

Kolheim 58



Velkommen til

Kolheim 58



Salgsoppgaven produsert 12. juni 2025

Smeaheia

Tiltalende enebolig med gode løsninger, tre soverom, garasje og solrike uteplasser. Attraktiv og etterspurt boligområde

Prisantydning	4 990 000,-
Omkostninger	126 100,-
Totalpris	5 116 100,-
BRA-i	120 kvm
Totalt BRA	141 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	2000
Megler	Michael DeCourcy Boxill Knutsen
Telefon	915 42 477
E-post	m.boxill@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Eiendommen ligger i Smeaheia – et barnevennlig og populært boligområde med flere lekeplasser og grønne friområder like i nærheten. Kolheimsveien 58 har en attraktiv beliggenhet i enden av rekken. Et rolig og familievennlig nabolag, preget av grønne lunger og trygge omgivelser med kort gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg, turområder og dagligvarebutikker. Det er også kort avstand til Forus og arbeidsmarkedet.

- Flislagt gang med varmekabler
- Stue med åpen kjøkkenløsning med utgang til balkong
- Vedovn i stuen
- Fliselagt bad med varmekabler
- Eget vaskerom m/utslagsvask
- Tre soverom, hovedsoverommet har varmekabler i gulv
- Innvendig og utvendig bod
- Solrik terrasse og hage på bakkeplan
- Garasje med port og ellers plass til parkering i eget gårdsrom

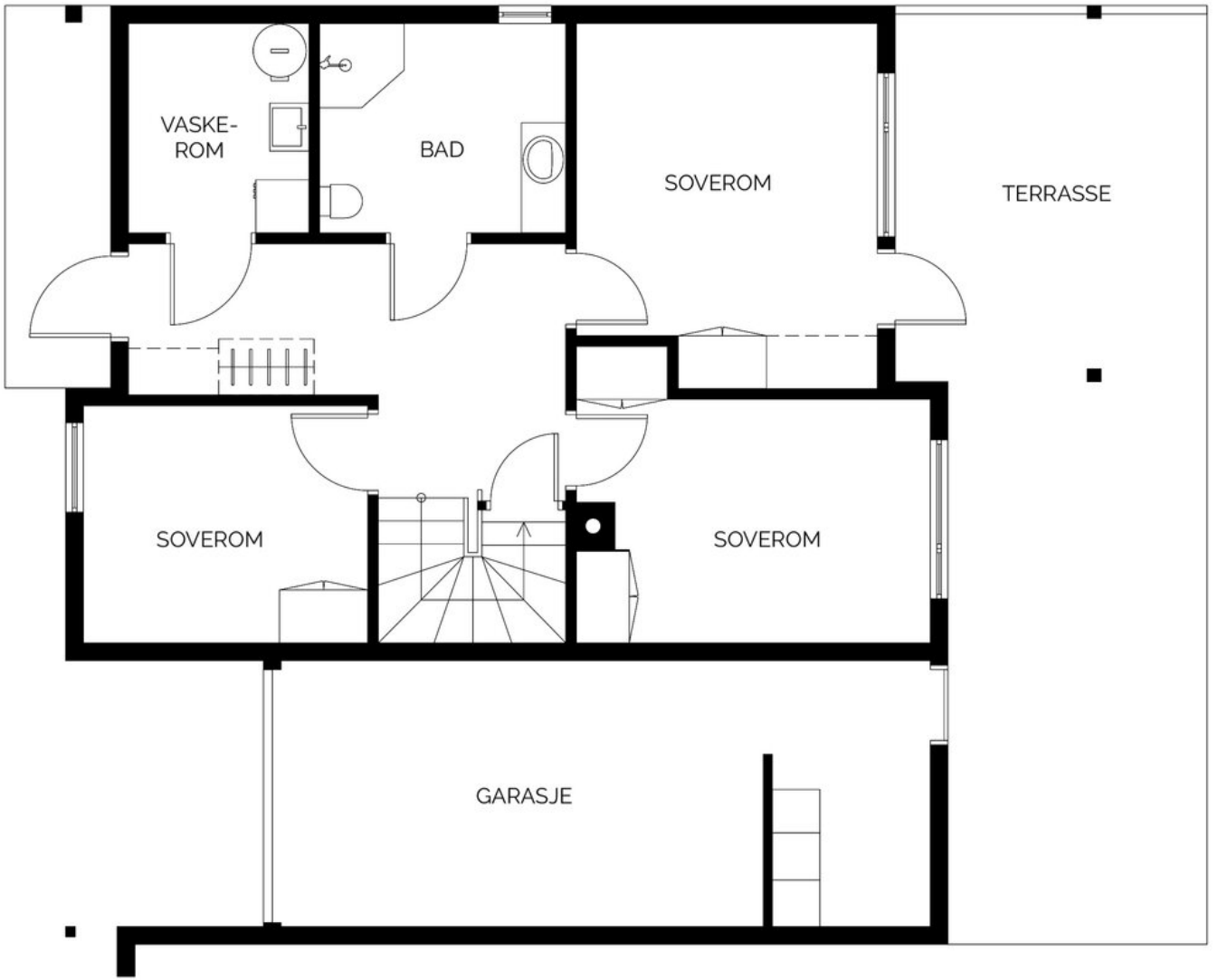
Arealer og innhold

BRA-i:	120 kvm
BRA-e:	21 kvm
Totalt BRA:	141 kvm
TBA:	50 kvm

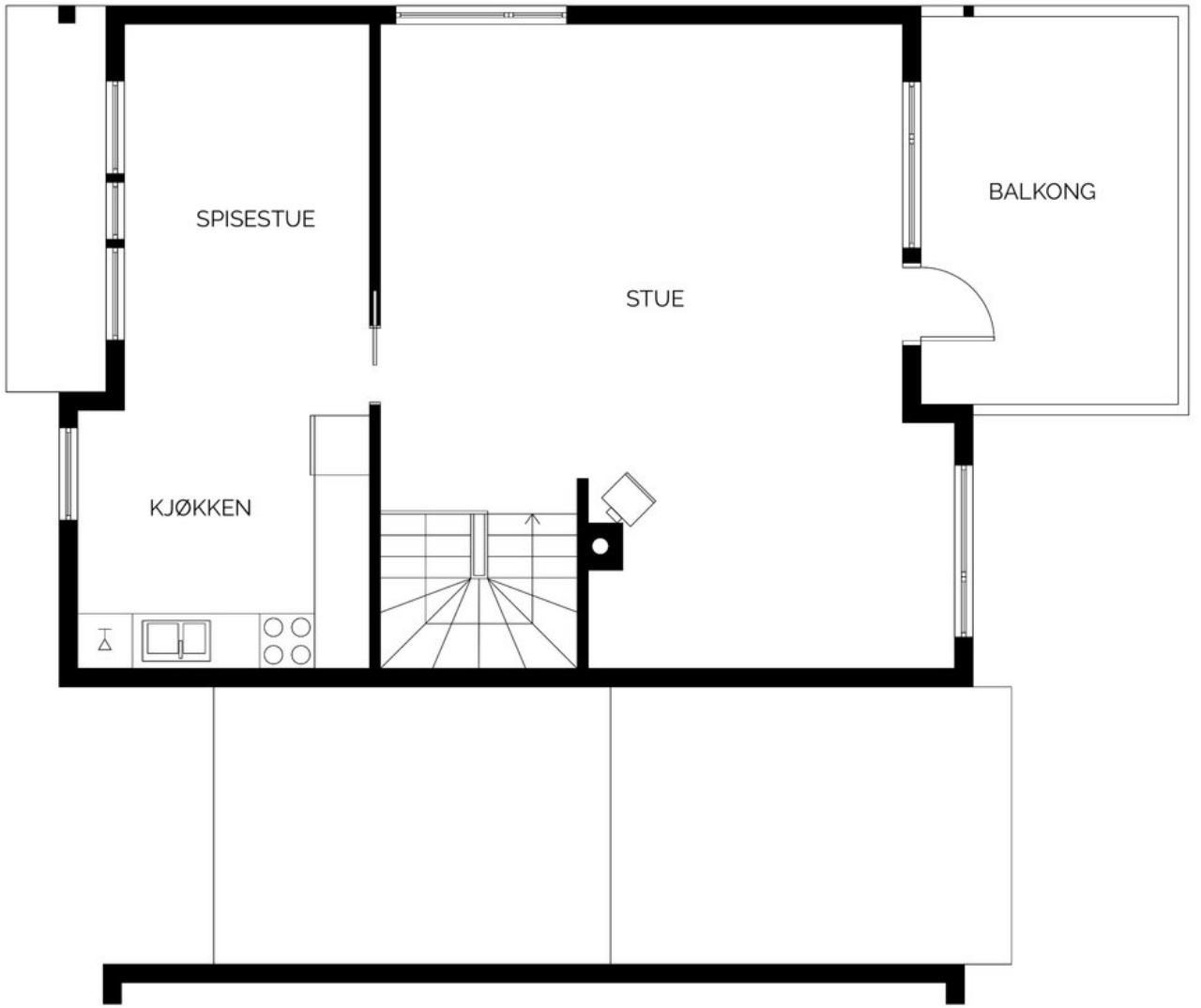
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, vaskerom, bad, tre soverom og bod.
BRA-e: 21 kvm. Garasje.
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 39 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Stue, kjøkken.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong.



Forklaring av bilde/rommet


SPISESTUE
STUE
BALKONG
KJØKKEN





























































Informasjon

Kolheim 58

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0164/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Kolheim 58, 4313 SANDNES
Gnr 69, bnr 2678 (ideell andel 1/1) i Sandnes kommune

Selgere
Håvard Berge
Gunnhild Johanne Berge

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
124 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
126 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
145 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 116 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 135 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2000

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 120 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 141 kvm
TBA: 39 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, vaskerom, bad, tre soverom og bod.
BRA-e: 21 kvm. Garasje.
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 39 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Stue, kjøkken.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Solforhold

Gode solforhold både på terrasse i andre etasje og terrasse på grunnplan. Terrassene er sydvendte med gode solforhold til sent på kvelden.

Innhold

1. etasje: Entré, vaskerom, bad, tre soverom og bod.
2. etasje: Stue, kjøkken.

Garasje.

Standard

Boligen holder en gjennomgående god standard og fremstår som velholdt og innbydende. Den er bygget i 2000 og har løsninger tilpasset en families behov. Planløsningen er romslig og funksjonell, med gode oppholdsrom og naturlig soneinndeling for familieliv og privatliv.

1. etasje: Inngangspartiet ønsker deg velkommen med flislagt gulv, lyse vegger og en romslig entré med god plass til oppbevaring av yttertøy.

I denne etasjen finner du tre soverom, et praktisk vaskerom, bod og et bad. Hovedsoverommet har direkte utgang til en stor, solrik terrasse på bakkeplan – perfekt for morgenkaffen eller rolige kvelder utendørs.

Bad med fliser på både gulv og vegger, og er utstyrt med varmekabler, dusjhjørne, toalett og servant med innredning og god belysning.

Vaskerommet i første etasje har slitesterkt belegg på både gulv og vegger. Rommet er praktisk innredet med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank og sentralstøvsuger. I tillegg er det godt med lagringsplass for oppbevaring av vaskemidler og annet utstyr.

Bod under trapp med plass til ekstra oppbevaring.

2. etasje: Fra trappeoppgangen i første etasje kommer du opp til en romslig og lys stue med direkte utgang til en solrik balkong – perfekt for å nyte utsikten og fine sommerdager. I tilknytning til stuen ligger kjøkken og spisestue i et eget rom, med god plass til langbord og hyggelige måltider. Planløsningen gir en fin balanse mellom åpenhet og sonedeling.

Kjøkkenet og spisestuen er fra byggeåret, med en praktisk og funksjonell utforming. Kjøkkenet har en tidløs innredning og er funksjonelt. Spisestuen er romslig med god plass til både spisebord og vitrineskap.

Stuen er romslig og inviterende, med plass til både et komfortabelt sofaområde

og en egen TV-krok, ideelt for familiens samlingsstunder og avslapning. Vedovnen gir en varm og koselig stemning, perfekt for kalde kvelder eller hyggelige sammenkomster med venner og familie. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, som skaper en lys og behagelig atmosfære gjennom hele dagen. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig terrasse med god plass til utemøbler og sosiale aktiviteter utendørs.

Eiendommen er pent opparbeidet med flott hage og romslige terrasser. Terrassene er sydvendte og nyter sol til sent på kvelden. Privat parkering på egen tomt med garasje gjør hverdagen enkel og praktisk.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet.
Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600. Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.
Pipe med vedovn.
Pipen er av eldre dato og kan ha skjulte feil eller mangler som først registreres av feier ved årlig kontroll, eller av murer i forbindelse med montering av ovn.
Funksjon og pipeløp er ikke kontrollert i denne rapporten. I boliger hvor pipen går gjennom flere seksjoner kan det være feil med pipen som ikke lar seg kontrollere.
På generelt grunnlag anbefales det alltid ytterligere kontroll av feier eller annet egnet firma.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Teknisk:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.
Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Parkering

Egen garasje samt to parkeringsplasser utenfor huset. Det er også fellesparkering for feltet.

Modernisering og påkostninger

- Jøtul rentbrennende ovn installert ca. 2009
- Oppgradering av sikringsskap med nye automatsikringer (2022/2023)
- Nye brytere/termostater på bad, gang, soverom og spotter i stue (2023/2023)
- Lagt ny terrasse på hageplan i de senere år

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller

tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Det ble lagt fliser på hele badet, både gulv og vegger

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Jøtul ovn er montert i stuen

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Var ikke samsvarserklæring byggeåret 2000. Sikringsskap er
oppgradert av elektriker (Rolf Skaar) 2022/23 samt installert noen ekstra spotter i stuen. Kontrollert av Mørk elektroservice.
Dessuten skiftet Elektro Comfort brytere/regulatorer til varme i gulv i gang, bad og hovedsoverom samt spotter i stuen i 2023.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 27.02.2023 Mørk elektroservice

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Byggefirmaet Vikevåg Trelast la radonduk i sokkelen

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei
Eventuell kommentar: Så sølvkre i slukene på bad/vaskerom 2024, behandlet. OK

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert
ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Lager er byttet i Flexit ventilasjonssytemet

Bygningssakkyndig

Rogaland Takstpartner AS v/ Alexander Tønnesen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det gjøres oppmerksom på at tekkingen er kontrollert fra bakken. Dvs at det er overflaten som er vurdert. Takpapp, lekter, strø og innfestning av panner er ikke mulig å kontrollere. 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. Plastrenner og nedløp.
Eldre plastrenner vil være utsatt for mindre lekkasjer i skjøtestykker/endestykker samt fare for litt sprekker i plasten.
Normal levetid på renner er 20-30 år.
Yttervegger med stenderverk. Liggende kledning fra byggeåret.
Takkonstruksjonen har takstoler i tre.
Grunnet manglende gangbart gulv er konstruksjonen besiktiget fra luken.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører i tre.
Platting og veranda i tre.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig - Veggkonstruksjon
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
På hjørner av boligen var det ikke synlig musebånd.
Noen plasser er spiker slått litt langt inn i kledningsbordet.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
Det anbefales å ettermontere musebørste.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Ventilasjons kassen på vegg har en del avskalling i overflaten samt noe rustskader.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det bør gjøres tiltak for å bremse rust utviklingen.

Utvendig - Nedløp og beslag
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er noen sprekker i blybeslag mellom tak og vegg.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
Det anbefales å byttes beslag fo rå unngå at det driver inn fukt i konstrukskjonen.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er stedvis noen fuktmerker/eldre merker etter kondens.
Noen plasser er isolasjonen mellom takstolene falt ned.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av konstruksjonen for å registrere evt endringer.
Isolasjon bør legges på plass mellom takstolene.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig - Overflater
• Det er avvik:
Bom/manglende heft til undelaget på noen fliser.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak.

Innvendig - Radon
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innvendig - Pipe og ildsted
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tekniske installasjoner - Vannledninger
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Evt nærmere kontroll av rørlegger.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
Tg 2 gis som en følge av at det ikke foreligger samsvarserklæring på alt av, eller på deler av det elektriske arbeidet som er utført etter 1/1-1999(da kravet til samsvarserklæring kom). For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

Tomteforhold - Terrengforhold
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Manglende fall fra betongsålen på baksiden, gjelder det ene hjørnet.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
Dette bør kontrolleres nærmere ved kraftig nedbør. Ett alternativ kan være terreng justeringer.

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist sprekker i fliser.
Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater Gulv
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Bom i noen fliser i dusjen, noen av fugene er litt «utvasket».
Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Fliser er lagt over originalt belegg. Det gjøres oppmerksom på at belegg har noe kort levetid, hovedsakelig grunnet sveiseskjøter. Det anbefales av den grunn at belegg brukes der det er mulighet for jevnlig kontroll av dette.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrom - 1. Etasje -Bad - Sanitærutstyr og innredning
• Det er påvist skader på innredning.
Noen mindre fuktmerker/esinger nederst på skapdør.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Betongdekke/betongsåle mot terreng. Grunnet manglende mulighet for kontroll er ikke tilstandsgrad satt.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Alle garderobeskap
- Hvitevarer

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

D - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i gulv på bad, gang og hovedsoverom.
- Elektrisk oppvarming
- Vedovn i stuen

Boligen har balansert ventilasjon.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 14 272,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann
- Avløp
- Renovasjon

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Medlemskap i velforeningen kr. 600,- pr år.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 029 619,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 118 476,- pr. 2003
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

If forsikring
Polisenr: 5908070

TV/Internett/Bredbånd

Altibox/Lyse med uttak i stue.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 283 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med innkjørsel, garasje, utvendige plattinger/uteområder, gressplen og bed.

Eiendomsgrensene er oppgitt å være nøyaktige, med en oppmålingsnøyaktighet på 10 cm eller mindre. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra eiendomsmatrikkel, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. Det gjøres oppmerksom på at deler av naboen eiendommen strekker seg over denne eiendommens tomtegrenser vendt mot nord. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt adgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Kolheim 58 ligger i et etablert og rolig boligområde på Smeaheia – perfekt for barnefamilier. Her bor du i et trygt og sentralt nabolag med kort vei til barnehager, skoler, lekeplasser og flotte turområder. For de som er mest glad i å bevege seg utendørs har man flere turmuligheter. Blant annet kan man gå i fine omgivelser både i Ormaskogen og til Gisketjern som ligger like ved Giskehallen. Det er også gangavstand til Sandnes Stadion. Beliggenheten gir enkel tilgang til både Sandnes og Stavanger, og med nærhet til E39 og gode kollektivtilbud, er hverdagslogistikken smidig. I nærheten finner du også handlesenteret Kvadrat, treningssentre og andre nødvendige servicetilbud – alt innen rekkevidde fra et hjem som kombinerer komfort med praktisk beliggenhet.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser.

Skoler og barnehager

Se vedlagt nabolagsprofil.

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.11.2000.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 15.11.1999 som stemmer med dagens situasjon og planløsning.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert etter regulering "Bebyggelsesplan for delfelt A4 og A5, Kolheim, Smeaheia" med planid 94305-03, datert. 02.09.1999 med arealformål boliger, frisiktsone, gang-/sykkelvei og kjørevei.

Kommuneplan: ID 202005, Kommuneplan 2023-2038, Ikrafttredelse 05.15.2023 med arealformål boligbebyggelse, fysisk utforming av anlegg, flomfare, ras- og skredfare, annen fare, Andre sikringssoner og gul sone T-1442.

Vedr. hensynssonene:
Flomfare H320_1: Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves sakkyndig utredning av fare for flom (flomsone-kartlegging), beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak og utredning av nedstrøms konsekvenser. Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom tiltaket ikke utløser krav om reguleringsplan eller det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning. Utredning av fare for flom skal følge NVE sin veileder: Veileder Sikkerhet mot flom (2022 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot flom, jf. veilederen og TEK17. Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted. For Storånavassdraget gjelder følgende sikkerhetsmarginer for flomvannstand i tillegg til hensynsonen vist på kart: - Nedstrøms Stokkelandsvannet: + 30 cm

Ras- og skredfare H310_3: Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves sakkyndig utredning av fare for kvikkleireskred og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak. Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning. Utredning av fare for kvikkleireskred skal følge NVE sin veileder: Veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred (2019 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot skred, jf. veilederen og TEK17. Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

Annen fare- luftsone G 390: Hensynssone H390 skal legges til grunn for saksbehandlingen. Bestemmelsen gjelder ved regulering og fortetting med nye boenheter/ bruksenheter. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling

av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn. I rød sone tillates ikke arealbruk som er følsom for luftforurensing (eks. helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnstruktur). Unntak kan vurderes i lokalsenterområder og byutviklingsaksen dersom helsefaglige vurdering viser at luftkvalitet kan håndteres. Gul sone er en vurderingssone hvor kommunen bør vise varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning.

Andre sikringssoner H190: H190_1: Det kan ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med «Restriksjonsplan for Stavanger Lufthavn Sola», fastsatt av Samferdselsdepartementet 30.06.10 i henhold til luftfartsloven.

Gul sone T-1442 H220: Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal legges til grunn ved bygge- og anleggstiltak innenfor gul og rød sone. Framtidig arealbruk skal ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjen. Ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet skal støyutredes ihht. anbefalingene i T- 1442/2021. Grenseverdier og kvalitetskriterier i T-1442/2021 gjelder. Unntak kan vurderes i lokalssenterområder og byutviklingsaksen dersom helsefaglig vurdering viser at støy kan håndteres.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/69/2678:
28.02.2000 - Dokumentnr: 1722 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Forklaring: Plikt til medlemskap i velforening med tilhørende solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av alle private fellesarealer. Sandnes kommune har rett til å ha liggende hovedledninger for vann og avløp der disse er anlagt av utbygger, også på privat eiendom, samt rett til nødvendig vedlikehold og reparasjon.
Eier- og vedlikeholdsansvar for natursteinmur.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny

bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt

innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 900,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 6 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 19 800,-

Samlet skal selger betale kr. 131 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. juni 2025

Megler

Michael DeCourcy Boxill Knutsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91542477

Meglerforetaket

Nordvik Stavanger
Lars Hertervigs gate 3
4005 STAVANGER
Juridisk navn: Sørvest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 933480879

Vedlegg

Kolheim 58

Kolheim 58

Nabolaget Brattholen/Kolheim - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Smeaheia skole (1-7 kl.) 351 elever, 30 klasser	**8 min** 0.6 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 525 elever, 31 klasser	**19 min** 1.5 km
Lura skole (1-7 kl.) 317 elever, 21 klasser	**19 min** 1.7 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	**12 min** 1 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 460 elever, 32 klasser	**13 min** 1 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	**16 min** 1.3 km
Tryggheim Forus vgs	**8 min**

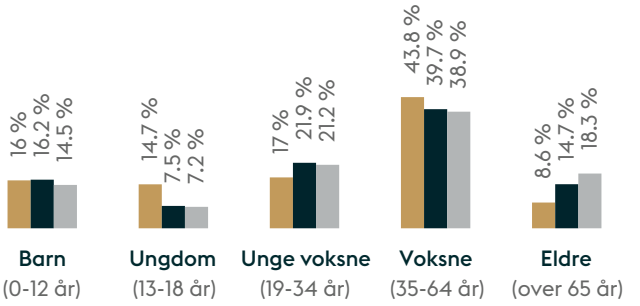
Offentlig transport

Hansabeen Linje 2	**0 min** 0 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	**9 min** 3.9 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**15 min** 13 km
Stavanger Sola	**15 min**

Barnehager

Smeaheia barnehage (1-5 år) 71 barn	**7 min** 0.6 km
Ormaskogen barnehage (1-5 år) 77 barn	**8 min** 0.6 km
Aktiv barnehage (0-5 år) 97 barn	**9 min** 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brattholen/Kolheim	908	364
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Varatunparken balløkker	4 min
Smeaheia skole	7 min
SATS Trim Towers	4 min
InterPadel Trim Towers	6 min

«Close to Forus. Child friendly. Family friendly. Services and shops are close by.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 90/100



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

Tilstandsrapport

Kolheim 58, 4313 SANDNES
SANDNES kommune
gnr. 69, bnr. 2678

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 10.06.2025 **Rapportdato:** 11.06.2025 **Oppdragsnr.:** 12301-3217 **Referansenummer:** DL4690

Autorisert foretak: Rogaland Takstpartner AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Alexander Tønnessen
Uavhengig Takstingeniør
alex@rogalandtakstpartner.no
472 38 733

Kolheim 58, 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2678
1108 SANDNES

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Kolheim 58, 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2678
1108 SANDNES

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Kolheim 58, 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2678
1108 SANDNES

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i normal stand etter alder. Flere av bygningselementene fra byggeåret har begrenset levetid, og det bør derfor påregnes påkostninger på disse. Det er behov for normalt vedlikehold.

Kjedehus - Byggeår: 2000

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det gjøres oppmerksom på at tekkingen er kontrollert fra bakken. Dvs at det er overflaten som er vurdert. Takpapp, lekter, strø og innfestning av panner er ikke mulig å kontrollere. 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.
Plastrenner og nedløp.
Eldre plastrenner vil være utsatt for mindre lekkasjer i skjøtestykker/endestykker samt fare for litt sprekker i plasten.
Normal levetid på renner er 20-30 år.
Yttervegger med stenderverk. Liggende kledning fra byggeåret.
Takkonstruksjonen har takstoler i tre.
Grunnet manglende gangbart gulv er konstruksjonen besiktiget fra luken.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører i tre.
Platting og veranda i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet.
Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.
Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.
Pipe med vedovn.
Pipen er av eldre dato og kan ha skjulte feil eller mangler som først registreres av feier ved årlig kontroll, eller av murer i forbindelse med montering av ovn. Funksjon og pipeløp er ikke kontrollert i denne rapporten. I boliger hvor pipen går gjennom flere seksjoner kan det være feil med pipen som ikke lar seg kontrollere. På generelt grunnlag anbefales det alltid ytterligere kontroll av feier eller annet egnet firma.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.
Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

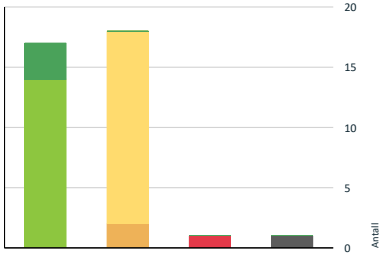
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kolheim 58, 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2678
1108 SANDNES

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

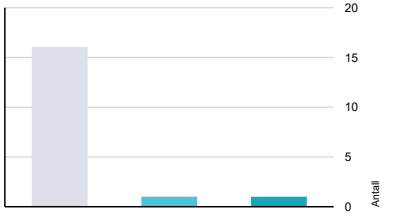
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovlighet rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Kolheim 58, 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2678
1108 SANDNES

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
2000

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det gjøres oppmerksom på at tekkingen er kontrollert fra bakken. Dvs at det er overflaten som er vurdert. Takpapp, lekter, strø og innfestning av panner er ikke mulig å kontrollere. 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.

TG 1 Nedløp og beslag

Plastrenner og nedløp.
Eldre plastrenner vil være utsatt for mindre lekkasjer i skjøtestykker/endestykker samt fare for litt sprekker i plasten.
Normal levetid på renner er 20-30 år.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er noen sprekker i blybeslag mellom tak og vegg.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det anbefales å byttes beslag fo rå unngå at det driver inn fukt i konstrukskjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger med stenderverk. Liggende kledning fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

På hjørner av boligen var det ikke synlig musebånd.
Noen plasser er spiker slått litt langt inn i kledningsbordet.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det anbefales å ettermontere musebørste.

Tilstandsrapport







TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.
Grunnet manglende gangbart gulv er konstruksjonen besiktiget fra luken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er stedvis noen fuktmerker/eldre merker etter kondens.
Noen plasser er isolasjonen mellom takstolene falt ned.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av konstruksjonen for å registrere evt endringer.
Isolasjon bør legges på plass mellom takstolene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Kolheim 58, 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2678
1108 SANDNES

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport

Bygningen har malte ytterdører i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting og veranda i tre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bom/manglende heft til undelaget på noen fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe med vedovn.
Pipen er av eldre dato og kan ha skjulte feil eller mangler som først registreres av feier ved årlig kontroll, eller av murer i forbindelse med montering av ovn. Funksjon og pipeløp er ikke kontrollert i denne rapporten. I boliger hvor pipen går gjennom flere seksjoner kan det være feil med pipen som ikke lar seg kontrollere. På generelt grunnlag anbefales det alltid ytterligere kontroll av feier eller annet egnet firma.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige trapper**

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kolheim 58, 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2678
1108 SANDNES

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport





1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom i noen fliser i dusjen, noen av fugene er litt «utvasket».

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Fliser er lagt over originalt belegg. Det gjøres oppmerksom på at belegg har noe kort levetid, hovedsakelig grunnet sveiseskjøter. Det anbefales av den grunn at belegg brukes der det er mulighet for jevnlig kontroll av dette.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Kolheim 58, 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2678
1108 SANDNES

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Noen mindre fuktmerker/esinger nederst på skapdør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes (Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Evt nærmere kontroll av rørlegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Avløpsrør

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilasjons kassen på vegg har en del avskalling i overflaten samt noe rustskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å bremse rust utviklingen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kolheim 58, 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2678
1108 SANDNES

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 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.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2000
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger på arbeid med kontroll av sikringsskap.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På ett generelt grunnlag anbefales det en el kontroll ved eierskifte.

Generell kommentar

Tg 2 gis som en følge av at det ikke foreligger samsvarserklæring på alt av, eller på deler av det elektriske arbeidet som er utført etter 1/1-1999(da kravet til samsvarserklæring kom). For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drens fra byggeår.
For nærmere kontroll av selve drens ledningen må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).
SINTEF byggforsk anbefaler spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.

Kolheim 58, 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2678
1108 SANDNES

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport

Normal levetid på drenering er 20-60 år.

TG KJ Grunnmur og fundamenter

Betongdekke/betongsåle mot terreng. Grunnet manglende mulighet for kontroll er ikke tilstandsgrad satt.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i et tilnærmet flatt terreng, uten spesiell fuktbelastning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Manglende fall fra betongsålen på baksiden, gjelder det ene hjørnet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Dette bør kontrolleres nærmere ved kraftig nedbør. Ett alternativ kan være terreng justeringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kolheim 58, 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2678
1108 SANDNES

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

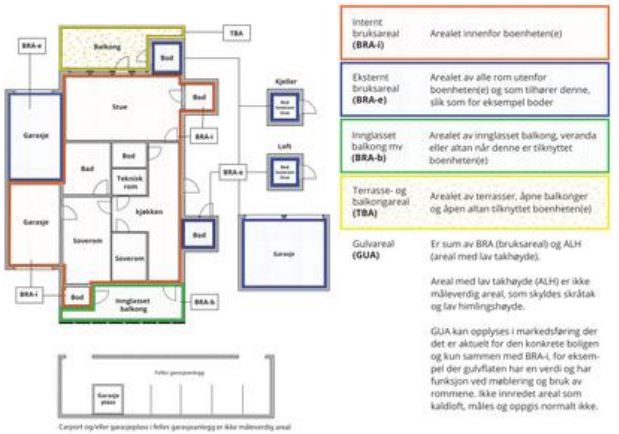
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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.

Kolheim 58, 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2678
1108 SANDNES

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Arealer

Kjedehus

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	11
1. Etasje	60	21		81	39
SUM	**120**	**21**			**50**
SUM BRA	**141**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue, Kjøkken		
1. Etasje	Entré, Vaskerom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod	Garasje	

Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Vedlikehold av markiser.
Elektriker - Utskifting av sikringer, noen spotter og termostater.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	117	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Håvard Berge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	69	2678		0	283.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kolheim 58

Hjemmelshaver
Berge Gunnhild Johanne, Berge Håvard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Enebolig i rekke beliggende i Smeaheia.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Kommunalt

Tilknytning avløp
Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.06.2025		Gjennomgått		Nei

Kolheim 58, 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2678
1108 SANDNES

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2025	
2	11.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Kolheim 58, 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2678
1108 SANDNES

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DL4690

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Berge, Håvard	9578-5999-4-4085110	2025-06-02 11:18:38
Berge, Gunnhild Johanne	9578-5999-4-826513	2025-06-02 11:31:51

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
2. jun. 2025

Oppdragsnummer
43-0164/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kolheim 58, 4313 SANDNES

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Gunnhild Johanne Berge, Håvard Berge

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mars 2000

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 5908070
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det ble lagt fliser på hele badet, både gulv og vegger

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Jøtul ovn er montert i stuen

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Var ikke samsvarserklæring byggeåret 2000. Sikringsskap er oppgradert av elektriker (Rolf Skaar) 2022/23 samt installert noen ekstra spotter i stuen. Kontrollert av Mørk elektroservice. Dessuten skiftet Elektro Comfort brytere/regulatorer til varme i gulv i gang, bad og hovedsoverom samt spotter i stuen i 2023.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 27.02.2023 Mørk elektroservice

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

Eventuell kommentar: Lagt inn fiber av Lyse

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Byggefirmaet Vikevåg Trelast la radonduk i sokkelen

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: Så sølvkre i slukene på bad/vaskerom 2024, behandlet. OK

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Lager er byttet i Flexit ventilasjonssytemet

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

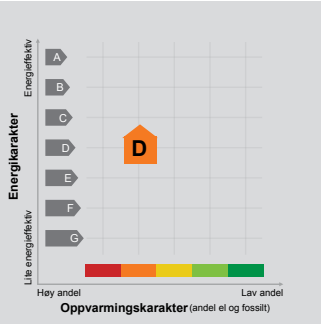
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 43-0164/25

ENERGIATTEST

Adresse	Kolheim 58
Postnummer	4313
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	69
Bruksnummer	2678
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19391639
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-129098
Dato	02.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Montering tetningslister
- Luft kort og effektivt
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2000
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	116
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

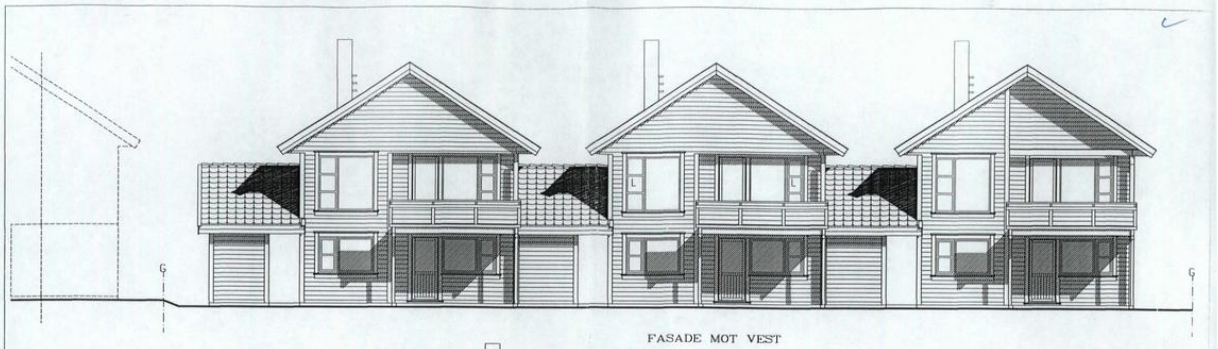
For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

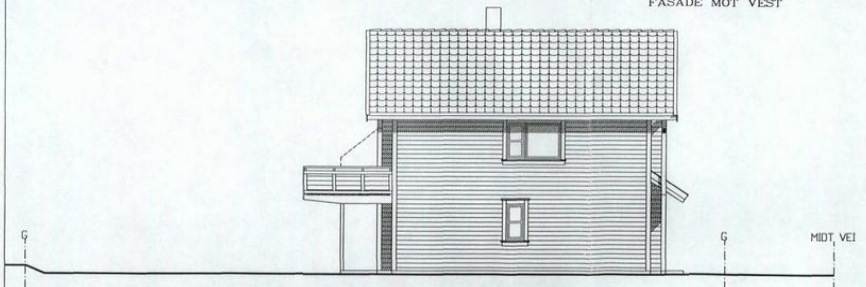
Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

SANDNES KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Dok.nr. 3 | Avd. | Saksbeh. OBV
15. NOV. 1999
Ark.kode P 69-2678
Ark.kode S
Saksnr. 990423 1 | Kass.

1004/99

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
C	REV. BALKONGER	SVH	02.11.99
B	REV.	S.VØL	18.10.99
A	REV.	S.VØL	22.09.99

TILTAKSHAVER : VIKEVÅG TRELAST TOMT 57 Gnr.69 Bnr.2678
BYGGEPLASS : T.58 Gnr.69 Bnr.2677 T.59, Gnr.69 Bnr. 2676
TEGNTYPE : FASADER

MÅLESTOKK 1:100 | DATO 04.03.99 | TEGN. | KONTR. T. URKE

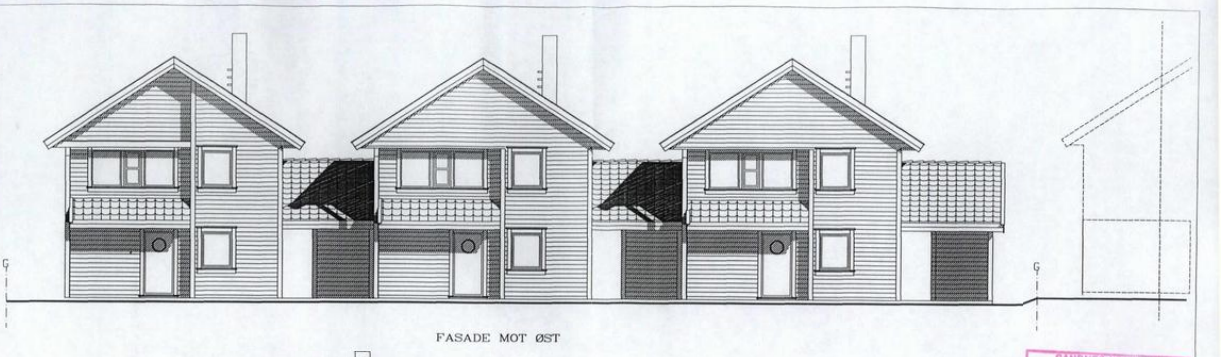
Vikevåg Trelast as
4160 ROMESTØ
Tlf: 51 72 32 05 – Fax: 51 72 34 72
Salgskontor:
Gamle Forus vei 12, Forus
Tlf: 51 57 12 66 – Fax: 51 57 63 78

ARKITEKT: NORSK BYGGPLAN PETTER J. HAUKLAND
KONSULENT:
HUSTYPE: EGEN
DISKETT NR. NO27 | TEGNNR. 16263
BEARBEIDET AV: NORSK BYGGPLAN as
TLF. 51 78 79 80 FAX 51 78 79 50

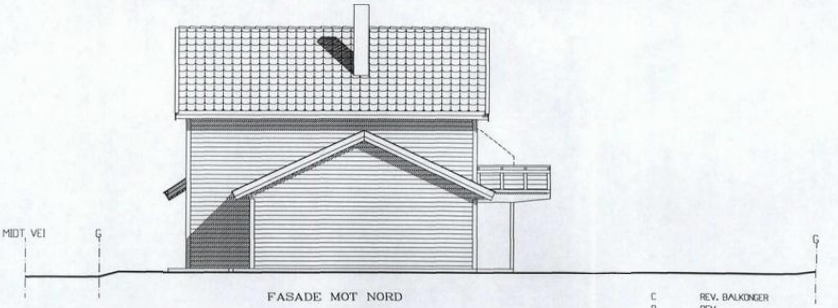
TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

SPROSSER	
VINDU	GJENNOMGÅENDE
BAKGANGSDØR	
BALKONGDØR	
TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

SANDNES KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Dok.nr. 3 | Avd. | Saksbeh. OBV
15. NOV. 1999
Ark.kode P 69-2678
Ark.kode S
Saksnr. 990423 1 | Kass.

1004/99

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
C	REV. BALKONGER	SVH	02.11.99
B	REV.	S.VØL	18.10.99
A	REV.	S.VØL	22.09.99

TILTAKSHAVER : VIKEVÅG TRELAST TOMT 57 Gnr.69 Bnr.2678
BYGGEPLASS : T.58 Gnr.69 Bnr.2677 T.59, Gnr.69 Bnr. 2676
TEGNTYPE : FASADER

MÅLESTOKK 1:100 | DATO 04.03.99 | TEGN. | KONTR. T. URKE

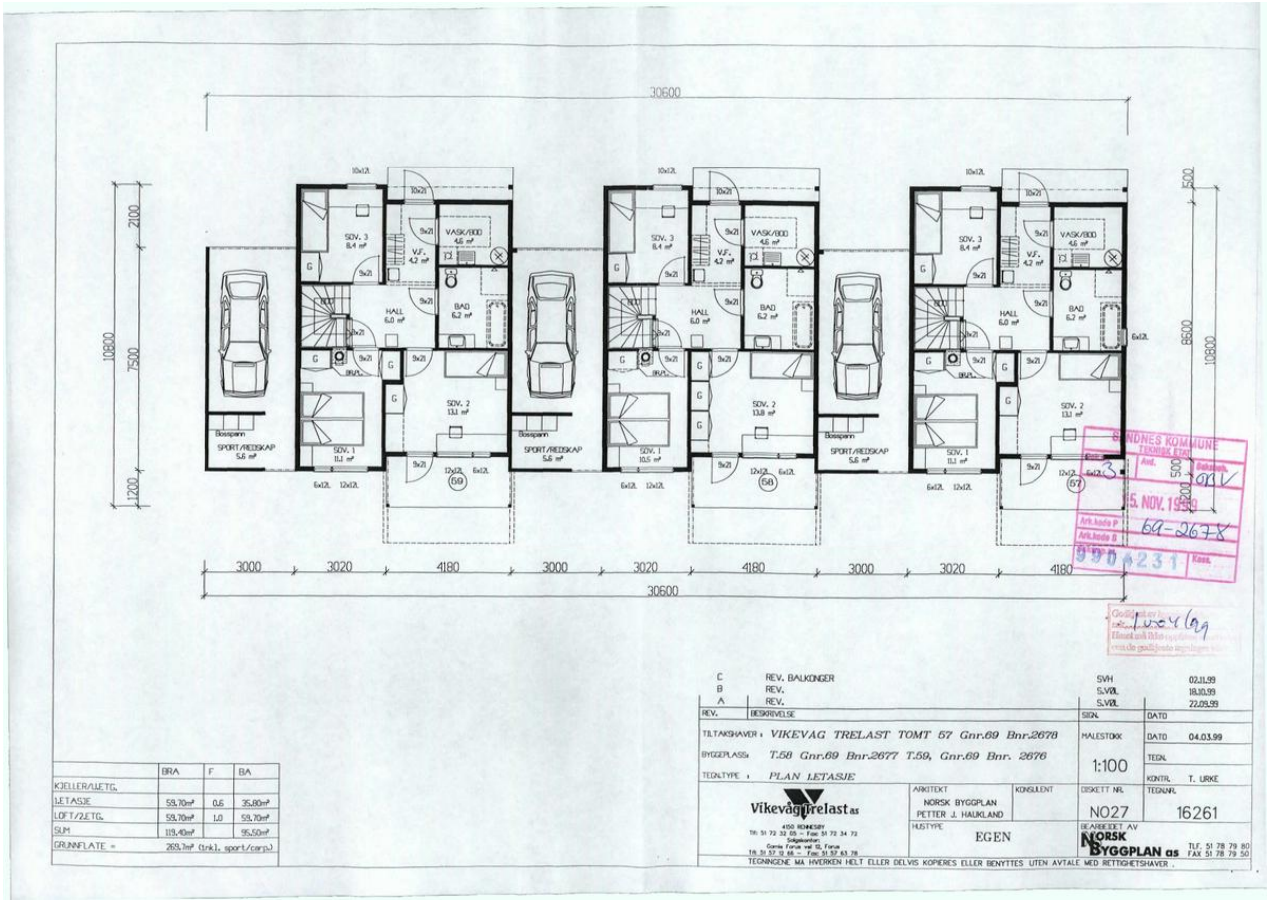
Vikevåg Trelast as
4160 ROMESTØ
Tlf: 51 72 32 05 – Fax: 51 72 34 72
Salgskontor:
Gamle Forus vei 12, Forus
Tlf: 51 57 12 66 – Fax: 51 57 63 78

ARKITEKT: NORSK BYGGPLAN PETTER J. HAUKLAND
KONSULENT:
HUSTYPE: EGEN
DISKETT NR. NO27 | TEGNNR. 16264
BEARBEIDET AV: NORSK BYGGPLAN as
TLF. 51 78 79 80 FAX 51 78 79 50

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

SPROSSER	
VINDU	GJENNOMGÅENDE
BAKGANGSDØR	
BALKONGDØR	
TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG



	BRA	F	BA
KJELLER/ÅLETG.			
1.ETASJE	59,70m²	0,6	35,80m²
LOFT/2.ETG.	59,70m²	1,0	59,70m²
SUM	119,40m²		95,50m²
GRUNNFLATE =	269,7m² (tnkl. sport/carp.)		

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
C	REV. BALKONGER	SVH	02.11.99
B	REV.	S.VØL	18.10.99
A	REV.	S.VØL	22.09.99

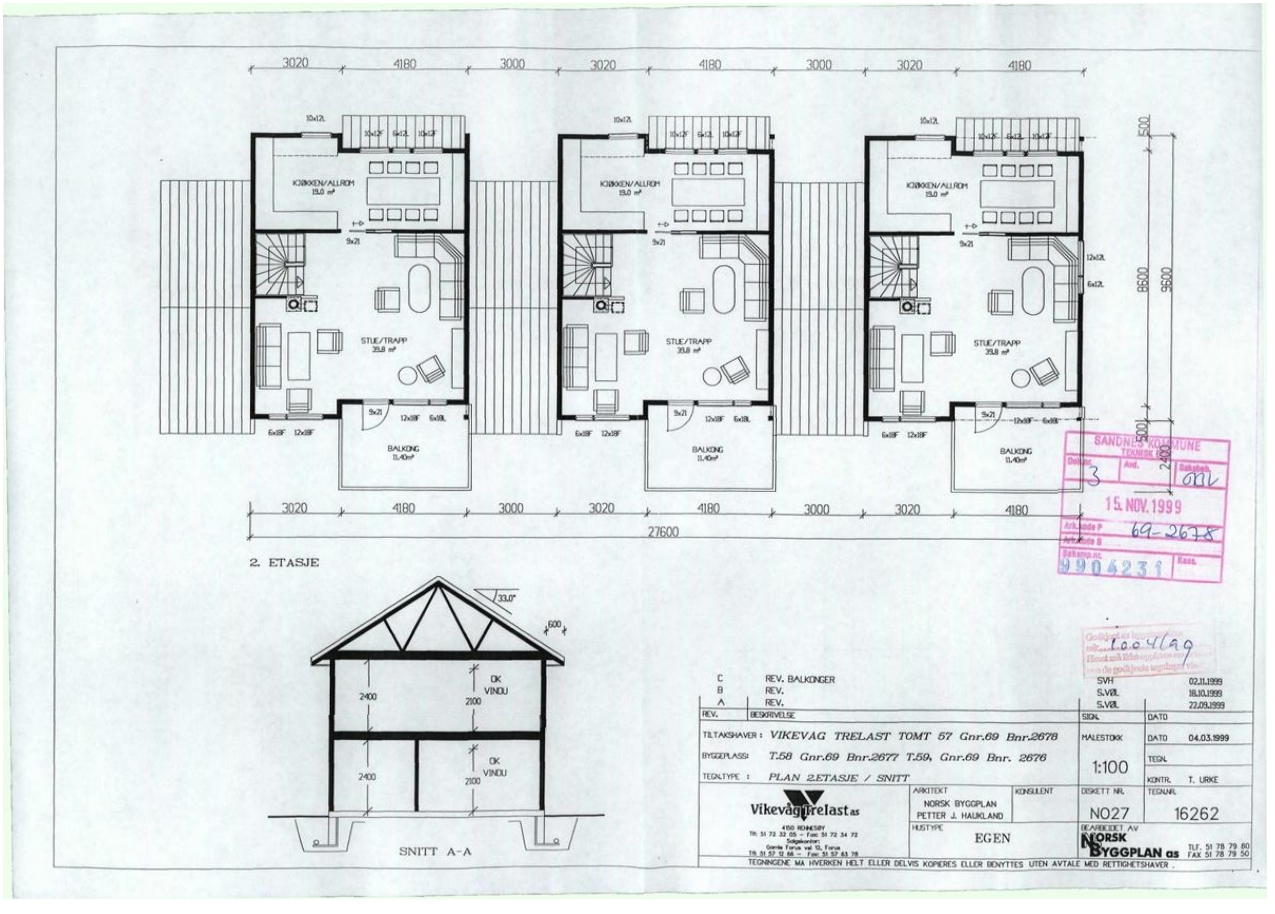
TILTAKSHAVER : VIKEVAG TRELAST TOMT 57 Gnr.69 Bnr.2678
BYGGEPLASS: T.58 Gnr.69 Bnr.2677 T.59, Gnr.69 Bnr. 2676
TEGNTYPE : PLAN 1.ETASJE

MÅLESTOKK 1:100 — DATO 04.03.99 — TEGN. — KONTR. T. URKE

Vikevåg Trelast as, 4150 RENNESØY, Tlf. 51 72 32 05 – Faks 51 72 34 72, Salgskontor: Gamle Forus vei 10, Forus, Tlf. 51 57 12 66 – Faks 51 57 83 78

ARKITEKT: NORSK BYGGPLAN, PETTER J. HAUKLAND — KONSULENT —
HUSTYPE: EGEN
DISKETT NR. N027 — TEGNNR. 16261
BEARBEIDET AV NORSK BYGGPLAN as, TLF. 51 78 79 80, FAX 51 78 79 50

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.



REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
C	REV. BALKONGER	SVH	02.11.1999
B	REV.	S.VØL	18.10.1999
A	REV.	S.VØL	22.09.1999

TILTAKSHAVER : VIKEVAG TRELAST TOMT 57 Gnr.69 Bnr.2678
BYGGEPLASS: T.58 Gnr.69 Bnr.2677 T.59, Gnr.69 Bnr. 2676
TEGNTYPE : PLAN 2.ETASJE / SNITT

MÅLESTOKK 1:100 — DATO 04.03.1999 — TEGN. — KONTR. T. URKE

Vikevåg Trelast as, 4150 RENNESØY, Tlf. 51 72 32 05 – Faks 51 72 34 72, Salgskontor: Gamle Forus vei 10, Forus, Tlf. 51 57 12 66 – Faks 51 57 83 78

ARKITEKT: NORSK BYGGPLAN, PETTER J. HAUKLAND — KONSULENT —
HUSTYPE: EGEN
DISKETT NR. N027 — TEGNNR. 16262
BEARBEIDET AV NORSK BYGGPLAN as, TLF. 51 78 79 80, FAX 51 78 79 50

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

SANDNES KOMMUNE – BYPLANSJEFEN

Sandnes, den 31. mai 1999.

Gnr.	Bnr.	Nytt bnr.	Areal	Tomtenr.	Offisiell adresse
69	2678		284,1	57	

Representasjonspunkt	Reg.plan nr.	Kartplate	NGO-akse
x= 6529835 y=310646	94305-03	AK-021-1-64	1

Avkjørsel:	Mjn. kjellergolv kote + i henhold til	Saksbeh. byplan.: A.L. Saksbeh. bying. : Saksbeh. oppmål.:

Kopi av situasjonskartet skal sendes inn sammen med byggemeldingen.

PÅ SITUASJONSKARTET SKAL INNTEGNES:

1. Målsatt bygning.
2. Målsatt avstand til grenser og vei.
3. Adkomst til eiendommen.
4. Plass til garasje og parkering på egen eiendom.

PÅ FASADETEGNING SKAL INNTEGNES:

1. Terrenglinjer langs byggets fasader på nåværende og planlagt terreng. Linjene trekkes inn på naboeiendom/vei.

SPESIELLE OPPLYSNINGER:

- Rørleggeranmeldelse skal være godkjent av kommunen før bygge- og rørleggerarbeidene settes i gang, med mindre teknisk sjef tillater noe annet. (Sanitærreglementet punkt 1.5).

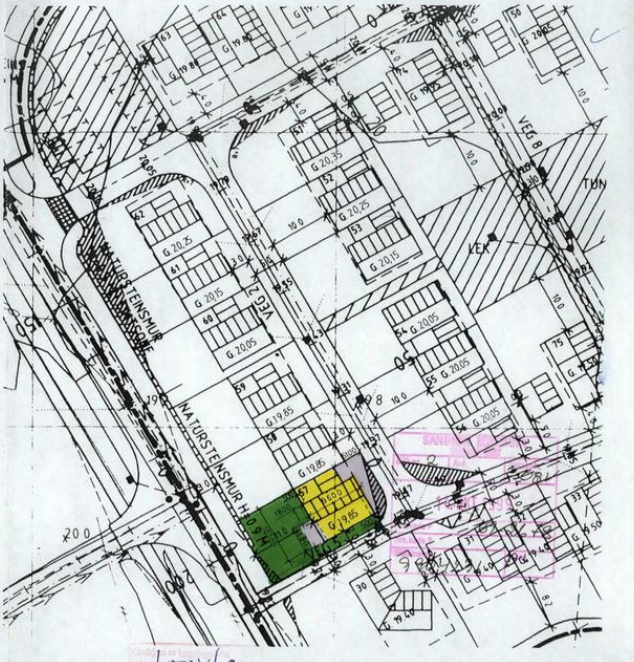
- Ansvarlig rørlegger må oppgis i søknaden.

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER:

- Behandlings- og kontrolligebyr og tilknytningsavgift for vann og kloakk forfaller 30 dager etter at byggetillatelse er gitt.
- Søknad om avvik fra reguleringsplan/reguleringsbestemmelser skal tydelig fremgå av situasjonsplanen (kart med inntegnet bygning) og byggesøknad.
- Grunneier må sikre alle grensemerker rundt eiendommen.
- Det må innhentes opplysninger om El. og Televerkets kabler,ledninger,stolper og skap fra vedkommende etat. EVENTUELL FLYTTING BEKOSTES AV UTBYGGER.

DISSE NABOER/GJENBOERE SKAL VARSLES:

Gnr.	Bnr.	Eiere	Adresse
69	2677		
	2695		
	2696		
	2680		
	2679		
65	278		



1004/99

Målestokk: 1:500 Ekvidistanse: 1,0 m

HØYDE TOPP GRUNNMUR:

(Oppgis av kommunen når søknaden er godkjent)

O.k. gulv 17,85 m
OEV

Tegnforklaring:

Byggegrense
Frisiktslinje
Reg. møneretning
Eiendomsgr./grensepkt.
Koblingsskap El-Tele
Stolpe/gatelys
Reg. adkomst

Vannledning
Spillvann
Overvann
Kum
Stoppekran
Høydefastmerke
Annet

A4 8117

Bebyggelsesplan for felt A4 og A5 Kolheim

Reguleringsbestemmelser

PlanID 94305-03
Saksnummer

---

1 GENERELT

Bebyggelsesplanens bestemmelser gjelder i tillegg til reguleringsbestemmelsene. Der det er uoverensstemmelse gjelder utfyllende bestemmelser foran.
De skal være tilstrekkelig for behandling av byggesaker på den enkelte tomt. Formingsveilederen legges til grunn som et intensjonsgivende dokument ved behandling av byggemelding.

Planens begrensninger er vist på plankart, og utgjør feltene A4 og A5 i reguleringsplan nr. 94305.

Det regulerte området skal brukes til boligformål og bygningene skal føres opp innenfor disse rammer:

2 FELLESBESTEMMELSER ENEBOLIGER

2.01 BEBYGGELSEN - BYGGELINJER

Boligen skal plasseres innenfor vist byggelinje for den enkelte tomt. Balkonger kan tillates å overskride byggelinje. Det skal spesielt tas hensyn til sol og innsynsforhold på uteareal i forhold til nabohus. Møneretning skal være parallell med husets lengste fasade.

2.02 GARASJE / CARPORT - BOD

Det skal vises garasje/ carport på situasjonskart ved byggemelding av bolighus. Frittstående garasjer skal ha 22° takvinkel.

Garasje kan plasseres utenfor angitte byggesoner, med min. 1 m avstand fra vegkant, fortau/ gangveg når den er parallell med vegen. Når den står vinkelrett på vegen skal avstanden være min. 5 m. Frittliggende garasje/carport-bod kan plasseres min. 0,5 m fra nabogrense, lekeplass, friområde og parkeringsplass.

Dersom to garasjer/carporter plasseres ved siden av hverandre, skal dette samordnes.

Maks bredde dobbel garasje /carport:	6,0 m
Maks høyde enkel garasje /carport:	3,5 m
Maks høyde dobbel garasje /carport:	4,5 m

Maks grunnflate garasje /carport inkl. bod: 40 kvm

2.03 UTENDØRSPLAN / GRUNNMURSHØYDER

Alle bygg skal gis en best mulig terrengtilpasning og relasjon til nabobebyggelse. Gjennomsnittlig grunnmurshøyde over terreng skal ikke overstige 0,3 m.

2.4 STØYTILTAK

For de boliger der støynivået overstiger 55 dBA foran fasade 2. etasje må det iverksettes fasadetiltak slik at innendørs støynivå ikke overstiger 30 dBA. Dette gjelder samtlige boliger langs feltets avgrensning mot nordvest og sørvest, kfr. Rapport dat. 17.07.98 fra SINUS AS.

3 SPESIELLE BESTEMMELSER FOR FELTENE

3.01 FELT A5 ENEBOLIGER

Eneboliger i 2 etasjer
Antall: 46
Utnyttelsesgrad:
Tomter for kjedehus tillates bebygd med inntil BRA=120 m².
Eneboligtomter tilltaes bebygd med inntil BRA=160 m².
Tomt nr 30 tillates bebygd med inntil BRA=200 m².
Areal til carport/garasje kommer i tillegg.
Takvinkel: 33-37 grader.
Takoppbygg/utbygg tillates, maks. bredde takoppbygg 1/3 av taklengden.

3.02 FELT A4

Mindre tilbygg kan tillates.
Bebyggelsen har kjøreatkomst via felt A5 og Torvveien (spesialområde bevaring, gang- og sykkelsti).

3.03 SPESIALOMRÅDE BYGNINGSVERN - 3 BYGNINGER I FELT A4

Bygningene kan benyttes til boligformål, forsamlingslokale, klubbhus og annet allmennyttig formål.

Mindre tilbygg og bygningsmessige arbeider tillates under forutsetning av at hoved delen av eksteriøret holdes uendret, føres tilbake til opprinnelig utseende eller at bygningsmiljøets historiske karakter opprettholdes. Det tillates sammenbinding av hovedhus og driftsbygning dersom dette utformes i tråd med eksisterende bygningers karakter. Tunet med vegetasjon har miljømessig og historisk verdi som forutsettes ivaretatt og tilbygg må tilpasses dette.

4 TRAFIKKOMRÅDER

Henviser til reguleringsbestemmelsenes pkt 6

Vegen opparbeides i henhold til kommunal standard. I områder merket med ruteskravur skal vegbanen heves og markeres med belegningsstein eller annet egnet materiale.
Informasjonskilt skal plasseres ved innkjøringen til felt A5, kfr. Designmanualens elementoversikt.
Langs grensen for A5 i sørvest skal det som del av tilretteleggingen plantes allè bestående av høgstammede trær.

Teknisk styre skal godkjenne avkjørsler fra kommunale veier. Utkjørsel skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt. Siktlinje 2 x 5 m skal tilstrebes.

5. FELLES LEKEOMRÅDER / FRIAREAL
Lekeplasser opparbeides parallelt med utbyggingen. Utbygger plikter å utarbeide detaljplan som skal være godkjent av parketaten før arbeidet igangsettes.

6 EKSISTERENDE STEINGARDER OG VEGETASJON SOM SKAL BEVARES
Eksisterende steingarder som framgår av plankartet, skal søkes bevart. Det samme gjelder 2 eksisterende trær i steingard, markert på planen.

7 STØYVOLL
Som del av tilretteleggingen, skal det etableres støyvoll mot nord. Fyllingsfot mot boligene 63-73 utføres som natursteinsmur, kfr designmanualens elementoversikt.
Der gangveg krysser støyvoll, skal det etableres støysluse, kfr. plankartet.

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
12.10.2015	14/07620	Støyvoll i nord mot Somaveien, skal forlenges inn på den nye tomten på eiendommen gnr.69 bnr.2997 – Kolheim.
03.03.2016	15/17441	Regulert garasje/carport på gnr. 69, bnr. 2687, 2688 og 2689 endres til garasje/bolig og kan bygges på med en etasje med boligformål. Tomtene tillates bebygd med inntil BRA = 140 m².
18.10.2018	18/07339	Gnr 69 bnr 2660. • Det tillates et bruksareal (BRA) på 153 m². • Takvinkel på tilbygg vinkelrett på hovedtak tillates ned til 24 grader. • Takoppbygg på tilbygg tillates med bredde på inntil taklengde.
01.06.2021	21/03229	Gjelder for gnr 69 bnr 3089 med følgende tillegg: BYA = 35% (bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass). Boligen skal oppføres med saltak med takvinkel 30 grader, deler av boligen kan oppføres med flatt tak. Boligen kan bygges i 2 etasjer, i tillegg kan boligen bygges med underetasje. Det tillates tilleggsleilighet på inntil 60 m² BRA, forutsatt at det vises tilfredsstillende uteoppholdsareal og parkering. Maks gesimshøyde = 6,5 m og maks mønehøyde = 8,5 m regnet fra gjennomsnittlig terreng. Topp grunnmur = kote 23,20 ±0,3. Det kan tillates takterrasse på garasjen, avstanden mellom takterrasse

		og garasjen og felt A 4 (eiendomsgrense til gnr 69 bnr 2997) skal være minimum 4,0 m. Nødvendige forstøtningsmurer, balkonger, utvendig trapp, levegger o.l. kan oppføres utenfor regulerte byggegrenser.

Bebyggelsesplan for felt A4 og A5 Kolheim

Reguleringsbestemmelser

PlanID 94105
Saksnummer

Godkjent bystyret: 02.09.1997

1. FORMÅL

1.1 Formålet med planen er å legge til rette for bygging av boliger og offentlige anlegg som skole, barnehage o.a. knyttet til boligområdet.

1.2 Planen skal gi kvalitet til og sikre utvikling av sentralt grøntdrag, akse gjennom området og andre samlende element som gir området identitet med beplantning, belegg o.lign.

Adkomstområdet fra Somaveien og fra vei til stadionområdet i sør skal utformes slik at det fyller sine funksjoner som adkomstområder med plass til informasjon og vegetasjon.

Det tas sikte på å lage formingsrettleder for hvert delfelt.

2. FELLES BESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET

2.1 Kvaliteter i landskapet skal tas vare på. Steingjerder og større trær bør bevares og kan bare fjernes når dette er godkjent i detaljplan. Større skjæringer bør unngås. Større nye trær skal være arter fastlagt for hele Smeaheiområdet i samråd med teknisk sjef.

2.2 Det skal ikke plantes nærmere offentlig vei enn 0,7 m.

2.3 Lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, støyvoller, ledninger o.l. kan plasseres på privat grunn. Støyskjermer, andre større fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes. Midlertidig snuplass kan godkjennes i regulert boligområde eller friområde under utbyggingsperioden. Trafokiosker er vist på planen. Det kan tillates annen plassering når dette er vist i bebyggelsesplan eller annen detaljplan.

2.4. Utbygging av området kan ikke igangsettes før arkeologiske undersøkelser er avsluttet.

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune
Vedtatt dato: 09.02.1999
Dato for siste endring: 01.06.2021

3. FELLES BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

3.1 Plankrav
Planen gir maksimale rammer for bruk, utnyttelse og byggehøyde i byggeområdene. Områdene skal utbygges etter godkjente bebyggelsesplaner som fastsetter bruk, høyder og utnyttelse o.a. Bebyggelsesplanene skal lages etter Sandnes kommunes «Krav til reg.- og bebyggelsesplaner». Planene skal ha bestemmelser om tillatt antall boenheter. Planene skal ha bestemmelser om materialbruk i bebyggelsen. Det kan kreves redegjørelse for sol og skyggeforhold, f.eks med krav om sol, skyggediagram, samt støyskjerming med materialbruk og høydeangivelse. Planene skal godkjennes i teknisk styre.

3.2 Byggemelding
Byggemelding skal skje på kart i mål min. 1:200. Det skal vises opparbeiding av hele tomta så som adkomst, parkering, terrengbehandling, belegg, murer over 0,5 m, gjerder, beplantning, søppeldunker o.a. anlegg.
Det skal leveres terrengsnitt som viser plassering av bygning og andre anlegg i eksisterende og framtidig terreng. Byggemelding skal vise bebyggelse som ligger nærmere enn 8 m i plan og sammenhengende fasadeoppriss. Høyder på hus angis ved byggemelding. Endelig høyde fastsettes av kommunen.

3.3 Avstand
Bebyggelsesplanen kan angi mindre avstand mellom bebyggelsen enn det som fremgår av § 70 i pbl.

3.4 Etasjetall og høyder
Største tillatte etasjetall er vist på kart og i tabell. Største tillatte høyder målt fra grunnmur.
2 etasjer 9 m, gesimshøyde 7 m
3 etasjer 12 m, gesimshøyde 10 m
4 etasjer 15 m, gesimshøyde 13 m
5 etasjer 18 m, gesimshøyde 16 m

3.5 Parkering
Parkeringsplasser skal opparbeides etter Sandnes kommunes norm.
Bebyggelsesplanene skal fastlegge utforming av garasjer og garasjeanlegg.

3.6 Rekkefølge
Områdene skal bygges ut i alfabetisk rekkefølge. Avvik kan godkjennes når forholdene ligger til grunn for det. Lekeplasser, friområder, gang- og sykkelveier skal opparbeides samtidig med adkomstveiene i feltet.

3.7 Støyskjerming

Områdene og virksomhet i områdene skal skjermes mot støy etter gjeldende statlige krav (Miljøverndepartementets rundskriv T8/79). Det skal redegjøres for støyforhold i bebyggelsesplaner og ved byggemelding. Spesielt skal redegjøres for innendørs støyforhold i 2 etasje og høyere. Fastlagte fysiske støytiltak er vist i planen. Områdene kan ikke tas i bruk til ny virksomhet som krever støyskjerming før de er skjermet.
Det forutsettes at støynivået utenfor fasade ved oppholdsrom for boliger ikke overskrider 55 dBA. Støyreduserende tiltak utenfor planområde langs samlevei syd fra Solaveien kan kreves etablert som følge av økende trafikk på denne.

3.8 Opparbeiding
Når ikke annet er vist i bebyggelsesplan eller avtalt og godkjent skal utgraving og oppfylling holdes innenfor egen tomtegrense, også i anleggsperioden. Det kan godkjennes felles løsning for flere tomter. Forstøtningsmurer langs vei eller annet fellesareal kan kreves samordnet, vann- avløpsledninger kan plasseres på privat grunn utenfor regulert gate.

3.9. For å gi økt sikkerhet kan kommunen kreve beplantning skåret ned ved private utkjørsler i tråd med retningslinjer om krav til frisikt.

4. BOLIGOMRÅDENE

4.1 Bruk
Områdene skal brukes til boliger med tilhørende anlegg som garasjer, fellesareal, lekeplasser veier, hager, tekn. installasjoner o.a. I området kan tillates 682 boenheter over 70 m² . Antall boenheter i hvert felt fastsettes i bebyggelsplan. Der det er godkjent i bebyggelsesplan kan det i tillegg bygges boenheter under 70 m².
Inntil 20 % av bruksarealet på hver tomt kan brukes til næring eller offentlig virksomhet når dette ikke urimelig sjenerer boligområdet. Det skal være 10 m på uteplassens dybde regnet på solsiden.
I områdene skal det anlegges lekeplasser etter Sandnes kommune sin norm.
I felt A6 skal det være offentlig gang- og sykkelforbindelse fra det sentrale friområde til Torvmyrveien ved A3.

4.2 Utnyttelse
Tillatt tomteutnyttelse er vist på plankart og i tabell.
TU er bruksareal, ikke garasje, i prosent av tomteareal

Felt og tillatt tomteutnyttelse i prosent.

A1	45	B1	30	E1	35	F1	40	G1	45
A2	65	B2	55	E2	40	F2	40		
A4	30	C1	50	E3	45	F3	40		

A5	40	C2	30	E4	45	F4	40
A6	55	D1	55				
A7	50						

5. OFFENTLIG BEBYGGELSE

5.1 Bruk
Områdenes bruk er skrevet på plankartet.
A3 sykehjem (pleie og servicesenter)
G2 skole m.m.
G3 barnehage

Inntil 20 % av brutto golvareal i hvert felt kan brukes til beslektet privat næring (lege, helse).

5.2 Utnyttelse
Tillatt tomteutnyttelse, TU, er vist på plankart og i tabell
Felt prosent tillatt tomteutnyttelse

A3 45
G2 40
G3 40

6. TRAFIKKOMRÅDER

6.1 Plankrav
Områdene skal opparbeides etter detaljplaner som viser høyder, bredder, belegg, beplantning, lys, skilt og andre anlegg. Planene skal bygge på materialbruk og utforming som legges til grunn for hele Smeaheiområdet.
Planene skal godkjennes av teknisk sjef.

6.2 Rekkefølge
Gang og sykkelvei på sørsida av Somaveien fra bru over E39 til Dyre Vaas vei skal bygges samtidig med veiene i Smeaheia.

7. FRIOMRÅDER

7.1 Opparbeiding og bruk
Områdene skal opparbeides til lek, opphold, rekreasjon, gang- og sykkelforbindelser.

Det sentrale grøntområde skal utvikles slik at det ivaretar sin funksjon som det sentrale offentlige rekreasjonsområdet og det visuelt og funksjonelt samlende grønne draget.
Det kan tillates mindre bygninger og anlegg som øker områdenes visuelle eller funksjonelle kvaliteter som friområde. Det kan tillates nødvendige tekniske anlegg som pumpestasjoner, trafo o.l.
Hus i friområde nord for Børskådå kan brukes til allmennyttig eller offentlig formål som styrker områdets bruk som rekreasjons-, leke- og friområde.

7.2 Plankrav
Området skal opparbeides etter detaljplaner som viser terreng, beplanting, belegg, areal og utstyr til lek, gangstier, lys, skilt o.a. Lekeplasser skal vises på plan i mål 1:200. Planen skal utføres av fagfolk og godkjennes av teknisk sjef.

7.3. Rekkefølge
Friområdene skal opparbeides samtidig som tekniske anlegg og ny bebyggelse.

7.4. Vannledning
I et område på 5 m på hver side av interkommunal vannledning er det ikke tillatt med konstruksjoner eller anlegg, oppfylling eller utgraving uten at det er godkjent av eier (I.V.A.R.). I og utenfor området må det ikke sprenges, fjernes stein, røtter på en slik måte at det skader ledningen eller tilhørende utstyr.

8. LANDBRUKSOMRÅDE, PLANTESKOLE

8.1. Opparbeiding og bruk
Området skal brukes til planteskole. Drift som gir uakseptabel støy og forurensing skal ikke tillates. Ramme for eventuell bebyggelse er 1 etasje, største høyde fra grunnmur 7 meter, inntil 100m2 brutto golvflate.

9. SPESIALOMRÅDER

9.1 Frisiktsoner
Arealet skal ha fri sikt mellom 0,5 m og 3,0 m over tilstøtende veiers nivå. Arealene kan brukes til de formål som er vist med fargekode og bestemmelser for disse formål gjelder.

9.2. Bevaring veifar
Torvveien er gammelt veifar som sammen med gjerde og trær skal vernes.
Veien skal brukes til offentlig gang- og sykkelvei.
Vei kan få nytt grusdekke, gjerde vedlikeholdes og trær beskjæres, stelles og suppleres med nye, skilt og lys settes opp o.l. Tiltak i området må harmonere i materialbruk og utforming med det gamle veifarets særpreg. Tiltak som forringer

områdets kulturhistoriske verdi tillates ikke. Alle nye tiltak, som skilting, belysning o.l. må forelegges vernemyndighetene til uttalelse.

9.3. Bevaring gravhaug
Området er en gravhaug som er legalfredet fornminne som skal vernes. Området kan brukes som friområde. Det skal ikke tillates opparbeiding som ødelegger gravhaugen. Eventuell opparbeiding eller inngrep i området skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse.

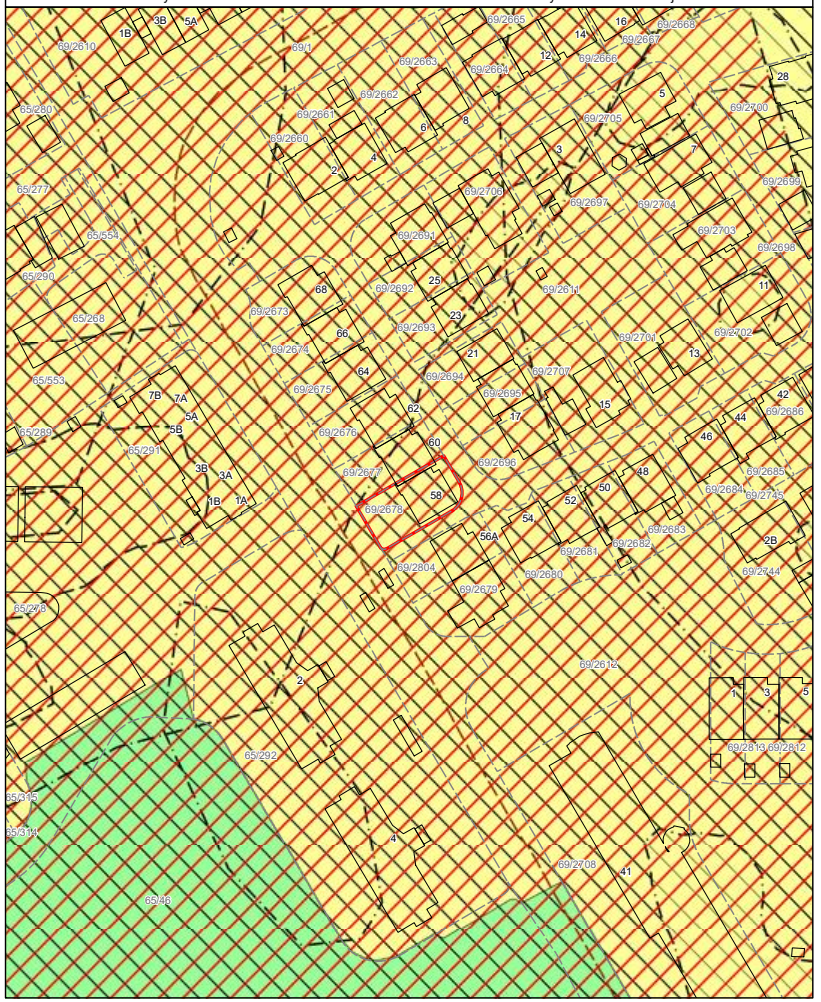
Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Kolheim 58, 4313 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/2678/0/0
Dato: 2025-05-30 Planident: 202005
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023

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.



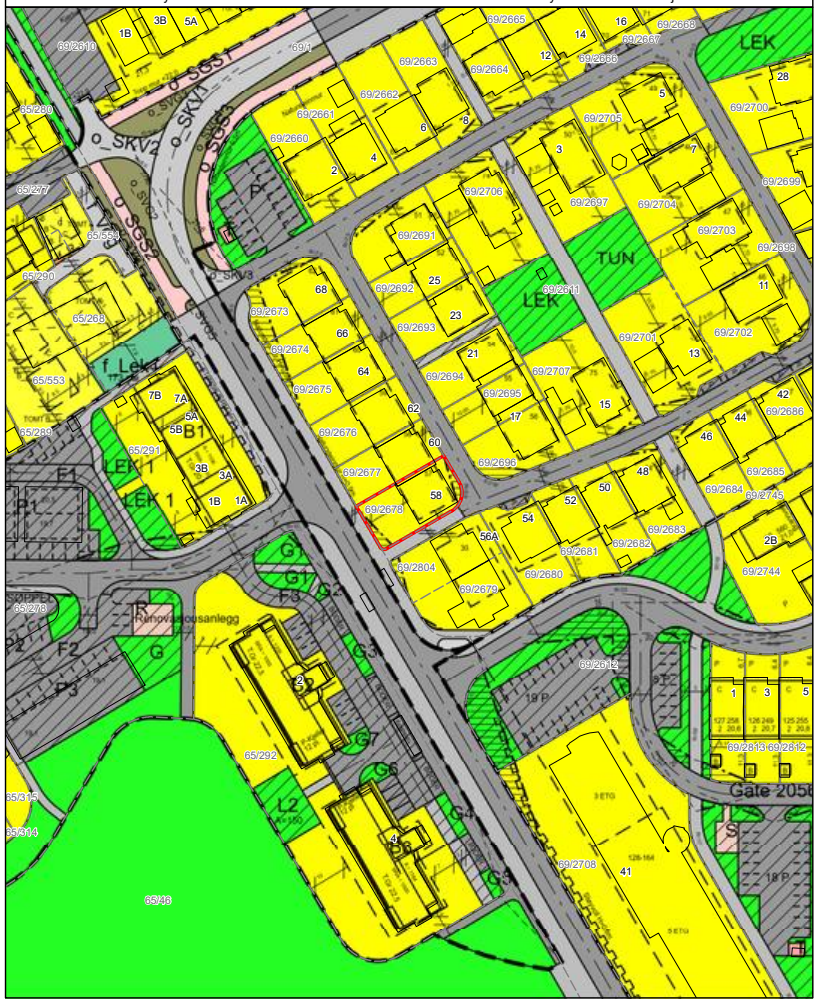
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Kolheim 58, 4313 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/2678/0/0
Dato: 2025-05-30 Planident: 94305-03
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 9.2.1999

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.



Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Kolheim 58, 4313 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/2678/0/0
Dato: 2025-05-30
Målestokk: 1:1,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



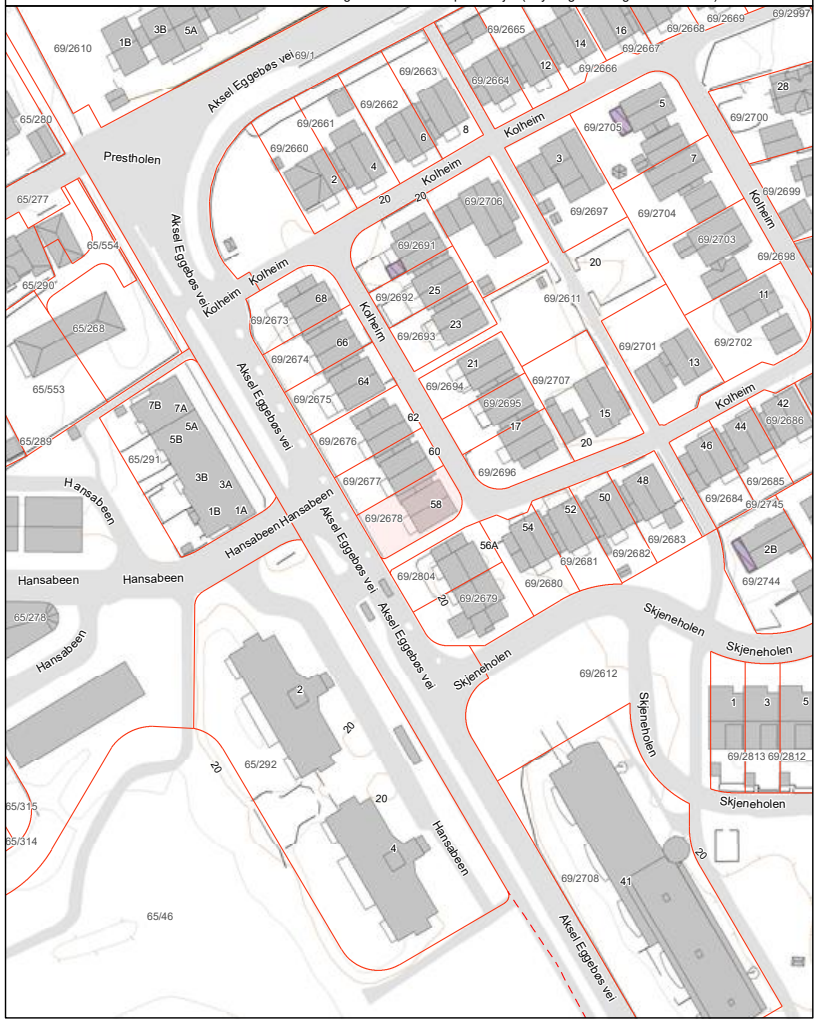
Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Kolheim 58, 4313 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/2678/0/0
Dato: 2025-05-30
Målestokk: 1:1,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



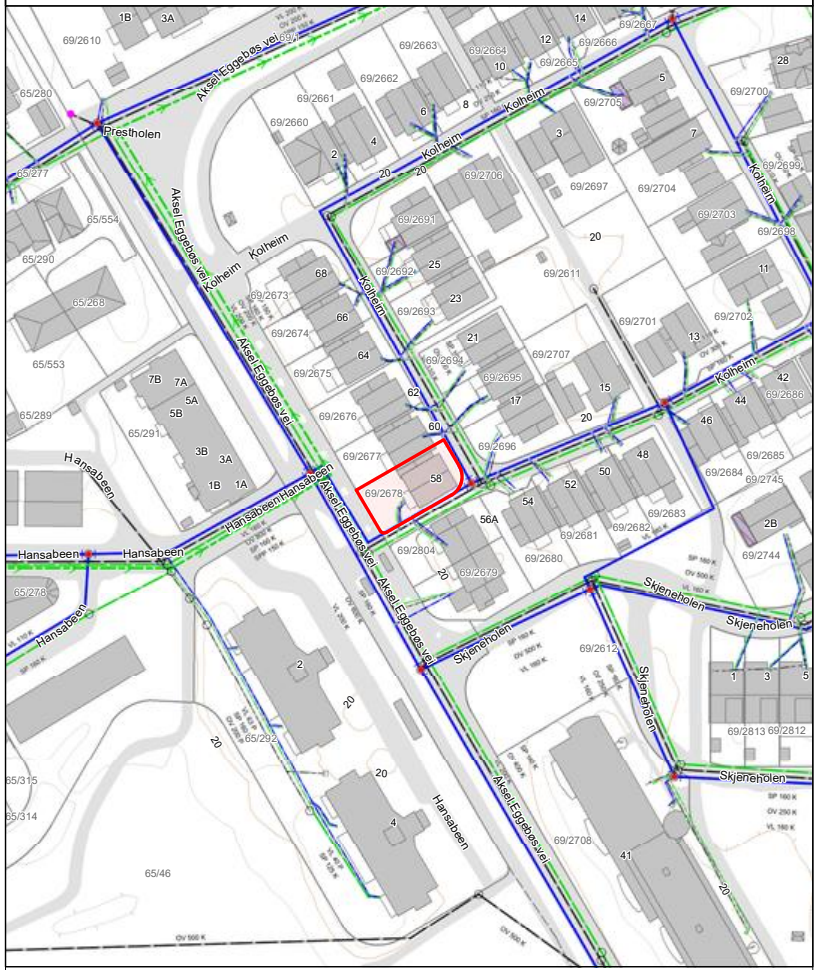
Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Kolheim 58, 4313 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/2678/0/0
Dato: 2025-05-30
Målestokk: 1:1,000

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



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Stavanger

Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER

Nordvik Stavanger er eiendomsmegleren for deg som verdsetter erfaring, trygghet og en profesjonell prosess. Med over 40 års samlet ekspertise, står Carl-Åge Herrem, Michael Boxill Knutsen, Thomas Birkeland, og Thea Edland klare til å hjelpe deg med alle dine eiendomsbehov i Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal. Vi kjenner disse markedene inngående og forstår hva boligkjøpere i regionen ser etter. Vår solide lokalkunnskap og faglige kompetanse sikrer optimale resultater – enten det gjelder salg av eneboliger, leiligheter, fritidsboliger, tomter, nybygg eller næringseiendom. Vi besitter de nyeste markedsføringsverktøyene, for å gi boligen din maksimal eksponering.

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 43-0164/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kolheim 58 4313 SANDNES

Betegnelse: Gnr 69, bnr 2678 (ideell andel 1/1) i Sandnes kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no