkedag etter overlevering. Kunne ikke gått bedre!”

- Espen Bjelland

“God service, lett å få tak i om jeg trenger hjelp."

"Hyggelige å dyktige, følger meg fint opp fra start til slutt."

- Trond Høgemark

“En trygg og god salgs opplevelse.

"Megler med lang erfaring og gode råd. Både når det gjaldt salg og kjøp av ny bolig.”

- Andreas Røssland

“Trygg og rolig megler som veileder kjøper.”

"Han er nøktern i sine beskrivelser og anbefalinger. Utstråler tillit."

- Morten Tobiassen

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Partner / Eiendomsmegler MNEF:
Bjarne Edland



Bjarne Edland
Partner / Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 474 16 895
E-post: edland@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sandnes
Telefon: 51 66 88 00
Edland, Mannes & Rege AS
Org. nummer: 920 839 878

EN NY HVERDAG

Som eiendomsmegler er Bjarne en pliktoppfyllende og grundig person med fokus på fag, kvalitet og verdifull rådgivning.

Tidligere kunder omtaler Bjarne som: "Veldig positiv og imøtekommende", "Alltid tilgjengelig på tlf", "profesjonell fra start til slutt" og "En megler du kan stole på"

For Bjarne er det spesielt viktig at alle parter føler seg godt ivaretatt gjennom hele prosessen.

Produktet som blir levert skal være av høy standard og faglig kvalitet. På den måten skal også sluttresultatet bli optimalt, uten å overlate noe til tilfeldighetene!

Skal du eller noen du kjenner selge bolig ønsker Bjarne og bevise hvorfor akkurat han er den rette eiendomsmegleren for dere!

Bjarne Edland begynte som eiendomsmegler i 2007 med hovedfokus på boligmarkedet for Ålgård/Gjesdal, Sandnes og Sirdal.

Siden den gang har Bjarne opparbeidet seg en portefølje på over 1500 solgte eiendommer, dyp innsikt i lokalmarkedet og et stort nettverk av potensielle kjøpere for din bolig.

Med sin lange fartstid og brede erfaring innen alle typer oppdrag og eiendommer kan du føle deg trygg på at Bjarne vet hva han snakker om!

Med Bjarne bak rattet kan du forvente en pliktoppfyllende og grundig megler som jobber knallhardt for å oppnå gode resultater.

Tilbakemeldinger fra både kjøpere og selgere tyder på at Bjarne er en tillitsvekkende og trygg megler med bred faglig kompetanse. Kunden skal føle seg sett og forstått, og produktet som blir le

Bjarne Edland

Partner / Eiendomsmegler MNEF
Bjarne Edland

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet
Vårt Sandneskontor finner du midt i Sandnes sentrum langs gågaten. I 2024 flyttet vi inn i splitter nye og moderne lokaler øverst i det historiske bygget Øglændhuset. Inngangen vår peker ut mot gåten, like ved restauranten Zouq, og man tar enkelt heisen opp til øverste etasje hvor du møter en av våre meglere alle hverdager mellom 08:30-16:00.

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00 / 94 83 24 52
E-post: sandnes@proaktiv.no

"Fornøyde kunder har gjort oss til et av de mest foretrukne eiendomsmeglerselskapene i Sandnes"

I 2018 ble tre av Sandnes beste eiendomsmeglere en del av Proaktivkjeden. Bjarne Edland, Torbjørn Mannes Johansen og Øyvind Rege valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv.

For det er deres tilnærming til faget som gjør at de har lykkes så godt. De setter de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet.

Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for alle involverte parter.

Ta kontakt med vårt team dersom du ønsker motiverte meglere med lang fartstid og dyp lokalkunnskap.

Du finner oss i Langgata 3, midt i sentrum (Øglændhuset, toppetasjen).

Velkommen til oss!



KLEIVANE

Kommune: *Sandnes* / ***Område:*** *Kleivane*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Kleivane 196 ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Kleivane i Sandnes. Området har nærhet til flotte natur- og turområder, med gode muligheter for tur og rekreasjon i nærområdet. Det er også kort vei til Kleivane skole og flere barnehager, noe som gjør beliggenheten godt egnet for familier.

For den aktive finnes det gode fritids- og aktivitetstilbud i nærområdet. Kleivane flerbrukshall og Iglemyr stadion ligger like i nærheten, med blant annet muligheter for ballspill og fotball. Området rundt Kleivane byr på gode muligheter for tur og rekreasjon i naturskjønne omgivelser. Med nærhet til blant annet Melsheia, Vedafjell og Ragnhildsnuten finnes det flere fine turmuligheter i nærområdet, enten man ønsker en rolig tur eller mer aktivitet i naturen.

Rema 1000 Skaarlia er nærmeste dagligvarebutikk, og i området



OFFENTLIG TRANSPORT

Kleivane skole Linje 28	1 min 0.1 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	11 min 4.5 km
Stavanger Sola	22 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	22 min 20.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skaarlia PostNord	12 min 1 km
Coop Extra Austrått	19 min

VARER/TJENESTER

AMFI Vågen	9 min
Vitusapotek Bogafjell	6 min

SPORT

Kleivane flerbrukshall	3 min
Iglemyr stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	20 min 1.7 km
Everybody Gym & Fitness	6 min
City Gym Sandnes	8 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



finnes også Coop Extra Austrått. For et større utvalg av butikker og servicetilbud er det kort vei til Sandnes sentrum og AMFI Vågen.

Det er gode kollektivforbindelser fra området, med bussforbindelse til Sandnes sentrum og videre forbindelser med tog. Beliggenheten kombinerer dermed et rolig og etablert boligmiljø med nærhet til natur, skole, fritidsaktiviteter, dagligvare og byens øvrige tilbud.

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

Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde hovedsakelig bestående av (variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

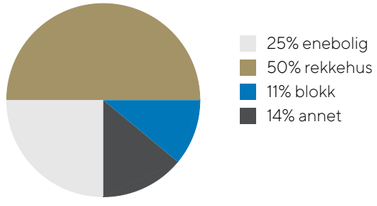
Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid
Skaarlia barnehage | Kleivane barnehage

Skolekrets
Kleivane skole | Høyland ungdomsskole



BOLIGMASSE



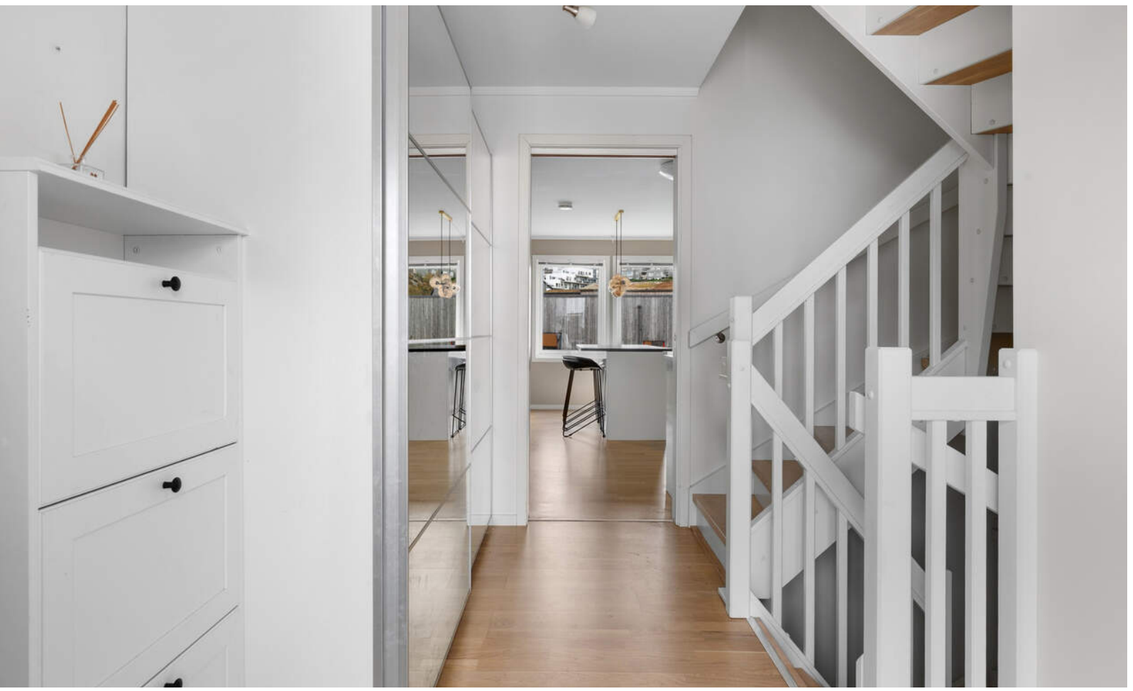
SKOLER

Kleivane skole (1-7 kl.) 331 elever, 30 klasser	3 min 0.2 km
Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 28 klasser	21 min 1.8 km
Hana skole (1-7 kl.) 297 elever, 21 klasser	7 min 2.7 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	6 min 3.1 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 411 elever, 29 klasser	7 min 3.2 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	9 min 3.7 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	9 min 4 km

BARNEHAGER

Skaarlia barnehage (0-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km
Kleivane barnehage (1-5 år) 172 barn	9 min 0.8 km
Austrått barnehage (1-5 år) 70 barn	18 min 1.6 km







VELKOMMEN TIL KLEIVANE 196

Innholdsrikt og med en fantastisk hverdagslogistikk

Parkering
Parkering i gruset gårdsrom

Tomtestørrelse
262,10 m²

Beskrivelse av tomt
Opparbeidet med singel i gårdsrom, samt terrasse platting og plen

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
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, (7) stk. TG2 og (0) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Taket er et saltak.
Det er inspeksjonsluke i himling på loftsetasjen, men det er ikke mulig å kontrollere hele takkonstruksjonen som følge av begrenset kontroll og at det er
bygget igjen med isolasjon og plast uten mulighet for ytterlige kontroll uten destruktive tiltak.
Når takkonstruksjoner er helt gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak, takstmann ser allikevel
etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er
slike avvik svært vanskelige og avdekke
Vurdering av avvik:
Takkonstruksjonen er lukket og i hovedsak utilgjengelig for kontroll. Utførelse av ventilerende sjikt i konstruksjonen kan ikke bekreftes. Selv om det er
registrert luftespalter ved takfot, kan det ikke bekreftes at luftingen er videreført som et sammenhengende ventilasjonssjikt under hele takflaten.
Det foreligger heller ikke dokumentasjon som avklarer utførelsen.
NS 3600 krever at takstmann setter TG2 for dette punkt når ventilering av takkonstruksjoner er usikker.
Konsekvens/tiltak
Når utførelsen av den lukkede takkonstruksjonen ikke kan kontrolleres, kan eventuelle skjulte feil eller mangler ikke

utelukkes. Dersom ventilasjonssjiktet
er manglende, kan dette medføre til kondensproblematikk og skader.
Utførelsen kan ikke bekreftes uten dokumentasjon eller nærmere undersøkelser.
Når takkonstruksjoner er helt gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak. Takstmann ser allikevel
etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger, men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er
slike avvik svært vanskelige og avdekke.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Yttervеggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.
Utvendig kledning er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det påpekes at kontroll av musetetting i lufting bak kledning kun er utført som punktkontroll.
Utvendig kledning er punktkontrollert for eventuelle råteskader.
Der veggkonstruksjoner er helt gjenbygget, har takstmann begrensede muligheter til å gjennomføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av
destruktive tiltak. Takstmann vurderer likevel synlige spor, merker og indikasjoner på eventuelle avvik eller ufagmessige løsninger. På grunn av
konstruksjonsløsning og manglende dokumentasjon er slike avvik imidlertid vanskelig å avdekke.
Øvrige utvendige fasader med kledning, spilerekkverk, vindskier, vannbord og toppbord fremstår med mindre, normal vær- og aldersslitasje på
overflatebehandlingen. Det er ikke registrert forhold som tilsier funksjonssvikt på befaringsdagen. Som normalt for utvendig treverk må vedlikehold og ny
overflatebehandling påregnes i nær fremtid for å opprettholde tilfredsstillende værbeskyttelse.
Vurdering av avvik:
Enkelte steder er det registrert lav høyde fra bunn kledning til platting/terreng
Konsekvens/tiltak
Liten avstand kan medføre økt fuktbelastning på nedre del av kledningen som følge av vannsprut, snø og redusert uttørking. Over tid kan dette øke
risikoen for nedbrytning og råteskader i kledning og underliggende trekonstruksjoner.
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold nedre del av kledningen, gjerne hyppigere enn resterende øvrige fasader.

Dersom det registreres økt
fuktpåvirkning eller begynnende nedbrytning, bør avstanden mellom kledning og platting økes eller andre fuktreduserende tiltak vurderes.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i stue i loftsetasje over en lengde på ca 2 m.
Vurdering av avvik:
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Konsekvens/tiltak
Registrerte høydeforskjeller i etasjeskilleren kan medføre ujevnheter i gulvet, knirk og påvirkning av gulvets funksjon. Forholdet kan også skyldes tidligere
deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, men årsak og eventuell videre utvikling kan ikke fastslås ved visuell kontroll på én befaringsdag.
Det anbefales jevnlig kontroll av forholdet. Dersom høydeforskjellene øker eller det oppstår nye tegn til bevegelse, sprekker eller funksjonssvikt, bør konstruksjonen undersøkes nærmere av fagkyndig for å avklare årsak og behov for eventuelle tiltak.

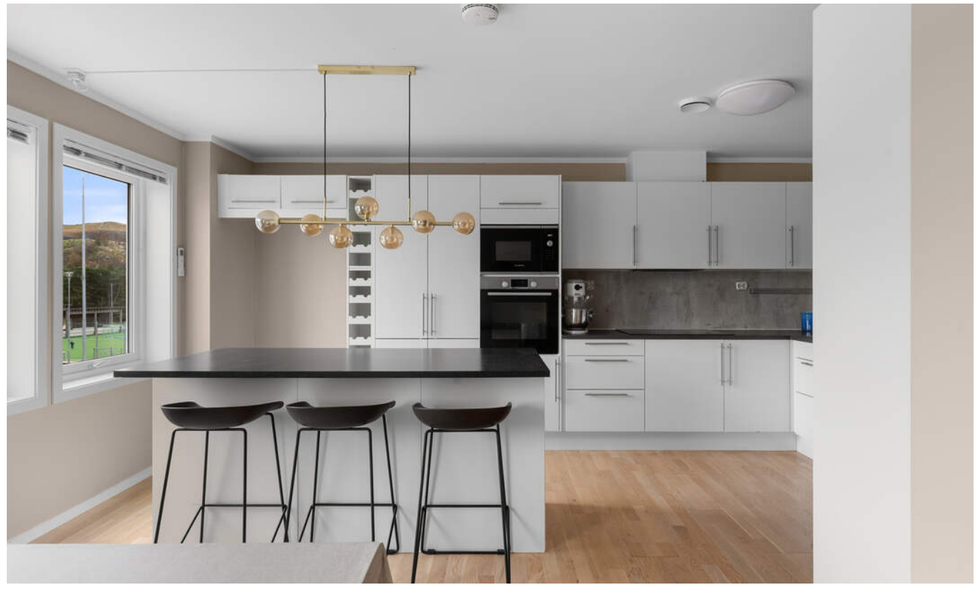
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
NS 3600 som er takstmanns vurderingsgrunnlag stiller krav til dokumentasjon for tettesjikt tilknyttet bad. Dokumentasjon som kan brukes av takstmann er
bilder, og produktdatablad. Det er dessverre svært vanlig at slik dokumentasjon ikke foreligger ved utarbeidelse av rapporten, og vurdering av skjulte
tettesjikt kan derfor kun gjøres med basis i alder, og enkelte mindre observasjoner. Der det ikke foreligger dokumentasjon for rommets skjulte tettesjikt
må en altså anse den utførte kontrollen til å være svært begrenset. Uten god dokumentasjon er det ikke mulig og tilfredsstillende vurdere skjulte tettesjikt
uten at helt destruktive tiltak utføres.
Dette punkt må anses som tilhørende informasjon tilknyttet rommets vanntette sjikt.
Vurdering av avvik:
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.
Manglende dokumentasjon gir
derfor takstmann nærmest ingen mulighet for å vurdere skjulte tettesjikt. TG2 er utelukkende satt som følge av manglende dokumentasjon, og at
kontrollen av tettesjiktet derfor anses svært begrenset.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og malt innvendig tak.
Vurdering av avvik:
Det er registrert en mindre skade i nedre skjøt på baderomsplate i dusjsonen, hvor platekjernen er eksponert.
Det er også registrert sprekker/åpninger i tettemiddelet langs nedre del av platene.
Konsekvens/tiltak
Forholdet er i et område med direkte vannbelastning fra dusj. Åpen platekjerne og utette fuger kan medføre fuktopptak i platen og over tid føre til
svelling, nedbrytning og redusert tetthet. Dersom vann trenger videre inn i konstruksjonen, kan det også oppstå fuktskader i bakenforliggende materialer.
Det er ikke mulig å fastslå eventuell skade bak platene ut fra visuell kontroll alene.
Skadet område og åpne fuger bør utbedres med egnet tettemiddel som er tilpasset det aktuelle baderomsplatesystemet. PLater med registrerte skader, bør byttes. Eventuelle skjule skader ved åpning av vegg kan ikke utelukkes.

Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
NS 3600 som er takstmanns vurderingsgrunnlag stiller krav til dokumentasjon for tettesjikt tilknyttet bad. Dokumentasjon som kan brukes av takstmann er
bilder, og produktdatablad. Det er dessverre svært vanlig at slik dokumentasjon ikke foreligger ved utarbeidelse av rapporten, og vurdering av skjulte
tettesjikt kan derfor kun gjøres med basis i alder, og enkelte mindre observasjoner. Der det ikke foreligger dokumentasjon for rommets skjulte tettesjikt
må en altså anse den utførte kontrollen til å være svært begrenset. Uten god dokumentasjon er det ikke mulig og tilfredsstillende vurdere skjulte tettesjikt
uten at helt destruktive tiltak utføres.
Dette punkt må anses som tilhørende informasjon tilknyttet rommets vanntette sjikt.
Vurdering av avvik:
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.
Manglende dokumentasjon gir
derfor takstmann nærmest ingen mulighet for å vurdere skjulte tettesjikt. TG2 er utelukkende satt som følge av manglende dokumentasjon, og at
kontrollen av tettesjiktet derfor anses svært begrenset.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak.
Vurdering av avvik:
Det er enkelte steder registrert sprekker i tettemiddelet bunn baderomsplater samt overbang bunnlist og sokkelflis i dusjsonen.
Konsekvens/tiltak
Sprekker eller åpninger i tettemiddelet ved overgangen mellom baderomsplater, bunnlist og sokkelflis kan medføre økt fuktbelastning på nedre del av
platene. Dette gjelder særlig i dusjsonen, hvor vannbelastningen er størst. Dersom platekjernene blir





GODT UTSTYRT KJØKKEN



eksponert for fukt over tid, kan det oppstå svelling, nedbrytning og økt risiko for fuktinntrenging til bakenforliggende konstruksjoner.
Det anbefales å tette områder med sprekker eller åpninger i overgangene mellom bunn av baderomsplater, bunnlist og sokkelflis med egnet tettemiddel.
Det anbefales også jevnlig kontroll av de nederste delene av platene, slik at eventuelle nye åpninger, svelling eller andre tegn til fuktpåvirkning kan oppdages og utbedres på et tidlig stadium.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

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 bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Meling Bygg AS (befaringsdato: Onsdag, 9. september 2026)









4 SOVEROM, 2 STUER, 2 BAD

Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
Underetasje: Gang, teknisk rom/bod, bad, soverom
1. etasje: Gang, toalettrom, stue/kjøkken, soverom
2. Etasje: Stue, soverom, soverom 2, bad

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 36 kvm
Total BRA: 36 kvm

1. etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm

2. etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 8 kvm

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
Se beskrivelse i vedlagt tilstandsrapport

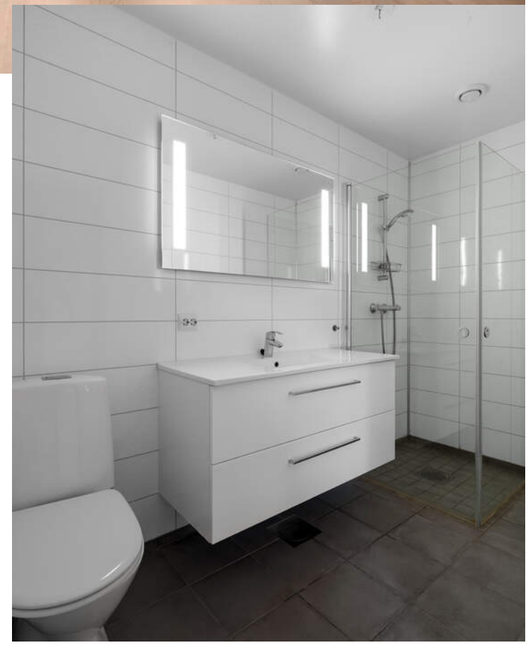
Oppvarming
Elektrisk, vedovn samt varmepumpe

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.









2 SOV, BAD OG STUE I
2.ETASJE







2 SOVEROM I 2.ETASJE



BAD UNDERETASJE

Begge bad i samme utførelse med fliser på gulv, og baderomsplater på vegg

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
262,10 m²

Beskrivelse av tomt
Opparbeidet med singel i gårdsrom, samt terrasse platting og plen

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.357.766,- for 2024

Formuesverdi sekundær
5.431.065,- for 2024

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
18.176,- for 2026

Info eiendomsskatt
Det praktiseres ikke eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer 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
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, 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.

Diverse
Selger har ikke selv bebodd eiendommen og har derfor begrenset kjennskap til boligens tilstand og egenskaper. Det informeres om at boligen er ryddet og rengjort til visning, og ytterligere utvasking vil ikke bli utført ved overtagelse.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 16.11.2018. Foreligger også ny ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel 10.08.2025. Det er gitt bruksendring av garasje og bod til soverom og utvidelse av kjøkken/allrom.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Fredag, 16. november 2018

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsplan Detaljregulering for Au 23, Skaarlia, Id: 2011116.. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. 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
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
Mandag, 3. august 2026

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
5 990 000,00 (Prisantydning)

————————————————
5 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
149 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
151 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
169 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
6 141 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 159 000,00 (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. Enkeltsaker 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. Rekvisisjon 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
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse 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 ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

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.

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 1,10 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 68 200 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 50 000).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250, Foto inkl. plantegninger kr 6 900, Kommunale opplysninger kr 3 500, Markedspakke kr 19 900, Oppgjørshonorar kr 8 900, Spørring i grunnboken kr 750, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296, Premium Nabolagsprofil kr 500
Sum vederlag kr. 124 300
Sum utlegg og andre utgifter kr. 796
Totalt kostnadsoverslag kr. 125 096

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
8.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Kleivane 196, 4336 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 34, bnr. 660

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22592-1151 **Referansenummer:** MW7845

Foretak: MELING BYGG AS

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

MB AS

Leverer takst og byggtekniske tjenseter
Har følgende kompetanse.
Byggmester
Teknisk fagskole/prosjektingeniør
Flere års kompetanse fra praktisk arbeid og drevet eget byggmester firma
Kompetanse fra prosjektering, prosjektledelse og byggeledelse innen rehabilitering og nybygg
Sertifisering innenfor tilstandsvurdering og verditaksering
Tidligere daglig leder i et byggefirma med fokus på salg og oppføring av boliger, tomannsboliger og hytter.

Rapportansvarlig

Andreas Meling
Uavhengig Takstingeniør
andreas@melingbygg.no
976 14 710

Kleivane 196, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 660
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Kleivane 196, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 660
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Kleivane 196, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 660
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Beskrivelse av eiendommen

Viktig! I rapporten kan det være forhold der takstmannen anbefaler videre undersøkelser eller at det innhentes mer dokumentasjon. Dette skyldes at det i enkelte tilfeller ikke er mulig å vurdere omfanget av avviket, konsekvenser eller behov for tiltak fullt ut basert på tilgjengelig informasjon og visuell befaring. Noen bygningsdeler vurderes på et begrenset grunnlag, og det kan derfor være vanskelig å trekke sikre konklusjoner. Når det anbefales videre undersøkelser, er det viktig at kjøper er klar over dette. Slike undersøkelser bør gjennomføres før boligkjøp. Videre undersøkelser vil normalt kreve vurderinger utført av fagpersoner. Før slike undersøkelser er gjennomført, vil det
ikke være mulig å få en fullstendig oversikt over nødvendige tiltak eller tilhørende kostnader.

Påpeker at rapporten vurderer byggtekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt. Selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser. Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggeteknisk betydning. Flere bygningsdeler kan ikke tilfredsstillende vurderes av takstmann uten at det utføres destruktive tiltak eller fremlegges dokumentasjon, vurdering i slike tilfeller gjøres ofte basert på alder og enkelte observasjoner/undersøkelser ved befaring. Det er svært viktig at kjøper søker informasjon, dokumentasjon og kunnskap tilknyttet vurderinger i rapporten som er gjort på
begrenset grunnlag/undersøkelse.

Tomannsboligen fremstår i overordnet ok tilstand. Over murer er veggene utført med bindingsverk av tre tekket med utvendig trekledning. Takkosntruksjonen er utført som saltak og er tekket med betongtakstein.

Det er registrert enkelte forhold som krever utbedringer på våtrom. Det er også registrert enkelte forhold som kreved vedlikehold i nær fremtid samt jevnlig kontroll for eventuell videre utvikling. Forøvrig vises det til de enkelte punktene i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå og ved bruk av drone.

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

Det er registrert noe påbegynnende mosegroing på taktekkingen. Det anbefales å fjerne mosegroingen på en skånsom måte med egnet middel for taktekkingen.

Det er nylig remontert takstein som var blåst av/løsnet på taktekkingen. Som følge av at takstein har løsnet, anbefales det jevnlig kontroll på taktekkingen. Ved eventuelle flere fremtidige tilfeller av at takstein løsner, anbefales det ytterlige tiltak på innfestningen av taksteinene.
Takrenner og nedløp er av metall, med utvendige beslag og vindskier/topbord i treverk.
Taket er et saltak.

Det er inspeksjonsluke i himling på loftsetasjen, men det er ikke mulig å kontrollere hele takkonstruksjonen som følge av begrenset kontroll og at det er bygget igjen med isolasjon og plast uten mulighet for ytterlige kontroll uten destruktive tiltak.

Når takkonstruksjoner er helt gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak, takstmann ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekke
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.

Utvendig kledning er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det påpekes at kontroll av musetetting i lufting bak kledning kun er utført som punktkontroll.

Utvendig kledning er punktkontrollert for eventuelle råteskader.

Der veggkonstruksjoner er helt gjenbygget, har takstmann begrensede muligheter til å gjennomføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av destruktive tiltak. Takstmann vurderer likevel synlige spor, merker og indikasjoner på eventuelle avvik eller ufagmessige løsninger. På grunn av konstruksjonsløsning og manglende dokumentasjon er slike avvik imidlertid vanskelig å avdekke.

Øvrige utvendige fasader med kledning, spilerekkverk, vindskier, vannbord og toppbord fremstår med mindre, normal vær- og aldersslitasje på overflatebehandlingen. Det er ikke registrert forhold som tilsier funksjonssvikt på befaringsdagen. Som normalt for utvendig treverk må vedlikehold og ny overflatebehandling påregnes i nær fremtid for å opprettholde tilfredsstillende værbeskyttelse.
Vinduene er malte med 3-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 3-lags glass.
Det er takterrasse i 2 etg.

Tettesjiktet under terrassebordene er ikke tilgjengelig for visuell kontroll, og skjult utførelse og tilstand kan derfor ikke vurderes

Kleivane 196, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 660
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Beskrivelse av eiendommen

uten demontering eller andre inngrep. Tilstandsgrad for tettesjiktet er satt på bakgrunn av alder og den begrensede kontrollmuligheten.

Terrassebord og rekkverk bør rengjøres og vedlikeholdes jevnlig for å opprettholde materialenes funksjon og levetid.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen ved underetasje.

Fremstår i overordnet ok tilstand. Jevnlig vedlikehold må påberegnes og anses som normalt.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i stue i loftsetasje over en lengde på ca 2 m.
Det er isolert stålpipe og vedovn.
Gulvet er belagt med parkett, og veggene har plater. Det er ikke mulig å gjøre hulltaking i vegg vendt mot terreng, da det er synlig murvegg, gipsplater med liten avstand fra bakside plate til murvegg, som gjør hulltaking ogfuktmåling vansnkelig.

Det er begrensede muligheter for hulltaking i tilgjengelige vegger mot terreng. Deler av veggene består av synlig mur, og enkelte innforede vegger har liten avstand mellom innvendig platekledning og bakomliggende murvegg, noe som gjør hulltaking vanskelig.

Det er utført hulltaking i en innforet murvegg mot badsonen, nær hjørnet som vender mot terreng. Fuktmåling ble utført så langt inn mot murveggen som tilgjengeligheten tillot. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved målingen på befaringsdagen.

På grunn av begrenset tilgjengelighet kan forholdene i øvrige lukkede konstruksjoner mot terreng ikke bekreftes eller avkreftes uten ytterligere inngrep.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.
Det er malt tretrapp
Innvendige overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv.
Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt.

Det er registrert parkett hvor enkelte skjøter har åpnet seg/sklidd fra hverandre. Forholdet kan føre til bevegelse og knirk i gulv.
Det er også registrert enkelte bruksmerker og slitasje på vegger, karmer og øvrige innvendige overflater. Omfanget vurderes enkelte steder å være noe utover det som normalt forventes ut fra boligens alder, men forholdene fremstår i hovedsak som kosmetiske og uten registrert funksjonssvikt.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

Våtrommet er tilstandsvurdert etter kriteriene i NS 3600:2025. Ved vurderingen kan enkelte utførelser bli sammenholdt med dagens krav og anbefalte løsninger for våtrom.

Det presiseres at krav og anbefalinger kan ha vært annerledes på tidspunktet våtrommet ble oppført eller rehabilitert. Et registrert avvik sett opp mot dagens krav innebærer derfor ikke nødvendigvis at utførelsen var i strid med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet.

Tilstandsgraden uttrykker våtrommets registrerte tilstand og risiko på befaringsdagen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025.
NS 3600 som er takstmanns vurderingsgrunnlag stiller krav til dokumentasjon for tettesjikt tilknyttet bad. Dokumentasjon som kan brukes av takstmann er bilder, og produktdatablad. Det er dessverre svært vanlig at slik dokumentasjon ikke foreligger ved utarbeidelse av rapporten, og vurdering av skjulte tettesjikt kan derfor kun gjøres med basis i alder, og enkelte mindre observasjoner. Der det ikke foreligger dokumentasjon for rommets skjulte tettesjikt må en altså anse den utførte kontrollen til å være svært begrenset. Uten god dokumentasjon er det ikke mulig og tilfredsstillende vurdere skjulte tettesjikt uten at helt destruktive tiltak utføres.

Dette punkt må anses som tilhørende informasjon tilknyttet rommets vanntette sjikt.
Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er ukjent utførelse og oppbrett av membran ved dørterskel.
Det er registrert fall til sluk i dusjsonen. Det er registrert en høydeforskjell til topp flis ved dørterskel til topp slukrist som er høyere enn 25 mm. Ved utført vanntest er det registrert at vann ledes til sluk.
Med bekreftelse på oppbrett av membran ved dørterskel og registrert fall til sluk vurderers funksjonskravet til gulvet på badet ivaretatt.

Anbefaler å få utført en kontroll med oppbrett av membran ved dørterskel, ved å ta av overgangslisten ved dør. En forutsetting for TG1, og at rommet kan anses til å ivareta funksjonskrav er at oppbrett/flomkant ved terskel er etablert.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse

Påpeker at tettesjikt ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Det er sluk på gulv under vask og i dusjsonen. Det er registrert spor av membran i sluk.

Det anbefales at sluk rengjøres og kontrolleres jevnlig, for å unngå

Kleivane 196, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 660
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Beskrivelse av eiendommen

tilstopping av vann i sluk og opprettholder slukens funksjon.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i skillevegg mellom bad og soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: under 6 vektprosent.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

Våtrom › Underetasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

Våtrommet er tilstandsvurdert etter kriteriene i NS 3600:2025. Ved vurderingen kan enkelte utførelser bli sammenholdt med dagens krav og anbefalte løsninger for våtrom.

Det presiseres at krav og anbefalinger kan ha vært annerledes på tidspunktet våtrommet ble oppført eller rehabilitert. Et registrert avvik sett opp mot dagens krav innebærer derfor ikke nødvendigvis at utførelsen var i strid med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet.

Tilstandsgraden uttrykker våtrommets registrerte tilstand og risiko på befaringsdagen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025.
NS 3600 som er takstmanns vurderingsgrunnlag stiller krav til dokumentasjon for tettesjikt tilknyttet bad. Dokumentasjon som kan brukes av takstmann er bilder, og produktdatablad. Det er dessverre svært vanlig at slik dokumentasjon ikke foreligger ved utarbeidelse av rapporten, og vurdering av skjulte tettesjikt kan derfor kun gjøres med basis i alder, og enkelte mindre observasjoner. Der det ikke foreligger dokumentasjon for rommets skjulte tettesjikt må en altså anse den utførte kontrollen til å være svært begrenset. Uten god dokumentasjon er det ikke mulig og tilfredsstillende vurdere skjulte tettesjikt uten at helt destruktive tiltak utføres.

Dette punkt må anses som tilhørende informasjon tilknyttet rommets vanntette sjikt.
Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak.
Det er registrert fall til sluk. Det er ukjent oom det er oppbrett av membran ved dørterskel. Det er registrer en høydeforsjell fra terskel ved dør til topp slukrist som er over 25 mm. Det er utført vanntest på gulv hvor det er registrert at vann ledes til sluk.
Med bekreftelse på oppbrett av membran ved dørterskel og registrert fall til sluk vurderers funksjonskravet til gulvet på badet ivaretatt.

Anbefaler og få utført en kontroll med oppbrett av membran ved dørterskel, ved å ta av overgangslisten ved dør. En forutsetting for TG1, og at rommet kan anses til å ivareta funksjonskrav er at oppbrett/flomkant ved terskel er etablert.
det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Påpeker at tettesjikt ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Det er registrert sluk i dusjsonen og sluk på gulv under vask. Det er registrert spor av membran iført under klemring.

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av gulvsluk, for å redusere risiko for tilstopping og for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og funksjon over tid.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i skillevegg mellom bad og soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: under 6 vektprosent.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Påpeker at hulltaking ikke er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst, da dusjsone grenser mot yttervegg og innvendig murvegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagenInnvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av plastrør

Avløpsrør som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget.

Kleivane 196, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 660
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Beskrivelse av eiendommen

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen
Det er balansert ventilasjon.

Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av anlegget. Det anbefales å skifte filter samt rengjøre vegg/takventiler jevnlig. Det anbefales også å rengjøre ventilasjonsrørene etter behov.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Det er ikke opplyst om noen funksjonssvikt ved bruk av anlegget.
Det anbefales jevnlig service og rengjøring av filter for å opprettholde varmepumpens funksjon og levetid.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Varmtvannsbereder står i bod/teknisk bod, hvor det er laget mulighet for at avrenninger til sluk med på gulv.
Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.

Det elektriske anlegget er fra byggeår, hvor eier opplyser at det er utført enkelte arbeider i sammenheng med omgjøring av garasje til stue og soverom.

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.

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Grunnmuren er fuktsikret med grunnmursbeskyttelse og drenerende masser.
Drenering er fra byggeår og deler av fuktsikring med klemlist er registrert rover bakkenivå. Det er ikke mulig å inspisere fuktsikring og drenering som er under bakkenivå og påpeker at tilstandsgrad er satt som følge av alder. Det er ikke noen avvik som tilsier at det er fuktgjennomtregning i underetasje.
Grunnmuren er av betong. Fundamentet er av annet materiale.

Store deler av grunnmuren ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for full visuell kontroll. Vurderingen er begrenset til de delene av konstruksjonen som er synlige. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak.
Opparbeidet tomt med ulike nivåer hvor det er gruset oppkjørsel, plen og terrasseplatting.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger eller annen kommunal informasjon under utarbeidelse av rapporten. Det er heller ikke fremlagt byggemeldt tegninger eller godkjente byggesøknad på tiltaket ved bruksendring fra garasje til oppholdsrom. Det anbefales ytterlige undersøkelse i kommunens arkiv eller megler, for avkrefte/bekrefte eventuelle godkjente endringer eller ulovligheter.

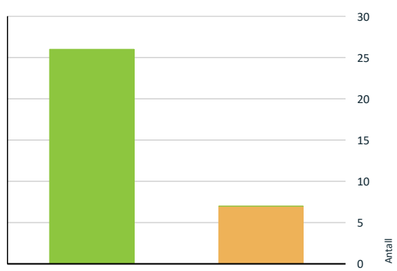
Arealene er beregnet på bakgrunn av egne stikkmål utført med håndholdt lasermåler. Rommenes benevnelse og fordeling er basert på faktisk bruk på befaringsdagen. Dette innebærer ikke nødvendigvis at rommene er formelt godkjent for den registrerte bruken.

Kleivane 196, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 660
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side

Kleivane 196, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 660
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Ombygging	Det er opplyst at garasje er omgjort til stue og soverom, og arbeide er utført av fagfolk. Årstall er usikkert og er basert på antagelser. Det er ikke fremlagt tegninger, søknader eller godkjenninger ved utarbeidelse av rapport.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå og ved bruk av drone.

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

Det er registrert noe påbegynnende mosegroing på taktekkingen. Det anbefales å fjerne mosegroingen på en skånsom måte med egnet middel for taktekkingen.

Det er nylig remontert takstein som var blåst av/løsnet på taktekkingen. Som følge av at takstein har løsnet, anbefales det jevnlig kontroll på taktekkingen. Ved eventuelle flere fremtidige tilfeller av at takstein løsner, anbefales det ytterlige tiltak på innfestningen av taksteinene.





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, med utvendige beslag og vindskier/topbord i treverk.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak.

Kleivane 196, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 660
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

Det er inspeksjonsluke i himling på loftsetasjen, men det er ikke mulig å kontrollere hele takkonstruksjonen som følge av begrenset kontroll og at det er bygget igjen med isolasjon og plast uten mulighet for ytterlige kontroll uten destruktive tiltak.

Når takkonstruksjoner er helt gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak, takstmann ser allikeve etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekke

Vurdering av avvik:
• Takkonstruksjonen er lukket og i hovedsak utilgjengelig for kontroll. Utførelse av ventilerende sjikt i konstruksjonen kan ikke bekreftes. Selv om det er registrert luftespalter ved takfot, kan det ikke bekreftes at luftingen er videreført som et sammenhengende ventilasjonssjikt under hele takflaten.
Det foreligger heller ikke dokumentasjon som avklarer utførelsen.

NS 3600 krever at takstmann setter TG2 for dette punkt når ventilering av takkonstruksjoner er usikker.

Konsekvens/tiltak
• Når utførelsen av den lukkede takkonstruksjonen ikke kan kontrolleres, kan eventuelle skjulte feil eller mangler ikke utelukkes. Dersom ventilasjonssjiktet er manglende, kan dette medføre til kondensproblematikk og skader.
Utførelsen kan ikke bekreftes uten dokumentasjon eller nærmere undersøkelser.

Når takkonstruksjoner er helt gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak. Takstmann ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger, men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekke.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.

Utvendig kledning er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det påpekes at kontroll av musetetting i lufting bak kledning kun er utført som punktkontroll.

Utvendig kledning er punktkontrollert for eventuelle råteskader.

Der veggkonstruksjoner er helt gjenbygget, har takstmann begrensede muligheter til å gjennomføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av destruktive tiltak. Takstmann vurderer likevel synlige spor, merker og indikasjoner på eventuelle avvik eller ufagmessige løsninger. På grunn av konstruksjonsløsning og manglende dokumentasjon er slike avvik imidlertid vanskelig å avdekke.

Øvrige utvendige fasader med kledning, spilerekkverk, vindskier, vannbord og toppbord fremstår med mindre, normal vær- og aldersslitasje på overflatebehandlingen. Det er ikke registrert forhold som tilsier funksjonssvikt på befaringsdagen. Som normalt for utvendig treverk må vedlikehold og ny overflatebehandling påregnes i nær fremtid for å opprettholde tilfredsstillende værbeskyttelse.

Vurdering av avvik:
• Enkelte steder er det registrert lav høyde fra bunn kledning til platting/terreng

Konsekvens/tiltak
• Liten avstand kan medføre økt fuktbelastning på nedre del av kledningen som følge av vannsprut, snø og redusert uttørking. Over tid kan dette øke risikoen for nedbrytning og råteskader i kledning og underliggende trekonstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold nedre del av kledningen, gjerne hyppigere enn resterende øvrige fasader. Dersom det registreres økt fuktpåvirkning eller begynnende nedbrytning, bør avstanden mellom kledning og platting økes eller andre fuktreduserende tiltak vurderes.

Kleivane 196, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 660
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport









TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte med 3-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 3-lags glass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er takterrasse i 2 etg.

Tettesjiktet under terrassebordene er ikke tilgjengelig for visuell kontroll, og skjult utførelse og tilstand kan derfor ikke vurderes uten demontering eller andre inngrep. Tilstandsgrad for tettesjiktet er satt på bakgrunn av alder og den begrensede kontrollmuligheten.

Terrassebord og rekkverk bør rengjøres og vedlikeholdes jevnlig for å opprettholde materialenes funksjon og levetid.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen ved underetasje.

Fremstår i overordnet ok tilstand. Jevnlig vedlikehold må påberegnes og anses som normalt.

INNVENDIG

Kleivane 196, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 660
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

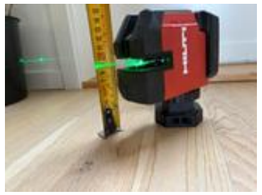
Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i stue i loftsetasje over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Registrerte høydeforskjeller i etasjeskilleren kan medføre ujevnheter i gulvet, knirk og påvirkning av gulvets funksjon. Forholdet kan også skyldes tidligere deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, men årsak og eventuell videre utvikling kan ikke fastslås ved visuell kontroll på én befaringsdag.

Det anbefales jevnlig kontroll av forholdet. Dersom høydeforskjellene øker eller det oppstår nye tegn til bevegelse, sprekker eller funksjonssvikt, bør konstruksjonen undersøkes nærmere av fagkyndig for å avklare årsak og behov for eventuelle tiltak.







Radon

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er isolert stålpipe og vedovn.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kleivane 196, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 660
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett, og veggene har plater. Det er ikke mulig å gjøre hulltaking i vegg vendt mot terreng, da det er synlig murvegg, gipsplater med liten avstand fra bakside plate til murvegg, som gjør hulltaking ogfuktmåling vansnkelig.

Det er begrensede muligheter for hulltaking i tilgjengelige vegger mot terreng. Deler av veggene består av synlig mur, og enkelte innforede vegger har liten avstand mellom innvendig platekledning og bakomliggende murvegg, noe som gjør hulltaking vanskelig.

Det er utført hulltaking i en innforet murvegg mot badsonen, nær hjørnet som vender mot terreng. Fuktmåling ble utført så langt inn mot murveggen som tilgjengeligheten tillot. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved målingen på befaringsdagen.

På grunn av begrenset tilgjengelighet kan forholdene i øvrige lukkede konstruksjoner mot terreng ikke bekreftes eller avkreftes uten ytterligere inngrep.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Innvendige overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv. Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt.

Det er registrert parkett hvor enkelte skjøter har åpnet seg/sklidd fra hverandre. Forholdet kan føre til bevegelse og knirk i gulv.
Det er også registrert enkelte bruksmerker og slitasje på vegger, karmer og øvrige innvendige overflater. Omfanget vurderes enkelte steder å være noe utover det som normalt forventes ut fra boligens alder, men forholdene fremstår i hovedsak som kosmetiske og uten registrert funksjonssvikt.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Kleivane 196, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 660
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

Våtrommet er tilstandsvurdert etter kriteriene i NS 3600:2025. Ved vurderingen kan enkelte utførelser bli sammenholdt med dagens krav og anbefalte løsninger for våtrom.

Det presiseres at krav og anbefalinger kan ha vært annerledes på tidspunktet våtrommet ble oppført eller rehabilitert. Et registrert avvik sett opp mot dagens krav innebærer derfor ikke nødvendigvis at utførelsen var i strid med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet.

Tilstandsgraden uttrykker våtrommets registrerte tilstand og risiko på befaringsdagen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

NS 3600 som er takstmanns vurderingsgrunnlag stiller krav til dokumentasjon for tettesjikt tilknyttet bad. Dokumentasjon som kan brukes av takstmann er bilder, og produktdatablad. Det er dessverre svært vanlig at slik dokumentasjon ikke foreligger ved utarbeidelse av rapporten, og vurdering av skjulte tettesjikt kan derfor kun gjøres med basis i alder, og enkelte mindre observasjoner. Der det ikke foreligger dokumentasjon for rommets skjulte tettesjikt må en altså anse den utførte kontrollen til å være svært begrenset. Uten god dokumentasjon er det ikke mulig og tilfredsstillende vurdere skjulte tettesjikt uten at helt destruktive tiltak utføres.

Dette punkt må anses som tilhørende informasjon tilknyttet rommets vanntette sjikt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor takstmann nærmest ingen mulighet for å vurdere skjulte tettesjikt. TG2 er utelukkende satt som følge av manglende dokumentasjon, og at kontrollen av tettesjiktet derfor anses svært begrenset.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert en mindre skade i nedre skjøt på baderomsplate i dusjsonen, hvor platekjernen er eksponert. Det er også registrert sprekker/åpninger i tettemiddelet langs nedre del av platene.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet er i et område med direkte vannbelastning fra dusj. Åpen platekjerne og utette fuger kan medføre fuktopptak i platen og over tid føre til svelling, nedbrytning og redusert tetthet. Dersom vann trenger videre inn i konstruksjonen, kan det også oppstå fuktskader i bakenforliggende materialer. Det er ikke mulig å fastslå eventuell skade bak platene ut fra visuell kontroll alene.

Skadet område og åpne fuger bør utbedres med egnet tettemiddel som er tilpasset det aktuelle baderomsplatesystemet. PLater med registrerte skader, bør byttes. Eventuelle skjule skader ved åpning av vegg kan ikke utelukkes.

Kleivane 196, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 660
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

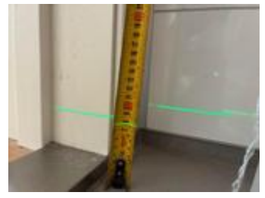
TG 1 Overflater gulv

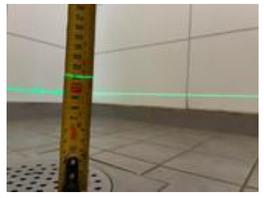
Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er ukjent utførelse og oppbrett av membran ved dørterskel. Det er registrert fall til sluk i dusjsonen. Det er registrert en høydeforskjell til topp flis ved dørterskel til topp slukrist som er høyere enn 25 mm. Ved utført vanntest er det registrert at vann ledes til sluk.
Med bekreftelse på oppbrett av membran ved dørterskel og registrert fall til sluk vurderers funksjonskravet til gulvet på badet ivaretatt.

Anbefaler å få utført en kontroll med oppbrett av membran ved dørterskel, ved å ta av overgangslisten ved dør. En forutsetting for TG1, og at rommet kan anses til å ivareta funksjonskrav er at oppbrett/flomkant ved terskel er etablert.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse

Påpeker at tettesjikt ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Det er sluk på gulv under vask og i dusjsonen. Det er registrert spor av membran i sluk.

Det anbefales at sluk rengjøres og kontrolleres jevnlig, for å unngå tilstopping av vann i sluk og opprettholder slukens funksjon.

Kleivane 196, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 660
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i skillevegg mellom bad og soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: under 6 vektprosent.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke

Kleivane 196, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 660
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

tilfredsstillende kontrolleres.

Våtrommet er tilstandsvurdert etter kriteriene i NS 3600:2025. Ved vurderingen kan enkelte utførelser bli sammenholdt med dagens krav og anbefalte løsninger for våtrom.

Det presiseres at krav og anbefalinger kan ha vært annerledes på tidspunktet våtrommet ble oppført eller rehabilitert. Et registrert avvik sett opp mot dagens krav innebærer derfor ikke nødvendigvis at utførelsen var i strid med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet.

Tilstandsgraden uttrykker våtrommets registrerte tilstand og risiko på befaringsdagen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

NS 3600 som er takstmanns vurderingsgrunnlag stiller krav til dokumentasjon for tettesjikt tilknyttet bad. Dokumentasjon som kan brukes av takstmann er bilder, og produktdatablad. Det er dessverre svært vanlig at slik dokumentasjon ikke foreligger ved utarbeidelse av rapporten, og vurdering av skjulte tettesjikt kan derfor kun gjøres med basis i alder, og enkelte mindre observasjoner. Der det ikke foreligger dokumentasjon for rommets skjulte tettesjikt må en altså ane den utførte kontrollen til å være svært begrenset. Uten god dokumentasjon er det ikke mulig og tilfredsstillende vurdere skjulte tettesjikt uten at helt destruktive tiltak utføres.

Dette punkt må anses som tilhørende informasjon tilknyttet rommets vanntette sjikt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor takstmann nærmest ingen mulighet for å vurdere skjulte tettesjikt. TG2 er utelukkende satt som følge av manglende dokumentasjon, og at kontrollen av tettesjiktet derfor anses svært begrenset.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er enkelte steder registrert sprekker i tettemiddelet bunn baderomsplater samt overbang bunnlist og sokkelflis i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker eller åpninger i tettemiddelet ved overgangen mellom baderomsplater, bunnlist og sokkelflis kan medføre økt fuktbelastning på nedre del av platene. Dette gjelder særlig i dusjsonen, hvor vannbelastningen er størst. Dersom platekjernene blir eksponert for fukt over tid, kan det oppstå svelling, nedbrytning og økt risiko for fuktinntrenging til bakenforliggende konstruksjoner.

Det anbefales å tette områder med sprekker eller åpninger i overgangene mellom bunn av baderomsplater, bunnlist og sokkelflis med egnet tettemiddel. Det anbefales også jevnlig kontroll av de nederste delene av platene, slik at eventuelle nye åpninger, svelling eller andre tegn til fuktpåvirkning kan oppdages og utbedres på et tidlig stadium.

Kleivane 196, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 660
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport







UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Det er registrert fall til sluk. Det er ukjent oom det er oppbrett av membran ved dørterskel. Det er registrer en høydeforsjell fra terskel ved dør til topp slukrist som er over 25 mm. Det er utført vanntest på gulv hvor det er registrert at vann ledes til sluk.
Med bekreftelse på oppbrett av membran ved dørterskel og registrert fall til sluk vurderers funksjonskravet til gulvet på badet ivaretatt.

Anbefaler og få utført en kontroll med oppbrett av membran ved dørterskel, ved å ta av overgangslisten ved dør. En forutsetting for TG1, og at rommet kan anses til å ivareta funksjonskrav er at oppbrett/flomkant ved terskel er etablert.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Påpeker at tettesjikt ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Det er registrert sluk i dusjsonen og sluk på gulv under vask. Det er registrert spor av membran iført under klemring.

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av gulvsluk, for å redusere risiko for tilstopping og for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og funksjon over tid.

Kleivane 196, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 660
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i skillevegg mellom bad og soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: under 6 vektprosent.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Påpeker at hulltaking ikke er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst, da dusjsone grenser mot yttervegg og innvendig murvegg.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin,

Kleivane 196, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 660
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagenInnvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør

Avløpsrør som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget.

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av anlegget. Det anbefales å skifte filter samt rengjøre vegg/takventiler jevnlig. Det anbefales også å rengjøre ventilasjonsrørene etter behov.



Kleivane 196, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 660
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Det er ikke opplyst om noen funksjonssvikt ved bruk av anlegget. Det anbefales jevnlig service og rengjøring av filter for å opprettholde varmepumpens funksjon og levetid.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Varmtvannsbereder står i bod/teknisk bod, hvor det er laget mulighet for at avrenninger til sluk med på gulv.



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

Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.

Det elektriske anlegget er fra byggeår, hvor eier opplyser at det er utført enkelte arbeider i sammenheng med omgjøring av garasje til stue og soverom.

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.

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Kleivane 196, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 660
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmuren er fuktsikret med grunnmursbeskyttelse og drenerende masser.
Drenering er fra byggeår og deler av fuktsikring med klemlist er registrert rover bakkenivå. Det er ikke mulig å inspisere fuktsikring og drenering som er under bakkenivå og påpeker at tilstandsgrad er satt som følge av alder. Det er ikke noen avvik som tilsier at det er fuktgjennomtregning i underetasje.





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong. Fundamentet er av annet materiale.

Store deler av grunnmuren ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for full visuell kontroll. Vurderingen er begrenset til de delene av konstruksjonen som er synlige. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt med ulike nivåer hvor det er gruset oppkjørsel, plen og terrasseplatting.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Kleivane 196, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 660
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

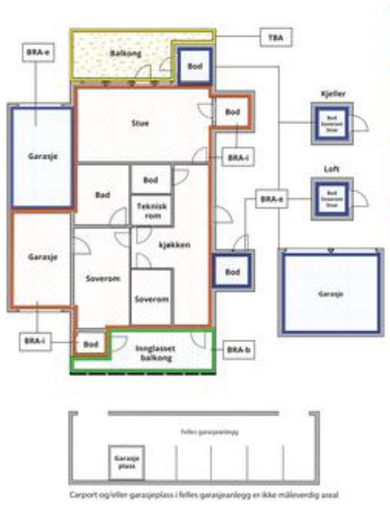
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kleivane 196, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 660
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	60			60	8
1. etasje	56			56	
Underetasje	36			36	
SUM	**152**				**8**
SUM BRA	**152**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger eller annen kommunal informasjon under utarbeidelse av rapporten. Det er heller ikke fremlagt byggemeldt tegninger eller godkjente byggesøknad på tiltaket ved bruksendring fra garasje til oppholdsrom. Det anbefales ytterlige undersøkelse i kommunens arkiv eller megler, for avkrefte/bekrefte eventuelle godkjente endringer eller ulovligheter.

Arealene er beregnet på bakgrunn av egne stikkmål utført med håndholdt lasermåler. Rommenes benevnelse og fordeling er basert på faktisk bruk på befaringsdagen. Dette innebærer ikke nødvendigvis at rommene er formelt godkjent for den registrerte bruken.

Nyere håndverkstjenester

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

Kleivane 196, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 660
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Andreas Meling	Takstingeniør
	Reanelle Shayne Bautista Labagnoy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	34	660		0	262.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kleivane 196

Hjemmelshaver
Labagnoy Reanelle Shayne Bautista, Labagnoy Ryan Banaga

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger i et etablert området for boligbebyggelse.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Opparbeidet tomt med ulike nivåer, med gruset oppkjørsel og platting.

Tinglyste/andre forhold
Det er ikke opplyst om noen spesielle tinglyste eierforhold på denne matrikkelenheten.

Andre Merknader
Etasjeskiller er fra byggeår og er av treverk. Det er forutsatt at skjevheter, ulikheter på høyde og eventuell knirk kan forekomme i et trehus og kan ikke sammenlignes med dagens krav til plant underlag.
Rapporten tar ikke stilling til hva som er følger med i salget av inventar, løsøre og hvitevarer. Er for eksempel hvitevare nevnt, er dette kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen ved tilstandsvurdering av kjøkkenet.

Det er ikke fremlagt egenerklæringsskjema ved utarbeidelse av rapporten. Takstmannen har derfor hatt begrenset tilgang til opplysninger fra eier om tidligere arbeider, skader, feil eller andre forhold ved boligen som kan ha betydning for vurderingen av eiendommens tilstand eller ved kjøp av bolig.

Kleivane 196, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 660
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det er ikke fremlagt egenerklæringskjema ved utarbeidelse av denne rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kleivane 196, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 660
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Kontroll av korrekt utførelse av branncelleinndeling er svært

Kleivane 196, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 660
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Forutsetninger

begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag å kontrollere mot sameiet at branntekniske krav for bygget er tilfredsstillende ihht forskrift.

Edland, Mannes & Rege AS

Gjensidige

Egenerklæring

Kleivane 196, 4336 SANDNES **06 Aug 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kleivane 196	Kleivane 196	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Bolig selges da den inngår i en handel for annen eiendom.

Har eieren selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Skårland, Sveinar

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Sjekk prospekt.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 16.11.2018

Deres ref:
Saksbehandler: Alida Dzudza

Vår ref: 15/11519-35
Arkivkode: 34/472

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 34/472

Byggeadresse: Eiendommen 34/472/0/0 har ikke adresse.

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 121 Tomannsbolig, vertikaldelt-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2;131 Rekkehus-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2
Tiltaksklasse:
Ansvarlig søker m/adr: Bolig Partner AS, Brygga 11, 2317 HAMAR
Tiltakshaver m/adr: BOLIG PARTNER AS, Brygga 11 Tjuvholmen, 2317 HAMAR

Det vises til søknad om ferdigattest for vertikaldelt tomannsbolig og rekkehus med fem boenheter, mottatt 07.11.2018 og siste dokument mottatt 14.11.2018

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 04.06.2015.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 23.10.2017

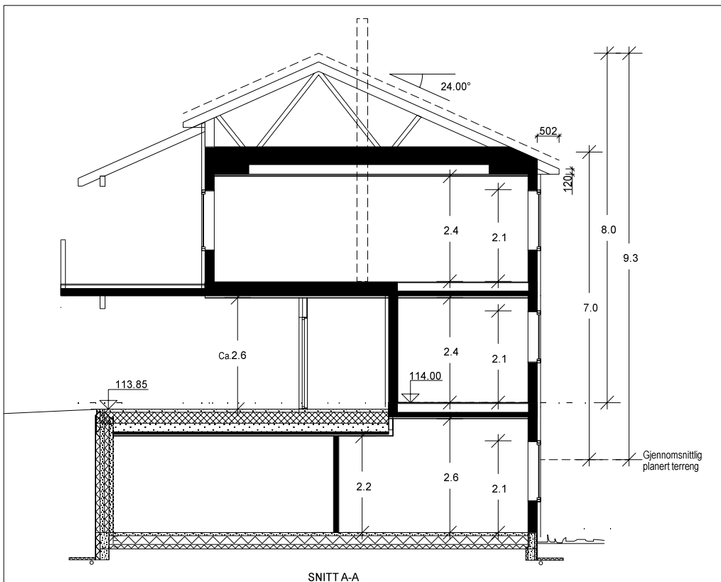
Vedtak

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

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

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

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



SNITT A-A

AREALER pr. boenhet

Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Und.etg.plan	60.5
Hovedplan	40.4
Etg.plan	56.1
Utv. bod 1. etg.	5.0
Garasje 1.etg.	12.3
Tilleggsareal utvendig	2.6
Bruksareal bolig	174
Totalt bruksareal	177

Areal av primærrom (P-rom) 142

TOTALT

Bebygd areal bolig (BYA) 148

"Moderne"

SPESIAL 2-mannsbolig Leil. G og F

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

B	Byggesøknadstegning	19.01.15aws
A	Opptegning	23.09.14AIL

SNITT OG AREALER

BoligPartner

Tiltakshaver :
BoligPartner AS Stavanger
Pnr.: 1710200401

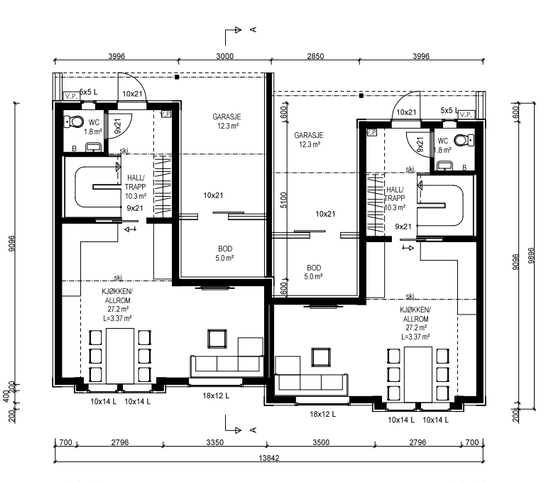
Byggeplass :
Kleivane Toppen Felt B3, 4307 Sandnes
Gnr: 34
Bnr: 472

MÅL 1 : 100

Dato 29.08.14 Sign. aD

Tegnings Nr.
5962 — 501 B

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



"Moderne"

SPESIAL 2-mannsbolig Leil. G og F

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

B	Byggesøknadstegning	19.01.15aws
A	Opptegning	23.09.14AIL

HOVEDPLAN 1.etg.

BoligPartner

Tiltakshaver :
BoligPartner AS Stavanger
Pnr.: 1710200401

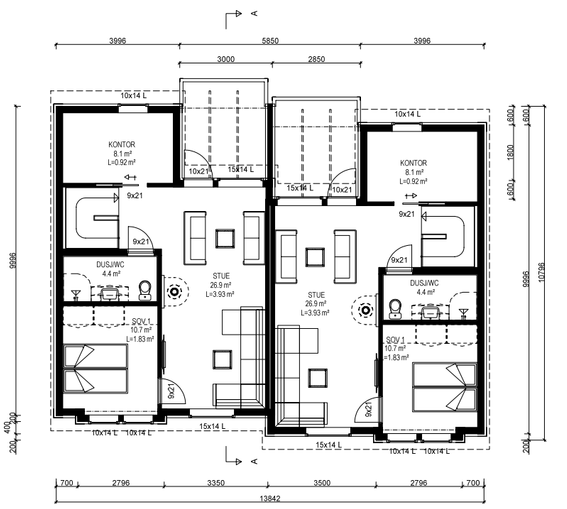
Byggeplass :
Kleivane Toppen Felt B3, 4307 Sandnes
Gnr: 34
Bnr: 472

MÅL 1 : 100

Dato 29.08.14 Sign. aD

Tegnings Nr.
5962 — 502 B

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



"Moderne"
SPESIAL 2-mannsbolig Leil. G og F

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

B	Byggesøknadstegning	19.01.15aws
A	Opptegning	23.09.14AIL

ETASJEPLAN 2.etg.

BoligPartner

Tiltakshaver :
BoligPartner AS Stavanger

Pnr.:
1710200401

Byggeplass :
Kleivane Toppen Felt B3, 4307 Sandnes

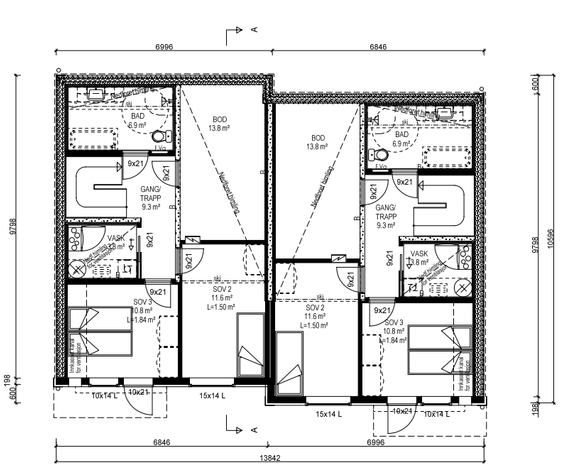
Gnr: 34
Bnr: 472

MÅL 1 : 100

Dato 29.08.14 Sign. aD

Tegnings Nr.
5962 — 503 B

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



"Moderne"
SPESIAL 2-mannsbolig Leil. G og F

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

B	Byggesøknadstegning	19.01.15aws
A	Opptegning	23.09.14AIL

UNDERETASJEPLAN

BoligPartner

Tiltakshaver :
BoligPartner AS Stavanger

Pnr.:
1710200401

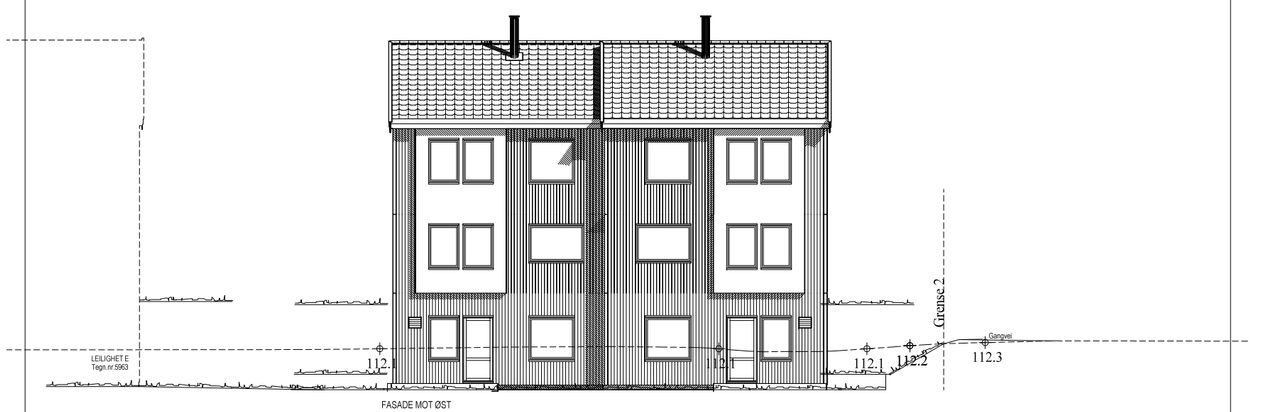
Byggeplass :
Kleivane Toppen Felt B3, 4307 Sandnes

Gnr: 34
Bnr: 472

MÅL 1 : 100

Dato 29.08.14 Sign. aD

Tegnings Nr.
5962 — 504 B

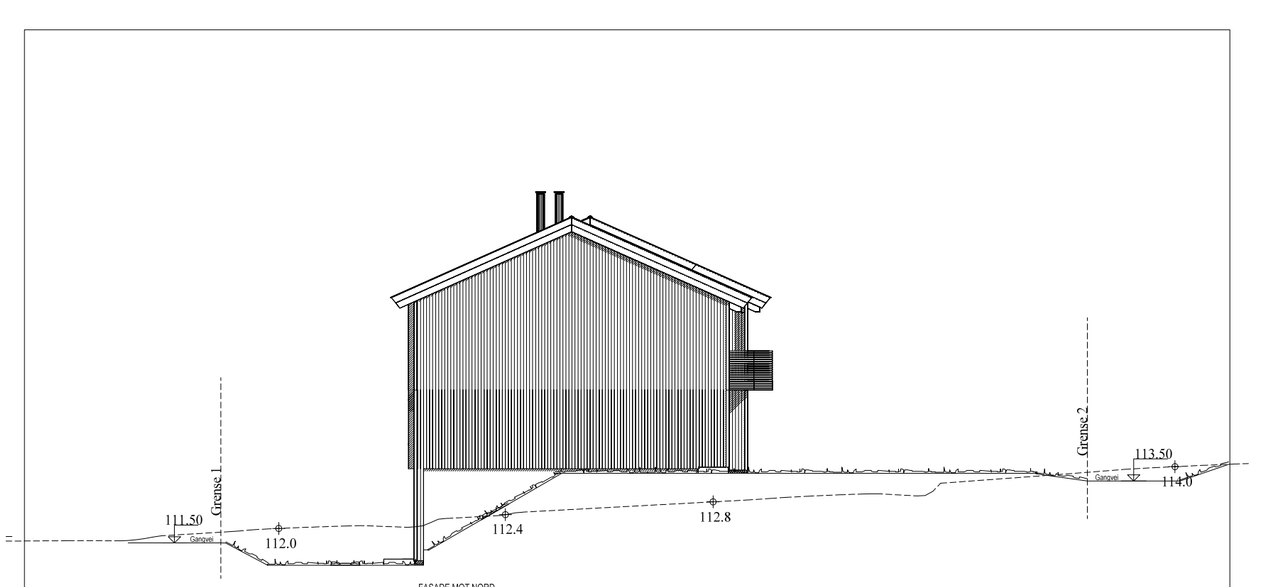


"Moderne"
SPESIAL 2-mannsbolig Leil. G og F

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

	B	Byggesøknadstegning	19.01.15aws
	A	Opptegning	23.09.14AIL

FASADE 1	Tiltakshaver : BoligPartner AS Stavanger	MÅL 1 : 100
BoligPartner	Pnr.: 1710200401	Dato 29.08.14 Sign. aD
	Byggeplass : Kleivane Toppen Felt B3, 4307 Sandnes	Gnr: 34 Bnr: 472
		Tegnings Nr. 5962 — 505 B

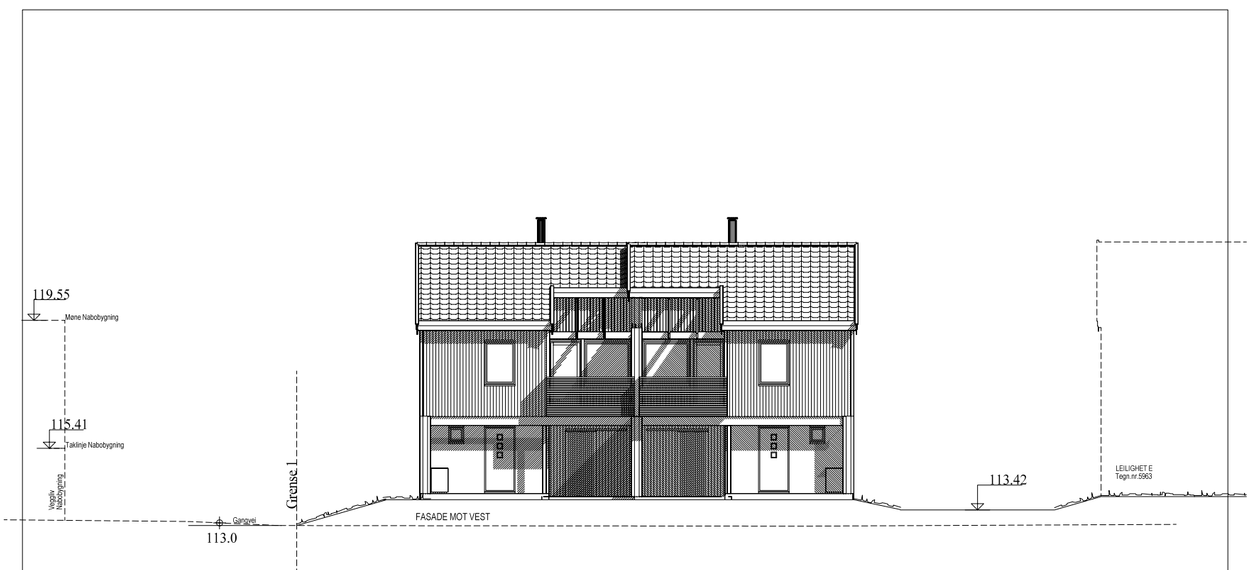


"Moderne"
SPESIAL 2-mannsbolig Leil. G og F

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

	B	Byggesøknadstegning	19.01.15aws
	A	Opptegning	23.09.14AIL

FASADE 2	Tiltakshaver : BoligPartner AS Stavanger	MÅL 1 : 100
BoligPartner	Pnr.: 1710200401	Dato 29.08.14 Sign. aD
	Byggeplass : Kleivane Toppen Felt B3, 4307 Sandnes	Gnr: 34 Bnr: 472
		Tegnings Nr. 5962 — 506 B

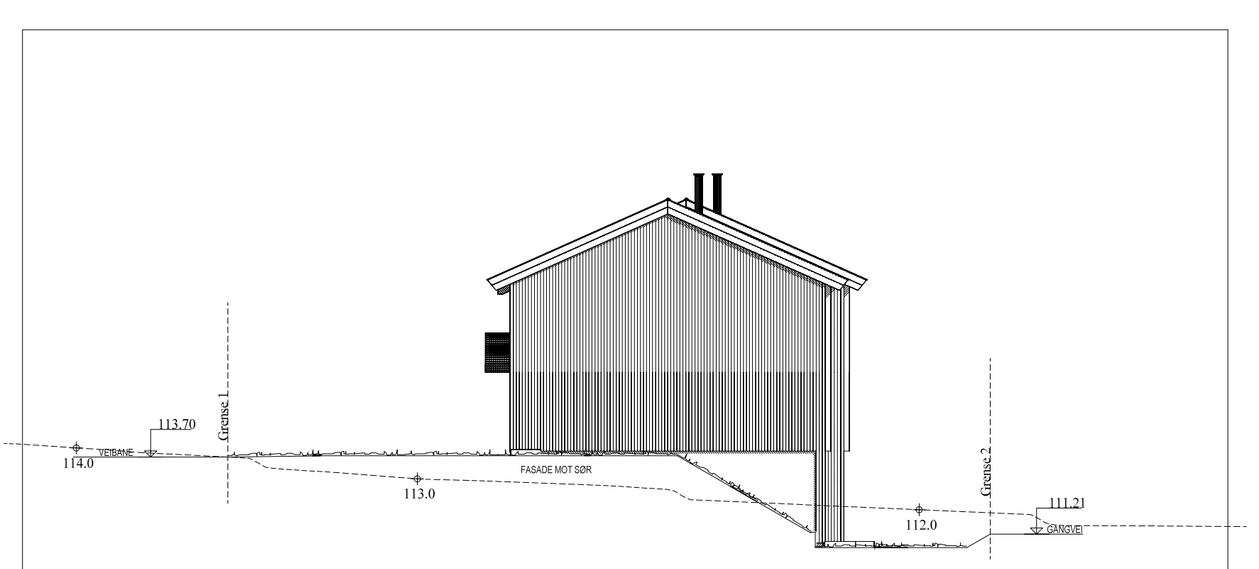


"Moderne"
SPESIAL 2-mannsbolig Leil. G og F

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

	B	Byggesøknadstegning	19.01.15aws
	A	Opptegning	23.09.14AIL

FASADE 3	Tiltakshaver : BoligPartner AS Stavanger	MÅL 1 : 100
BoligPartner	Pnr.: 1710200401	Dato 29.08.14 Sign. aD
	Byggeplass : Kleivane Toppen Felt B3, 4307 Sandnes	Gnr: 34 Bnr: 472
		Tegnings Nr. 5962 — 507 B



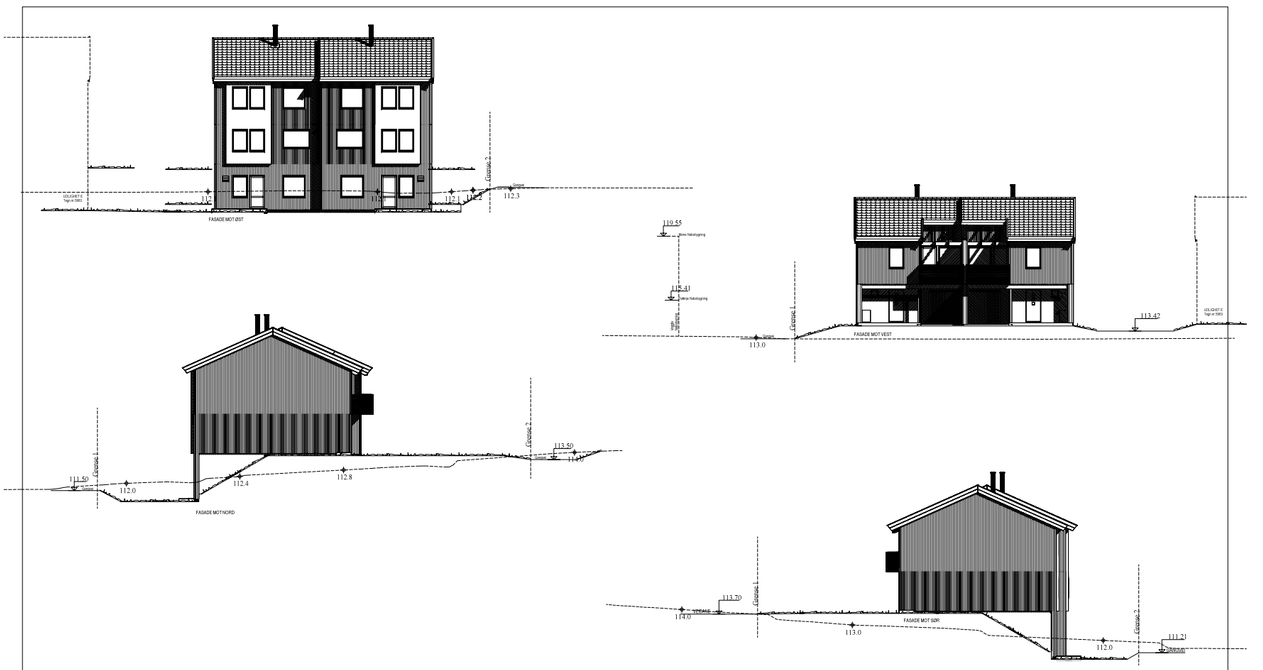
"Moderne"
SPESIAL 2-mannsbolig Leil. G og F

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

	B	Byggesøknadstegning	19.01.15aws
	A	Opptegning	23.09.14AIL

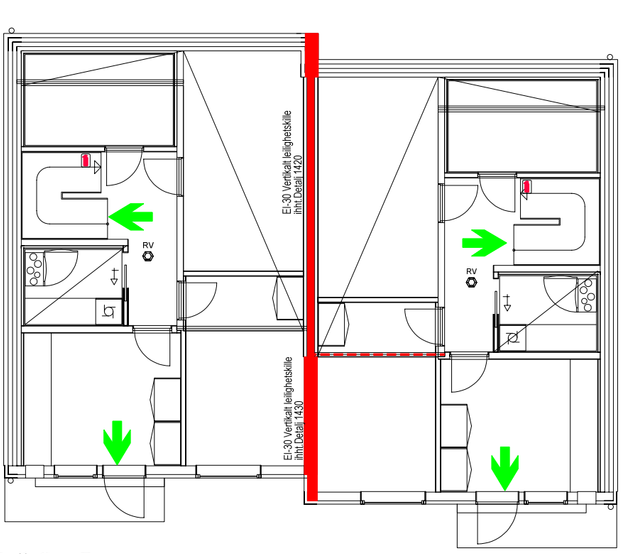
FASADE 4	Tiltakshaver : BoligPartner AS Stavanger	MÅL 1 : 100
BoligPartner	Pnr.: 1710200401	Dato 29.08.14 Sign. aD
	Byggeplass : Kleivane Toppen Felt B3, 4307 Sandnes	Gnr: 34 Bnr: 472
		Tegnings Nr. 5962 — 508 B

Vedlegg



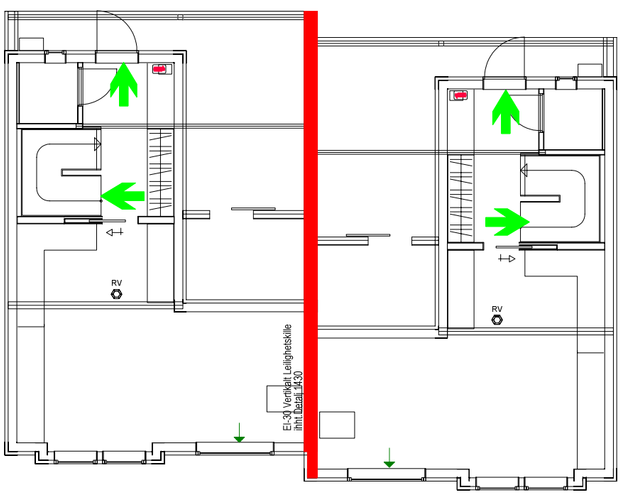
"Moderne"
SPESIAL 2-mannsbolig Leil. G og F Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

ALLE FASADER	Tiltakshaver : BoligPartner AS Stavanger	Pnr.: 1710200401	MÅL 1 : 200
BoligPartner	Byggeplass : Kleivane Toppen Felt B3, 4307 Sandnes	Gnr: 34 Bnr: 472	Dato 19.01.15 Sign. aws Tegnings Nr. 5962 — 510



"Moderne"
SPESIAL 2-mannsbolig Leil. G og F Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

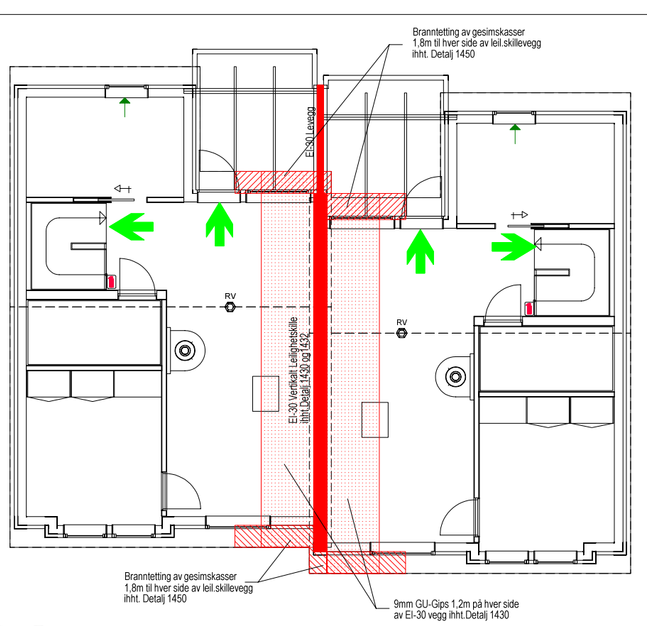
BRANNTEGN. UNDERETASJEPLAN	Tiltakshaver : BoligPartner AS Stavanger	Pnr.: 1710200401	MÅL 1 : 100
BoligPartner	Byggeplass : Kleivane Toppen Felt B3, 4307 Sandnes	Gnr: 34 Bnr: 472	Dato 19.01.15 Sign. aws Tegnings Nr. 5962 — 530



"Moderne"
SPESIAL 2-mannsbolig Leil. G og F

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

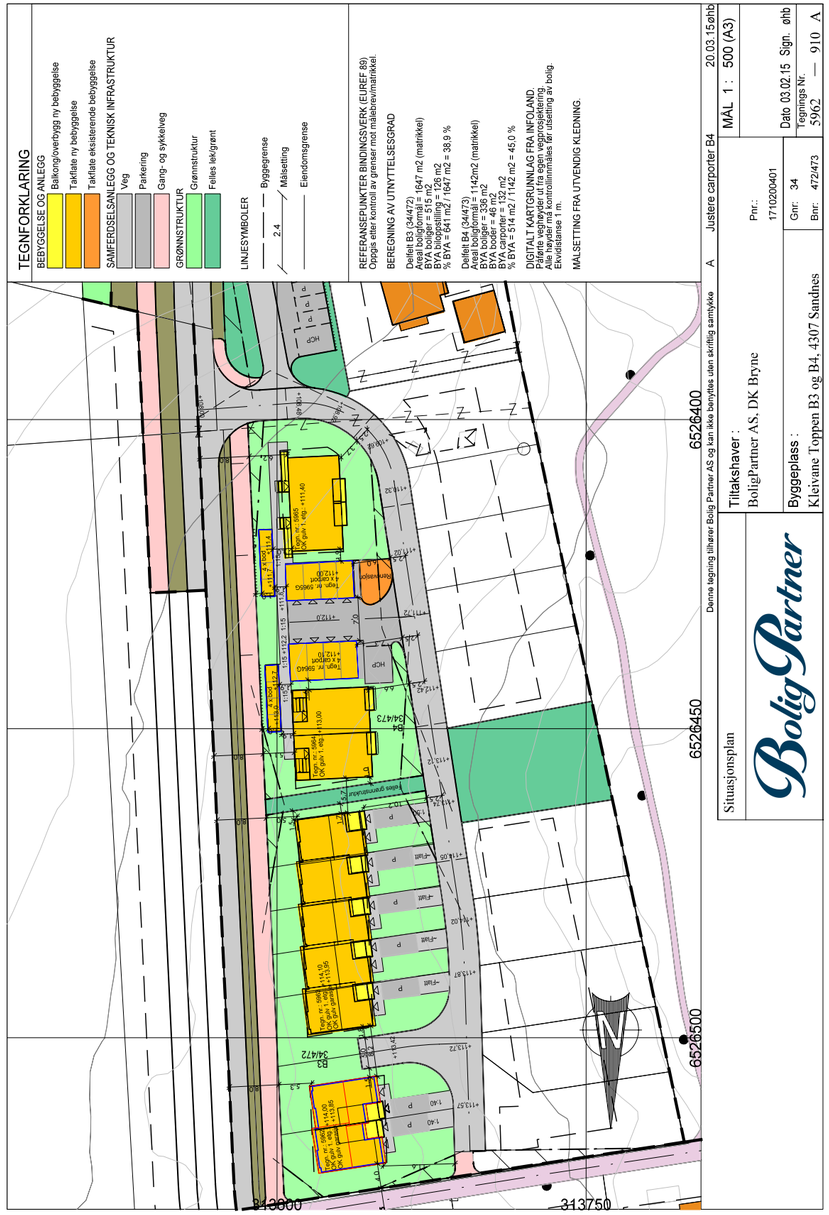
BRANNTEGN. HOVEDPLAN 1.etg.	Tiltakshaver : BoligPartner AS Stavanger	Pnr.: 1710200401	MÅL 1 : 100
BoligPartner	Byggeplass : Kleivane Toppen Felt B3, 4307 Sandnes	Gnr: 34 Bnr: 472	Dato 19.01.15 Sign. aws Tegnings Nr. 5962 — 531



"Moderne"
SPESIAL 2-mannsbolig Leil. G og F

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

BRANNTEGN. LOFTPLAN 2.etg.	Tiltakshaver : BoligPartner AS Stavanger	Pnr.: 1710200401	MÅL 1 : 100
BoligPartner	Byggeplass : Kleivane Toppen Felt B3, 4307 Sandnes	Gnr: 34 Bnr: 472	Dato 19.01.15 Sign. aws Tegnings Nr. 5962 — 532



SANDNES KOMMUNE

Reanelle Shayne Bautista Labagnoy

Kleivane 196
4336 SANDNES

Vår saksbehandler	Saksnummer	Dato
Kjersti Hopsdal Mæland	BYGG-25/01298 oppgis ved alle henvendelser	10.07.2025

Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Kleivane 196

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	34 / 660 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	ASISS AS
Tiltakshaver:	Reanelle Shayne Bautista Labagnoy
Tiltaket gjelder:	Bruksendring av garasje og bod fra tilleggsdel til hoveddel
Vurdert dispensasjon:	PLAN Dispensasjon fra integrert carport i bolig

Vedtak om ferdigattest
Vi gir ferdigattest for bruksendring av garasje og bod til soverom og utvidelse av kjøkken/allrom i Kleivane 196, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Bakgrunn for vedtak
Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 07.07.2025, hvor dere bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 01.07.2025.

Dine rettigheter
Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. For informasjon om klage se siste side i dette dokumentet om «Informasjon om rett til å klage på vedtaket».

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

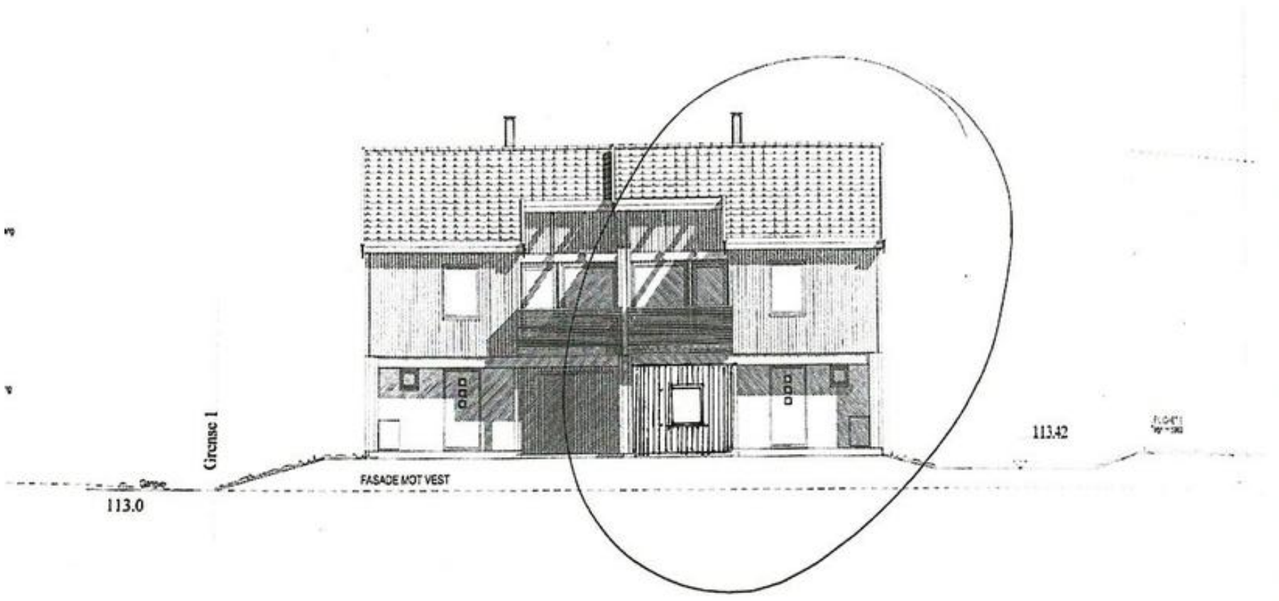
Velg leder	Kjersti Hopsdal Mæland
Velg tittel	Senioringeniør

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Sentralbord 51 33 50 00
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes | postmottak@sandnes.kommune.no
www.sandnes.kommune.no | **Sandnes - i sentrum for framtiden.**

Dokumentnr.: BYGG-25/01298-7



"Moderne"
SPESIAL 2-mannsbolig Leil. G og F

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

B	Byggesøknadstegning		19.01.15aws
A	Opptegning		23.09.14AIL

FASADE 3

BoligPartner

Tiltakshaver :
BoligPartner AS Stavanger

Pnr
1710200421

Byggeplass :
Kleivane Toppen Felt B3, 4307 Sandnes

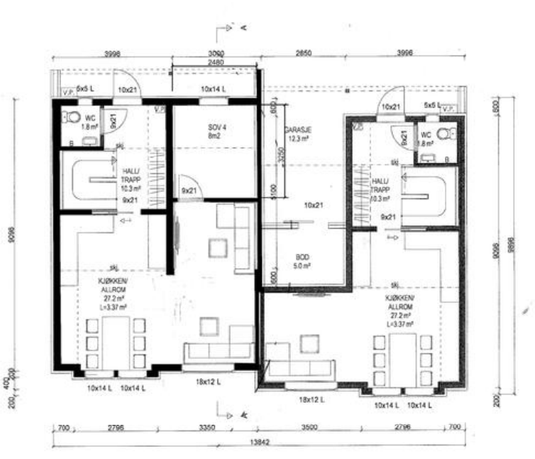
Gnr: 34
Bnr: 472

MÅL 1 : 100

Dato 29.08.14 Sign. aD

Tegnings Nr.
5962 — 507 B

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



"Moderne"
SPESIAL 2-mannsbolig Leil. G og F

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

B	Byggesøknadstegning		19.01.15aws
A	Opptegning		23.05.14AIL

HOVEDPLAN 1.etg.

BoligPartner

Tiltakshaver :
BoligPartner AS Stavanger

Pnr.:
1710200401

Byggeplass :
Kleivane Toppen Felt B3, 4307 Sandnes

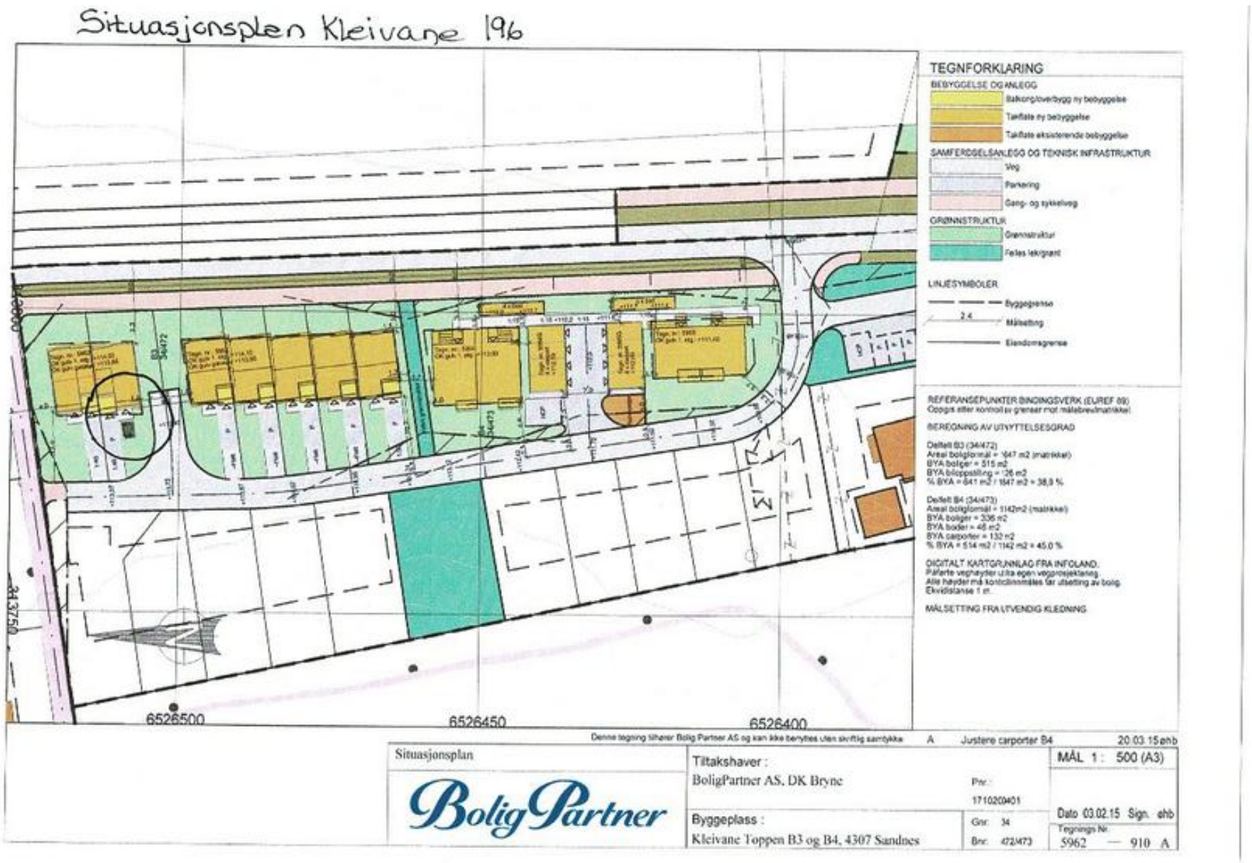
Gnr: 34
Bnr: 472

MÅL 1 : 100

Dato 29.08.14 Sign. aD

Tegnings Nr.
5962 — 502 B

Vedlegg



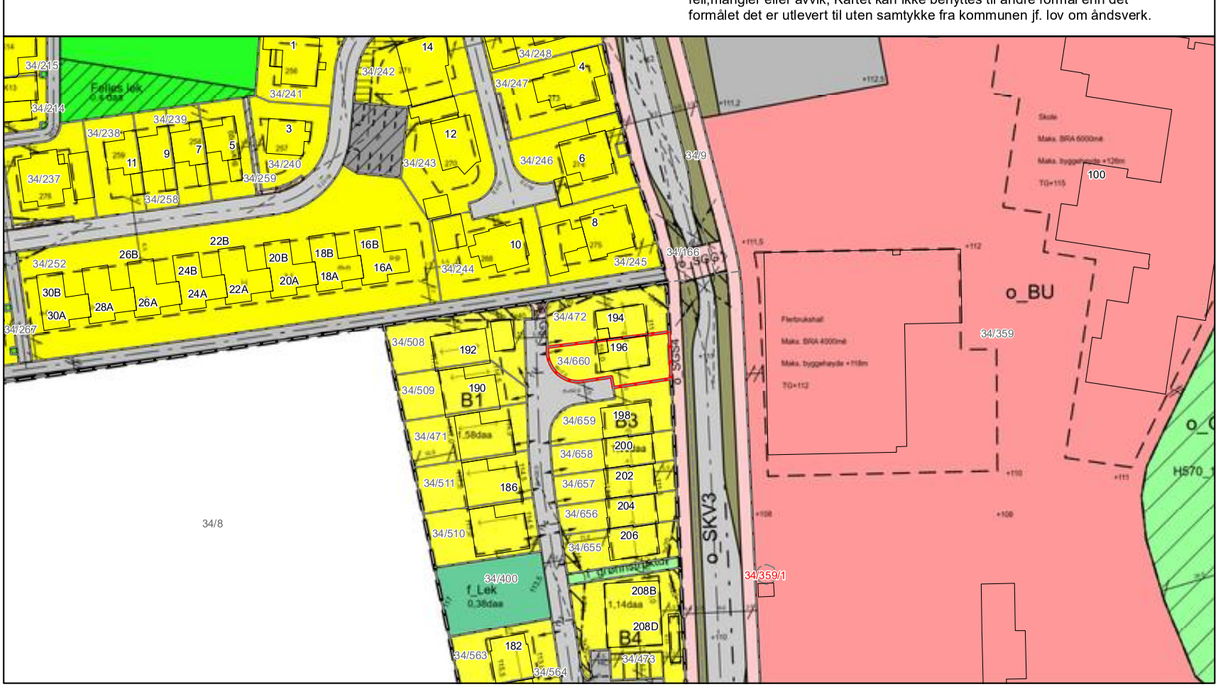
Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Kleivane 196, 4336 SANDNES
Gnr/Bnr: 34/660/0/0
Dato: 2026-08-06 Planident: 2011116
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 29.1.2013

SANDNES KOMMUNE

N

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



Utskriftsdato **06.08.2026**

Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	34	**Bruksnr**	660	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse	Kleivane 196, 4336 SANDNES								

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

Plantyper med treff	
Kommuneplaner	Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	Reguleringsplaner i vannsøylen
Bebyggelsesplaner over bakken	Kommuneplaner under arbeid
Bebyggelsesplaner	Reguleringsplaner under bakken
Kommunedelplaner under arbeid	Kommunedelplaner
Reguleringsplaner bunn	Reguleringsplaner under arbeid
Midlertidige forbud	Reguleringsplaner over bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

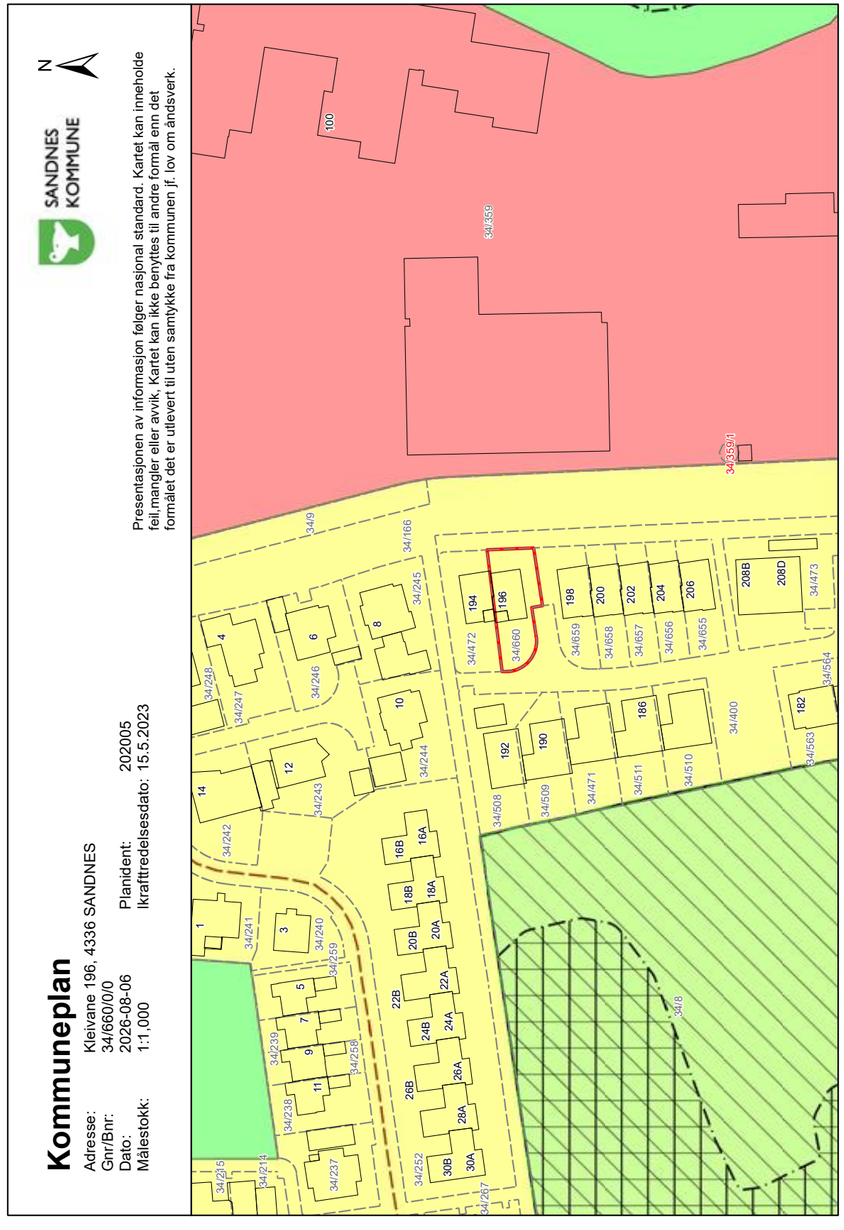
Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	261.89 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 3
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	261.89 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Utskriftsdato **06.08.2026**

Id	2011116
Navn	Detaljregulering for Au 23, Skaarlia
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01/29/2013 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_2011116.pdf
Delarealer	
Areal	261.76 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1110 - Boligbebyggelse
Areal	0.13 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2010 - Veg



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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	34	Bnr:	660	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Kleivane 196, 4336 SANDNES						

Offentlig vann og avløp
Eiendommen er tilkoblet offentlig vann: Ja ☒ Nei ☐
Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp: Ja ☒ Nei ☐

Privat avløpsledning er separert:
Ja ☒ Nei ☐ Opplysninger om avløp er separert mangler: ☐
Pålegg om separering må påberegnes: ☐

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☒
Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☒
Mangler informasjon om det er felles private avløpsledninger med andre eiendommer : ☐

Privat vann og avløp
Eiendommen har privat avløpsanlegg: Ja ☐ Nei ☒
Eiendommen har privat vannkilde: Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐
Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐
Mangler informasjon om det er felles privat avløpsanlegg med andre eiendommer: ☐

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:
Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:
Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

Merknader

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

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

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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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:
Kleivane 196, 4336 SANDNES. Gnr. 34, bnr. 660, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1200260138
Megler: Bjarne Edland, mobil: 47416895, e-post: edland@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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	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 MinID.

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

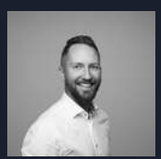
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Bjarne Edland
Eiendomsmegler MNEF /
Partner
474 16 895
edland@proaktiv.no

PROAKTIV

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