



Velkommen til

Kvernsteinkroken 10
4320 Sandnes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kvernsteinkroken 10
4320 Sandnes

Rekkehus m/takterrasse, utsikt og plassering i blindvei. Solrikt. Få min gange til alle fasiliteter, Stokkalandsvatnet mm

Svært attraktiv plassering på populære Sørbøhagane. Her går du på få min til matbutikk, skole, barnehage, idrett og tur med Stokkalandsvatnet og videre til Melshei.

Få min gange til tog - og direkte påkjørsel til E39 gir en fleksibel hverdag og enkel logistikk.
En moderne bolig med godt innhold og trygg plassering i blindvei. God parkering i carport og gårdsrom. God lagring inne og ute.

Solrikt og herlig med takterrasse hvor du nyter god utsikt både til grønne lunger rundt vannet, samt mot Sandved i vest. Masse plass til møblering for flere soner og gjester på besøk. Liten og lettstelt hage er nylig opparbeidet av Hove plantesalg. Her finner du også vestvendt terrasse - rett ut fra kjøkken/stue, som gir en fin flyt med mat ute på varme dager.
Fint for både voksne par eller familier.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 990 000
Omkostninger*	kr	150 840
Totalpris inkl. omk.	kr	6 140 840
BRA/BRA-I		143/133 m²
Ant. sov.		4
Tomteareal		ca. 165 m²
Eiendomstype		Rekkehus
Eierform		Eiet
Byggeår		2021
Energimerking		B

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Dan Chruickshank
Eiendomsmegler

414 16 631
dan.chr@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**5 990 000**
Omkostninger*	kr	**150 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**6 140 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 149 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545
Sum omkostninger: kr 150 840

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

Andre utgifter

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 13 215 pr. år for 2026
De kommunale avgiftene dekker vann, avløp og renovasjon.

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Velforening
Årlig velavgift kr i Det er tinglyst pliktig medlemskap i velforening..

Registerbetegnelse
Gnr. 45, bnr. 689 i Sandnes kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Rekkehus:

BRA-i: 133 m2
BRA-e: 10 m2
BRA total: 143 m2

1. etasje
BRA-i: 45 m2.
BRA-e: 10 m2.
TBA: 13 m2.

2. etasje
BRA-i: 64 m2.

3. etasje
BRA-i: 24 m2.
TBA: 18 m2.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med

gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Parkering i carport i tillegg til gårdsrom med belegningsstein.

Tomt
Tomteareal er 165 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Tomten er opparbeidet av Hove plantesalg høst 2026 med hage. Videre er det solrike terrasser både på taket og vestvendt, samt belegningsstein i gårdsrom. Innrammet med tregjerde og nyplantede busker.

Byggeår
Ca. 2021

Innhold
Rekkehus over tre etasjer som består av følgende rom:

1. etasje BRA-i: Entré, toalettrom, bod under trapp og stue/kjøkken.
1. etasje BRA-e: Bod 2 og bod 3 på totalt 10 m².
2. etasje BRA-i: Gang, fire soverom, bad og vaskerom.
3. etasje BRA-i: Stue.

Platting på terreng på 13 m² og takterrasse på 18 m² med tilkomst fra stue i 3. etasje. Carport tilknyttet boligen.

Standard
Praktisk løsning for parkering og lagring ute og i carport. En fin hovedetasje med en gjestfri løsning hvor du har både gjestetoalett og romslig stue/kjøkkenløsning med plass til stor spisestue, samt sofagruppe. Moderne peisovn for ekstra kos og varme. Fin flyt mellom inne og ute. Solrikt og vestvendt i tillegg til takterrasse med utsikt.

I midten har du rikelig med soverom, bad, og eget vaskerom. En veldig god familie etasje. Ønsker du å trekke deg tilbake har du stue øverst også. Her glir du ut på stor takterrasse som på varme dager har rikelig med plass til venner på besøk med flere sittegrupper eller solsenger. Utsikt både mot grønne lunger rundt vannet, samt vest mot Sandved.

Et hus som passer både for det voksne paret eller en liten familie. Moderne, lettstelt og super praktisk plassert.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Taktekking | Det er påvist mose på taktekkingen.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon | 1) Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur i del av carport med liggende bordkledning. 2) Stående trepaneler på boligen er av typen spaltekledning.

- Innvendig - Overflater - gulv, vegger og himlinger | Bod under trapp og minste soverom i 2.etasje har ikke ferdig sparklet gipsplater, samt synlige skruehull. Gulvlist dekker ikke enden av gulvet på stedvise punkter, samt har parkett glidd fra hverandre på minste soverom. Noe fuktskade i parkett på soverom.

- Etasje 2 Vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er målt fall mot sluk på 1:170 og terskel har høyde på 11mm.

- Etasje 1 Toalettrom - Sanitærutstyr | Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Ventilasjonen varsler rotorvakt.

Helse, miljø og sikkerhet

- Belysning: Lampe er fjernet på soverommet og ledninger er ikke beskyttet.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Etterspurt plassering like ovenfor Stokkalandsvatnet, på Sørbøhagane med umiddelbar tilgang til matvarebutikk, få min gange til skole, idrett og direkte påkjørsel til E39/motorvei, eller gangavstand til togstopp.

Nærområdet består primært av nyoppførte boliger, herunder rekkehus, leiligheter og eneboliger, hvor beboerne skryter av godt naboskap med trygge rammer for barna. Et område hvor man ikke flytter fra, men gjerne bare bytter type bolig, i de ulike livsfasene. Så her er muligheten for både dere som vil oppskalere eller nedskalere.

Huset er plassert i en blindvei, uten gjennomgangstrafikk. Åpen og fin gate - luftig preg og utsikt fra takterrassen, samt trygge forhold med lekeplass og barn som leker i gaten. Fredelig og god hverdag. Trygge rammer. Rett ut på tur eller trening.

Enkel påkjørsel til E39/motorveien fra Hoveveien. Vil du la bilen stå, kan du fra eiendommen spasere ned til togstasjonen for å nå enkelt videre ut i regionen. Turstiene rundt Stokkalandsvatnet, er ypperlige for en løpetur og rekreasjon eller en rusletur med barna. Evt stå på skøyter når isen kommer. På en fin dag kan man dra nytte av de fine rasteplassene underveis på turen. Ellers finnes Vagleskogen og Sandvedparken (med kobling til Sandnes sentrum)av flotte friområder i nærheten.

Det er kort gangvei til Lundegård barnehage, Sørbø barnehage, Sørbø barneskole og Lundehaugen ungdomsskole. Sørbøhallen ligger også like i mellom skolene.

Av servicetilbud og fasiliteter er det heller ingen mangler i nærheten, med kort vei til matbutikker på feltet, helsestasjon, baker, restaurant og apotek.

Sandnes sentrum når man raskt med buss, tog, bil eller sykkel gjennom parken eller gang/sykkelsti.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Rekkehuset har grunnmur og gulv mot grunn av betong. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon, og fasaden er kledd med liggende bordkledning, stående bordkledning og plater. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Takkonstruksjonen er utført som flatt kompakt tak tekket med papp, samt en liten del med skråtak i 3. etasje med over- og underliggende bord.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for fem rekkehus med carport og takterrasse den 28.10.2022. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens utførelse ved inngangspartiet. En av bodene er bygget med tett vegg, mens byggetegningene viser en åpen bod (sykkelbod) med delvis spilevegg.
Brukstillatelse/ferdigattest er datert

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

Oppvarming
Peisovn i stuen. Varmekabler på bad.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.
Boligen ligger i et område med høy aktsomhet for radon.

Bygget er oppført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse - konsentrerte småhus innenfor felt BKS5. Gjeldende plan er Detaljregulering for gnr.45 bnr.285, felt B01 og B03, Sørbø (plan-ID 2015121), vedtatt 18.09.2017.

I henhold til reguleringsbestemmelsene er renovasjonsanlegg f_REA1 felles for blant annet felt BKS5 (§ 7.2), lekeareal f_LEK1 er felles for felt BKS1, BKS2, BKS5 og BKS6 (§ 8.1), og kjøreveg f_KV1 er felles for felt BKS1 og BKS5 (§ 11.3).

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 (plan-ID 202005), vedtatt 15.05.2023. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse.

Støy:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med gul sone for støy og avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv. Interessenter må gå ut i fra at det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven

eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 332 481 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 5 329 925 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Bjørn Rasmussen

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

1108/45/689:
14.10.1936 - Dokumentnr: 3130 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr: 1108 Gnr: 47 Bnr: 125
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 661

12.07.1938 - Dokumentnr: 2384 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr: 1108 Gnr: 47 Bnr: 134
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 661

09.08.1940 - Dokumentnr: 1706 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr: 1108 Gnr: 47 Bnr: 153
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 661

24.06.1941 - Dokumentnr: 2218 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr: 1108 Gnr: 47 Bnr: 156
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 661

11.11.1942 - Dokumentnr: 3353 - Skjønn
Ekspropriasjoner til Jæderbanen.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 661

22.06.1948 - Dokumentnr: 3037 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr: 1108 Gnr: 47 Bnr: 193 og 194
Grunnavståelse til gate/vei m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 661

30.10.1948 - Dokumentnr: 4606 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr: 1108 Gnr: 47 Bnr: 200-202 og 204
Grunnavståelse til gate/vei m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 661

11.07.1949 - Dokumentnr: 3538 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr: 1108 Gnr: 47 Bnr: 214
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 661

05.04.1952 - Dokumentnr: 1025 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr: 1108 Gnr: 47 Bnr: 234 og 345
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 661

11.02.1958 - Dokumentnr: 409 - Bestemmelse om gjerde
Konverteringsfeil. Korrekt dokumentnummer er 409.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 661

18.04.2011 - Dokumentnr: 303785 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Sandnes kommune, org.nr. 964 965 137
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 661

Erklæringen gir Sandnes kommune vederlagsfri og varig rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger og installasjoner for vann og avløp, samt rett til å ha liggende og skifte ut kantstein, veiskulder og veiskråning, og rett til å plassere, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt på eiendommen. Eiendommer med felles private vann- og avløpsledninger har solidarisk vedlikeholdsansvar.

18.04.2011 - Dokumentnr: 303785 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sørbø Hove AS, org.nr. 991 160 434
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 661

Erklæringen gir Sørbø Hove AS vederlagsfri og varig rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger og installasjoner for vann og avløp, samt kabler og installasjoner.

18.04.2011 - Dokumentnr: 303785 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lyse Marked AS, org.nr. 980 335 178
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 661

Erklæringen gir Lyse AS og selskaper i Lyse-konsernet vederlagsfri og varig rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og betjene kabler for strøm, kabel-tv, gatelys, master og kabelskap.

18.04.2011 - Dokumentnr: 303785 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Telenor ASA, org.nr. 982 463 718
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 661

Erklæringen gir Telenor ASA og selskaper i Telenor-konsernet vederlagsfri og varig rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og betjene kabler for telefoni m.m.

18.04.2011 - Dokumentnr: 303785 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 661

Den som til enhver tid er eier har plikt til å delta i felles vedlikehold og drift av private fellesanlegg iht. detaljplan med tilhørende bestemmelser, samt har pliktig medlemskap i felles

velforening.

05.06.2019 - Dokumentnr: 636884 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Sandnes kommune, org.nr. 964 965 137
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 661

Sandnes kommune har rett til adkomst for vedlikehold av støyskjerm som grenser inn mot eiendommen.

06.04.2021 - Dokumentnr: 390914 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

Bestemmelse i skjøtet om pliktig medlemskap i velforening.

06.04.2021 - Dokumentnr: 390914 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Sandnes kommune, org.nr. 964 965 137
Bestemmelse om vedlikehold

Sandnes kommune har rett til adkomst for vedlikehold av støyskjerm som grenser inn mot eiendommen.

04.02.2021 - Dokumentnr: 144996 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 661

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke vil bli rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 2.0% (forutsatt salgssum 5 990 000), kr 119 800
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Markedspakke Komplett, kr 28 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 15 900
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 300

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 618
Totalt, kr 185 463

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig A-Tax AS den 27.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest to dager før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Dan Chruickshank
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 414 16 631
E-post: dan.chr@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sandnes
Elvegata 23
4306 SANDNES
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

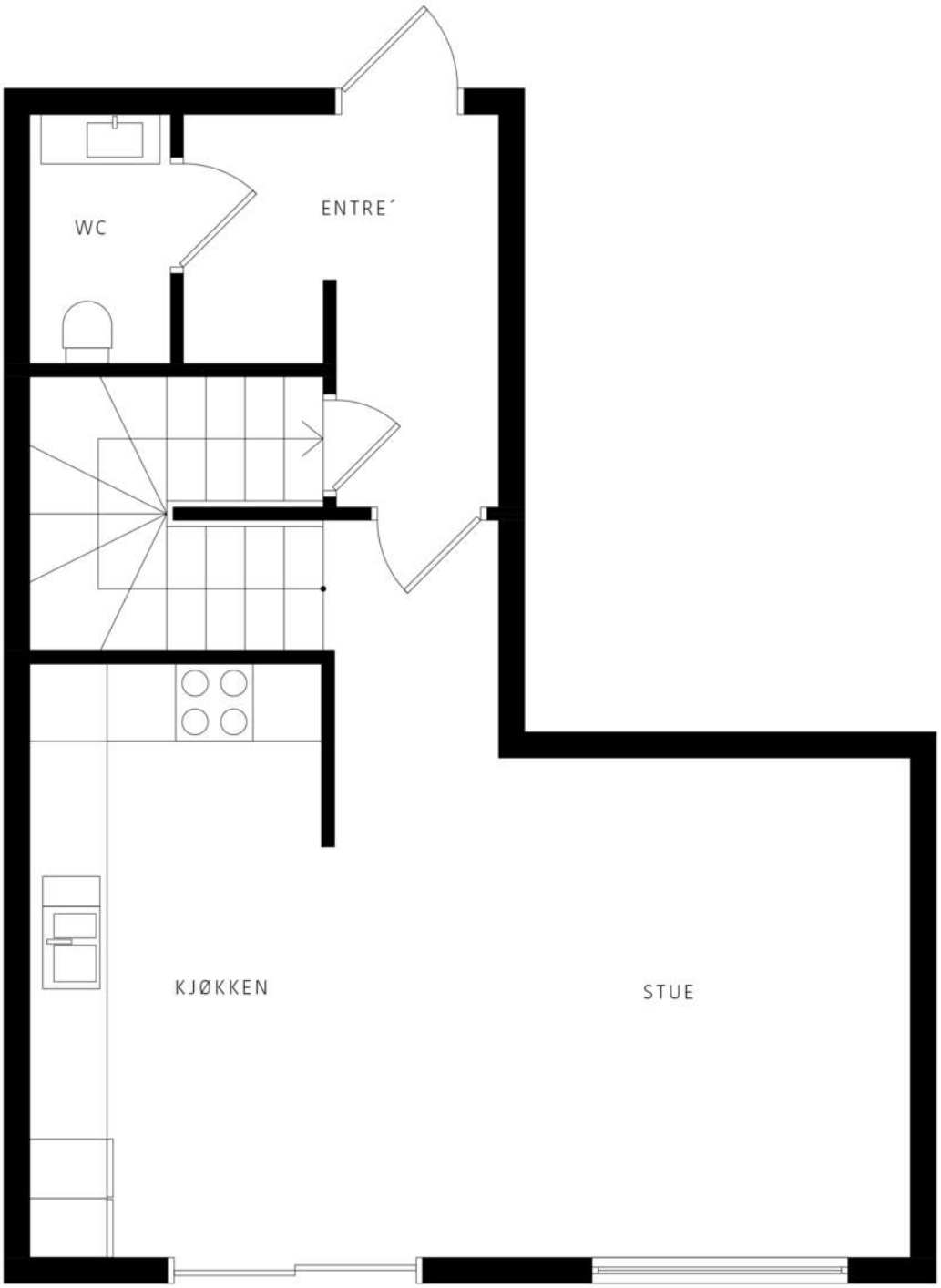


Enden av blindvei og trygge, rolige forhold. Få min gange til alle fasiliteter, tur eller trening.



God parkering i carport med utvendig bod. Gårdsrom i tillegg med belegningsstein.

Plantegning



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Entre med oppheng og garderobe, samt rask tilgang til gjestetoalett.



Entre med oppheng og garderobe, samt rask tilgang til gjestetoalett.



Praktisk gjestetoalett tilbaketrukket fra oppholdsrom og enkelt for de som springer inn og ut.



En lys og trivelig stue med åpen kjøkkenløsning. God plass til både spisebord og sofagruppe. Fin flyt mellom inne og ute.



Store vindusflater gir fin kontakt med egen hage.



Takoverbygget terrasse gir mulighet for sene kvelder. Vestvendt og solrikt.



Lettstelt og nylig opparbeidet hage. Takoverbygget terrasse gir mulighet for sene kvelder. Vestvendt og solrikt. Fin boltreplass.



Fin flyt mellom inne og ute. God plass til flere soner og ulik bruk.



Terrasse gir mulighet for sene kvelder. Vestvendt og solrikt.



Naturlig lys med store vinduer fra gulv til tak ut mot egen hage. Fin flyt mellom inne og ute skaper trivsel.



EN herlig stue og kjøkkendel med fin kontakt ut til solrik, vestvendt terrasse med takoverbygg, samt liten lettstelt hage.



Peisovn i stram, moderne stil. Ekstra varme på vinteren.



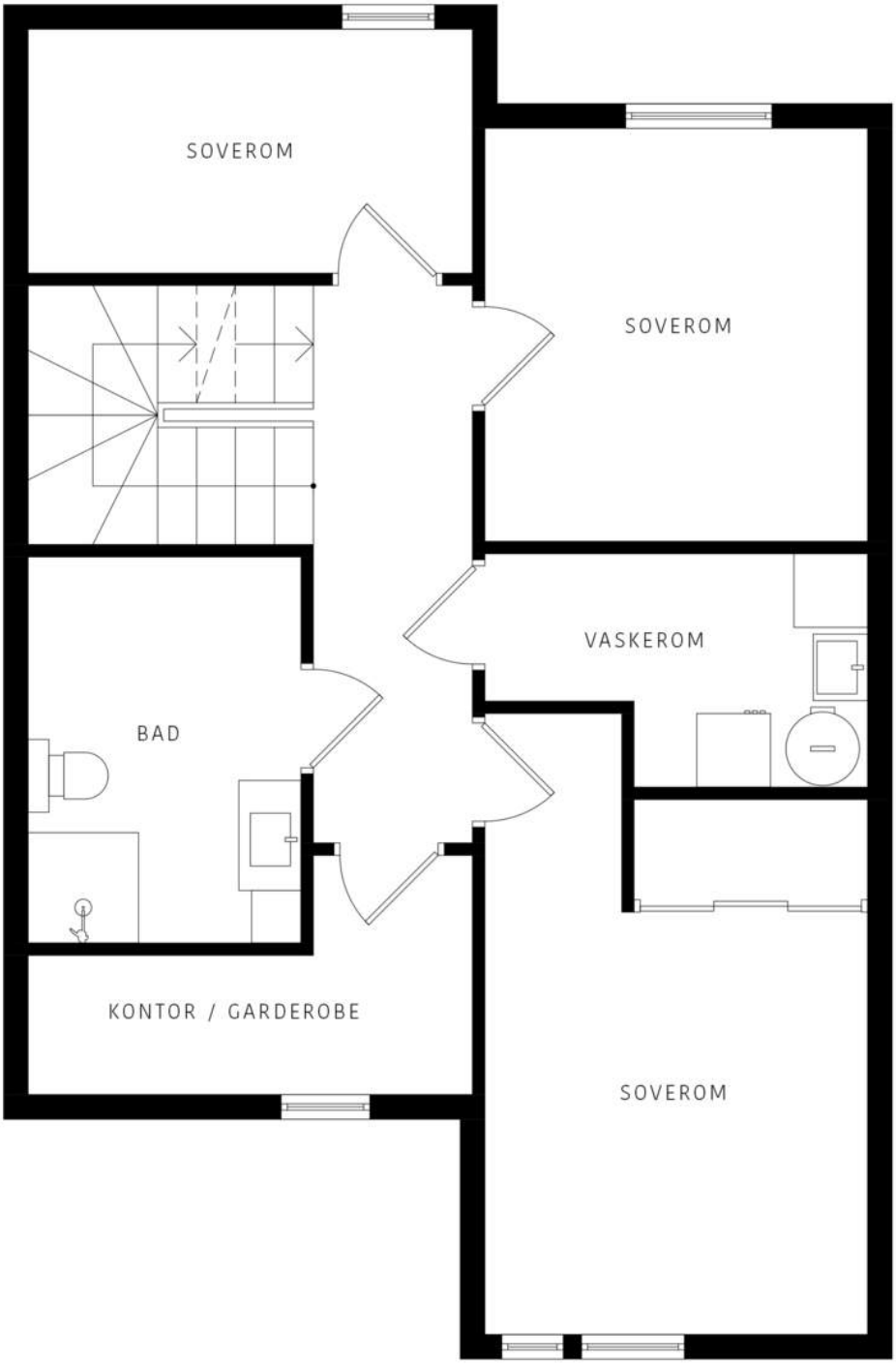
Tidløs innredning med mye skapplass. Enkelt å tilføre eget interiør og stil.



DSC 1331Glasskap for finservise og dobbelsidig kjøleskap med vannmaskin gjør kjøkkenet komplett.



Spotter i tak. God veggplass for møblering etter eget ønske i ulike utforminger. Tidløse toner på overflatene gjør det innbydende.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Trappegang og gang skiller av flere soverom, eget vaskerom og godt baderom.



Gode soverom med plass til mer enn bare seng.



Romslig hovedsoverom med garderobe. Teppeflis på gulv gir lune forhold.



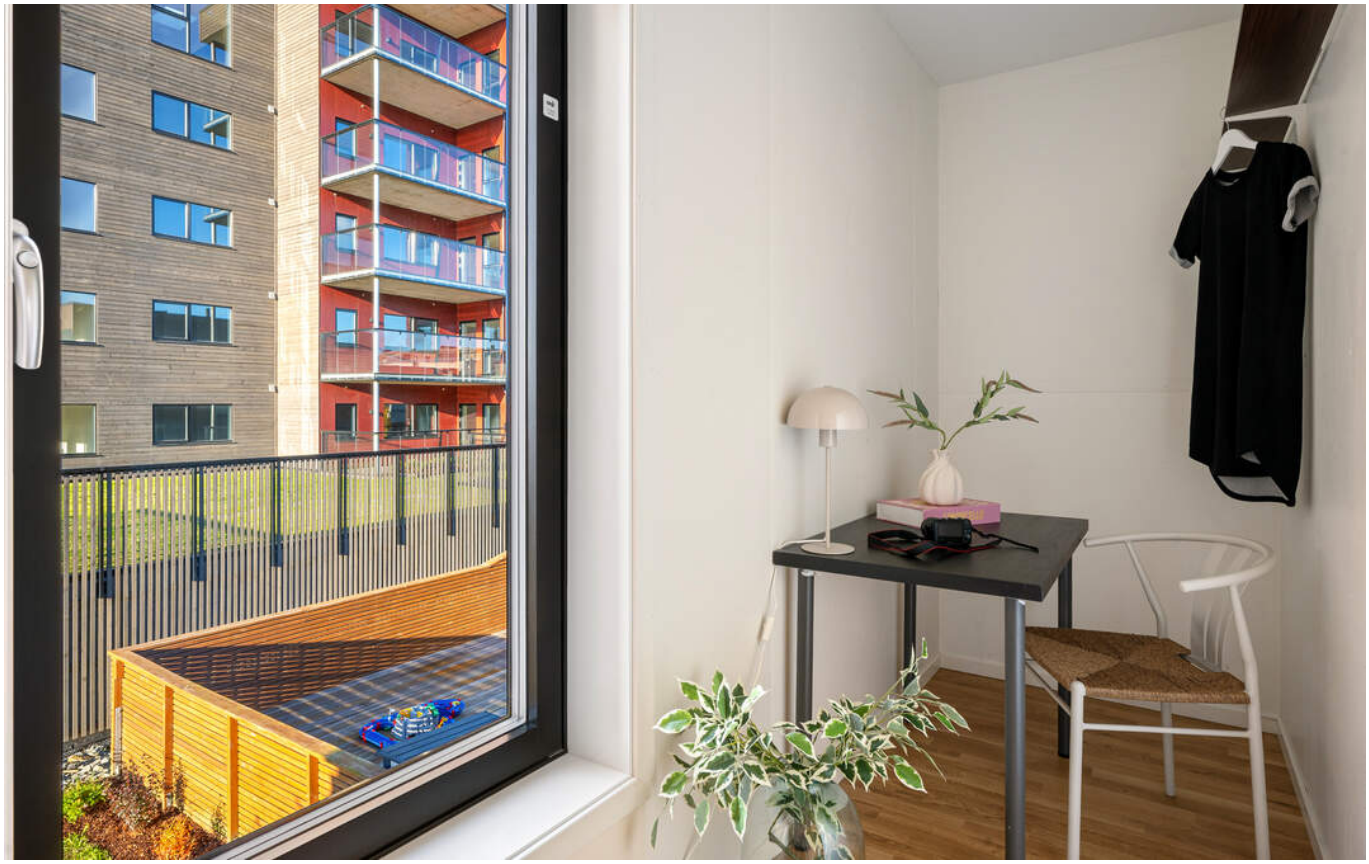
God garderobe med skyvedører og speil. Romslig hovedsoverom.



Flere soverom med mulighet for kombinasjonsbruk gjør det fleksibelt for de ulike livsfasene.



Våkne til utsikt mot grønne heier. En god opplevelse.



Kontor, gamingrom - alt etter behov.



Utsikt fra kontoret mot Sandved og vest.



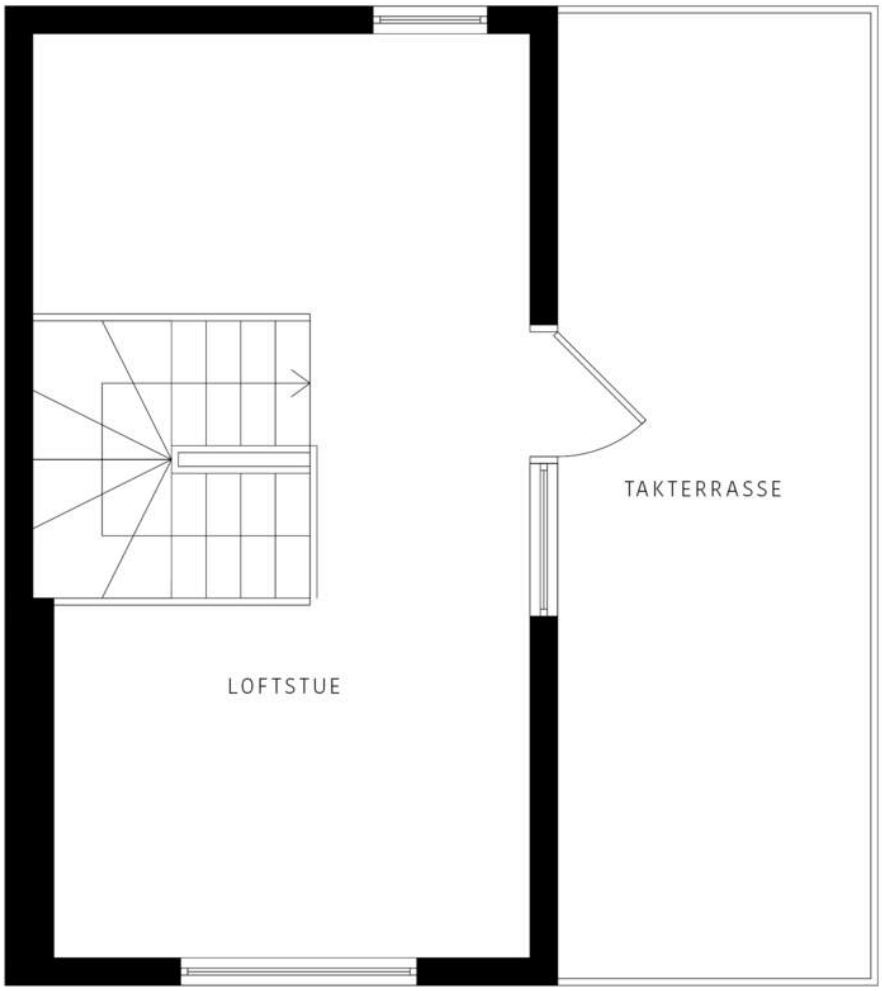
Speilskap, ekstra veggskap, sammen med seksjon gir svært god oppbevaring på badet. Tidløst og enkelt å tilføre eget interiør og stil.



Mulighet for badekar om du vil. Speilskap, ekstra veggskap, sammen med seksjon gir svært god oppbevaring på badet. Tidløst og enkelt å tilføre eget interiør og stil.



Eget vaskerom med utslagsvask og plass til fryser. Så slipper du rotet på badet.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Delikate toner, store vinduer med herlig utsikt til grønne heier og stor takterrasse. Plass til flere soner møblering både inne og ute.



Mulighet for både gamingsone, tv-stue og annet. En god ekstra stue med herlig utsikt.



Rikelig med stikkontakter for å rigge til gaming, pc, tv- og annet. En god ekstra stue med fin utsikt og herlig flyt mellom inne og ute.



Mulighet for både gamingsone, tv-stue og annet. En god ekstra stue med herlig utsikt.



Virkelig åpent og luftig på takterrassen. Nyt solen fra tidlig til sent med plassering både mot øst, sør og vest.



Luftig med grønne lunger skaper høy trivsel.



En takterrasse med plass til flere soner. Her kan du både nyte på en solseng eller i sittegruppe med besøket. Åpen og god utsikt, samt strålende gode solforhold gir komplett og høy trivsel.



Åpen og god utsikt, samt strålende gode solforhold gir komplett og høy trivsel. En takterrasse med plass til flere soner. Her kan du både nyte på en solseng eller i sittegruppe med besøket.



Mulighet for flere sittegrupper. Utsikt mot Sandved i vest. Privat og luftig på samme tid.



Privat og luftig på samme tid. Et herlig sted å være som skaper høy trivsel.



Enden av blindgate gir trygge rammer og rolige forhold.

KVERNSTEINKROKEN 10

Nabolaget Lundehaugen/Sørbø - vurdert av 127 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Sørbøgeilen Linje 24, 25, X40	**4 min** 0.3 km
Ganddal stasjon Linje L5	**17 min** 1.5 km
Stavanger Sola	**19 min**
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**20 min** 17.7 km

SKOLER

Sørbø skole (1-7 kl.) 577 elever, 42 klasser	**8 min** 0.6 km
Sandnes friskole (1-10 kl.) 171 elever, 15 klasser	**19 min** 1.6 km
Sandved skole (1-7 kl.) 711 elever, 45 klasser	**22 min** 1.8 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 417 elever, 34 klasser	**8 min** 0.6 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 399 elever, 26 klasser	**19 min** 1.6 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	**5 min** 2.2 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	**8 min** 2.9 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

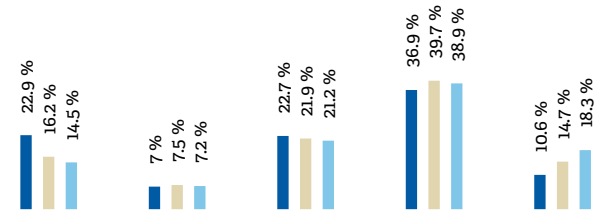
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Sørbø barnehage Nord (1-6 år) 88 barn	**3 min** 0.2 km
Kreativ barnehage Hove (1-5 år) 93 barn	**7 min** 0.6 km
Sørbø barnehage (1-5 år) 93 barn	**7 min** 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lundehaugen PostNord	**3 min** 0.2 km
Rema 1000 Hove39 Søndagsåpent	**9 min** 0.8 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

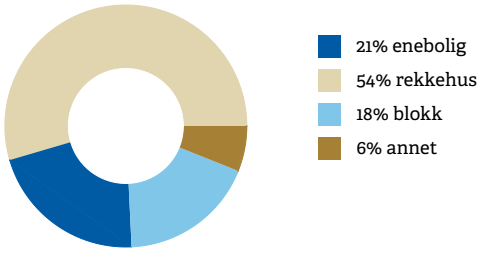
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 86/100

SPORT

Sørbøhallen Aktivitetshall	**7 min** 0.6 km
Sørbø skole Ballspill	**8 min** 0.6 km
Synergi Treningssenter	**8 min**
Ganddal Terapi & Trening	**9 min**

BOLIGMASSE



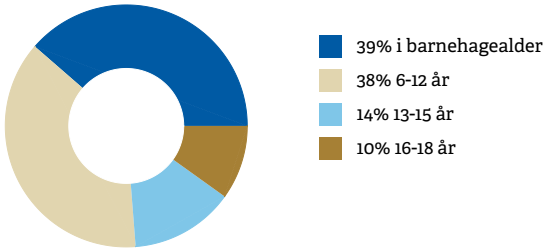
«Trygt, godt, etablert og vennlig. En perle - god utsikt.»

Sitat fra en lokalkjent

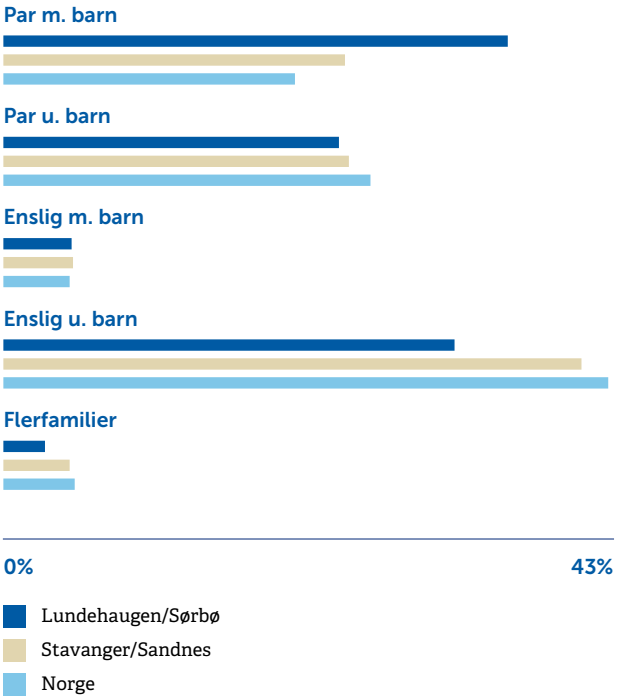
VARER/TJENESTER

Bruelandsenteret	**5 min**
Vitusapotek Ganddal	**21 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



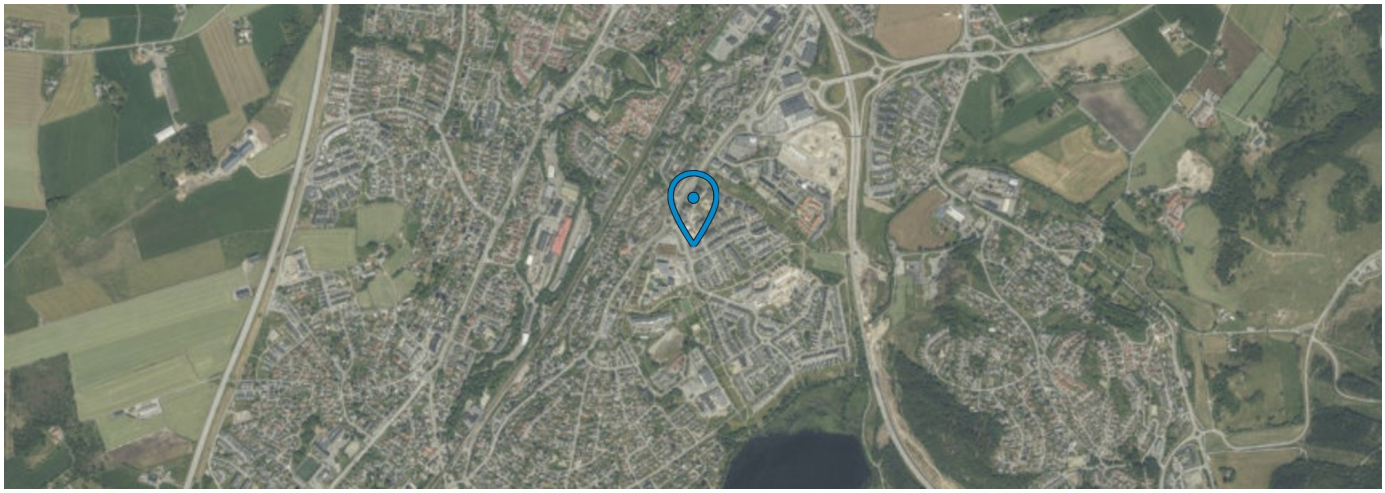
FAMILIESAMMENSETNING

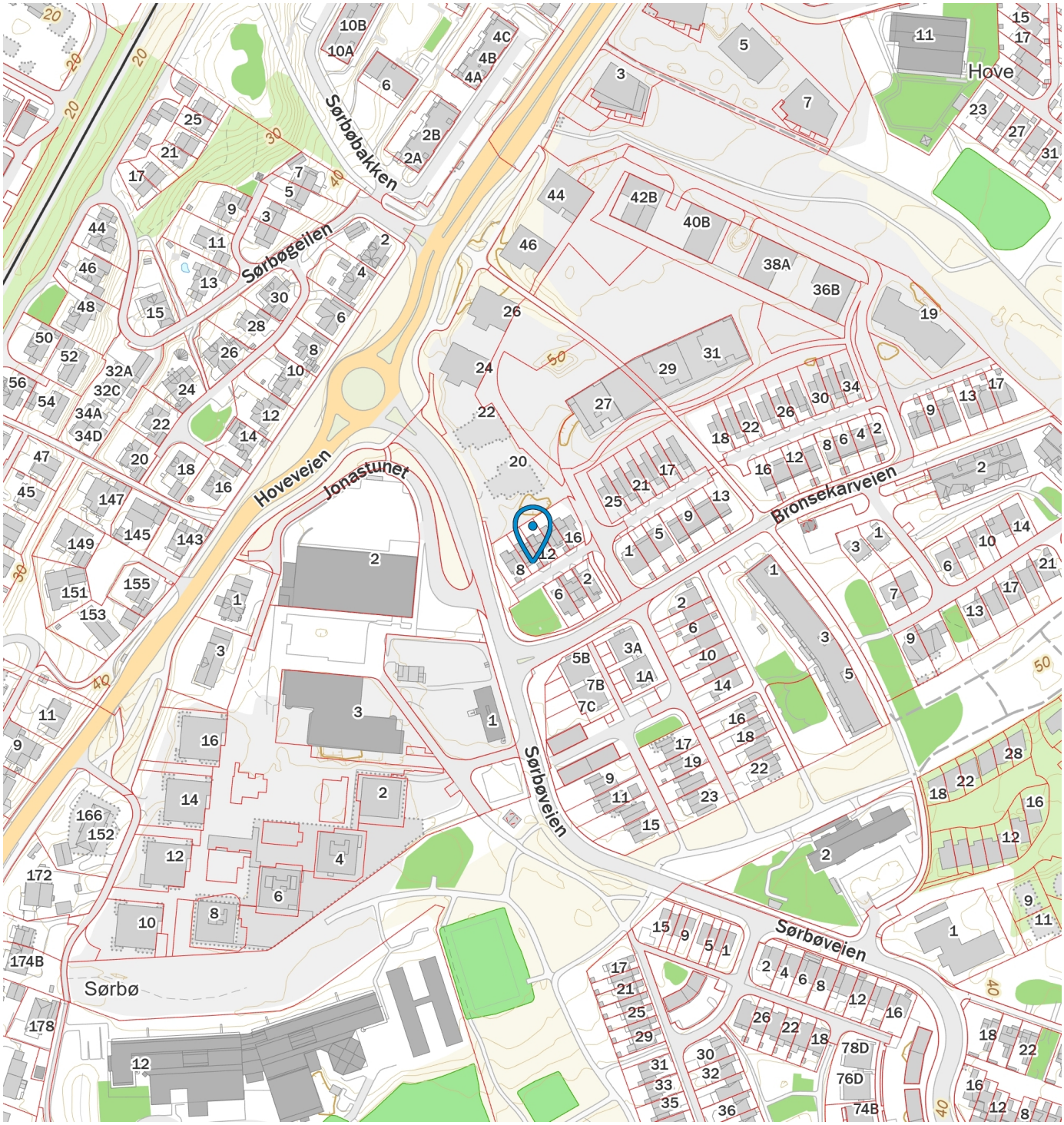


SIVILSTAND

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Tilstandsrapport

Rekkehus

Kvernsteinkroken 10 , 4320 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 45, bnr. 689

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 27.10.2026 **Rapportdato:** 28.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22293-1297 **Eiendomsverdi ref nr:** BE3885

Autorisert foretak: J-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Johansen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

J-Takst AS

J-Takst AS ble grunnlagt i 2023 av takstingeniør Ole Johansen, med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Rogaland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Takstingeniør Ole Johansen har over 15 års erfaring fra byggebransjen, er tømrermester og sertifisert takstingeniør i Norsk takst.

Har du spørsmål angående denne taksten, ta kontakt på telefon 978 78 295 eller på e-post: Ole@j-takst.no



Rapportansvarlig

Ole Johansen
Uavhengig Takstingeniør
ole@j-takst.no
978 78 295

Mesterbrev

Kvernsteinkroken 10 , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 689
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Kvernsteinkroken 10 , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 689
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Kvernsteinkroken 10 , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 689
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus med midlertidig brukstillatelse datert: 23.03.2021 og ferdigattest datert: 28.10.2022.
Tilstandsanmerkninger er gitt med grunnlag i alder, bruk og konstruksjon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

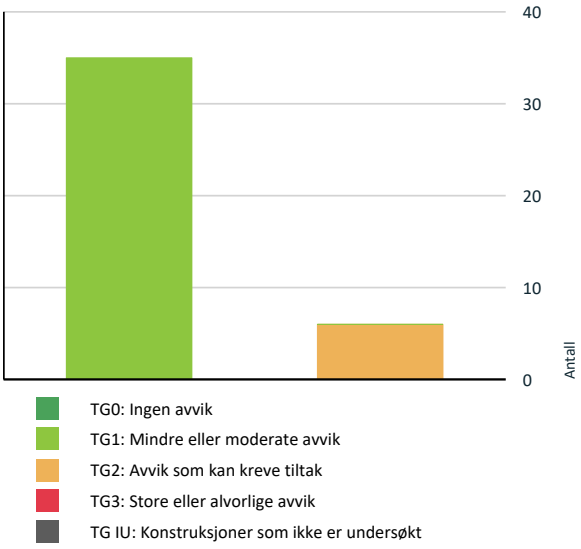
En av bodene v/inngangsparti avviker i utførelse i forhold til godkjente tegninger da denne er bygget med tett vegg, mens på godkjente tegninger viser åpen bod (sykkelbod) med delvis spilevegg.

Kvernsteinkroken 10 , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 689
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom > Sanitærutstyr Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Avvik: Lampe er fjernet på soverommet og ledninger er ikke beskyttet. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

MERK: Kunden/selger skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding før takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Innvendig > Overflater - gulv, vegger og himlinger Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Kvernsteinkroken 10 , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 689
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flatt tak er tekket med papp og skråtak med over og underliggende bord.
Besiktiget fra takterrasse.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takterrasse, 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.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mose på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Mose på takpapp bør fjernes.
Konsekvens:Mose holder på fuktighet, som kan føre til frostsprengning om vinteren og at røtter fra andre planter som kan vokse i mosen skader taktekkingen, som videre kan føre til lekkasjer.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av aluminium.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er flatt tak (kompakt tak).
Liten del med skråtak i 3.etasje er med over og underliggende bord.

Kvernsteinkroken 10 , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 689
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasaden er kledd med liggende bordkledning, stående bordkledning og plater.

Vurdering av avvik:

• 1) Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur i del av carport med liggende bordkledning.

• 2) Stående trepaneler på boligen er av typen spaltekledning.

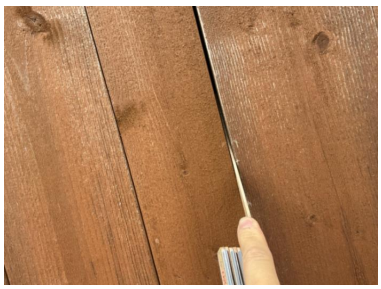
Konsekvens/tiltak

• 1) Det anbefales justering av kledning slik at denne er avsluttet med tilstrekkelig avstand mellom kledning og terrasse/terreng. Det gjøres oppmerksom på at dette kan medføre behov for justeringer av bakenpåliggende lekter og museband. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• 2) Spaltekledning på boliger frarådes av Sintef, men kan fungere på boliger, spaltekledning krever blant annet god utlufting og jevnligere tilsyn, da åpninger mellom kledningsbord kan bli over 5mm grunnet tørke ved sol/varme, noe som er tilstrekkelig åpning for gnagere, slike åpninger må utbedres. Spaltekledning krever også bruk av uv-bestandig vindtettpapp bak spaltekledningen. Det er ikke mulig å kontrollere dette uten å demontere kledningsbord, det tas av den grunn forbehold om at dette er utført.



Manglende luftespalte i nedre del av kledning.



Åpning mellom spaltekledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 3-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

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

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en takterrasse med tilkomst via stue i 3.etasje.
Terrassen har en størrelse på 18m2.
Det er glassrekkverk med en høyde på 100cm.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Kvernsteinkroken 10 , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 689
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Tilstandsrapport

Plattingen har en størrelse på 13m2.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv, vegger og himlinger

Beskrivelse

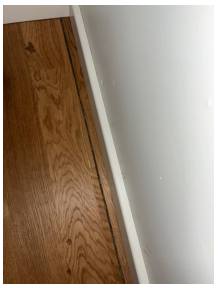
Gulvene har parkett, laminat, flis og teppe.
Veggene har tapet, panel og malte plater.
Himlingen har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

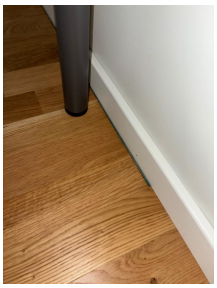
• Bod under trapp og minste soverom i 2.etasje har ikke ferdig sparklet gipsplater, samt synlige skruehull.
Gulvlist dekker ikke enden av gulvet på stedvise punkter, samt har parkett glidd fra hverandre på minste soverom. Noe fuktskade i parkett på soverom.

Konsekvens/tiltak

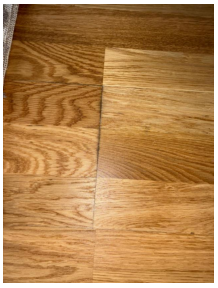
• Avvikene er av kosmetisk konsekvens og kan utbedres etter egne ønsker/preferanser.



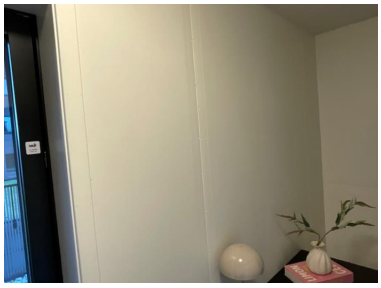
Glipe i parkett.



List som ikke dekker enden av gulvet.



Liten fuktskade i gulv på soverom.



Ikke sparklet gipsplate med synlige skruehull.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Gulv mot grunn av betong.

Høydeforskjeller er målt i:
1.etasje: stue/kjøkken og entré.
2.etasje: gang og minste soverom.
3.etasje: stue.

Største målte høydeforskjell er målt på gulv i stue/kjøkken, ca 6mm.

Kvernsteinkroken 10 , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 689
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.
Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger.

Boligen ligger i et område med høy aktsomhet for radon, det anbefales på generelt grunnlag å radonmåle alle boliger.

TG 1 Pipe/skorsteiner over tak

Beskrivelse

Det er stålpipe og vedovn inne i boligen.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en malt tretrapp med lakkert trinn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke påvist skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaringen.

VÅTROM

ETASJE 2 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 17

Dokumentasjon: Det foreligger ferdigattest. Ved søknad om ferdigattest må ansvarlig søker ha mottatt samsvarserklæring for prosjektering og utførelse på alle ansvarsbelagte fag. Samtidig må ansvarlig søker erklære at nødvendig FDV dokumentasjon er overlevert eier. Da det foreligger ferdigattest forutsettes det at nødvendige samsvarserklæringer er overlevert ansvarlig søker for arkivering, og at nødvendig FDV dokumentasjon er overlevert.

Tiltastandsgrad 1 gis i henhold til kravene i ns3600 A.2.1.9.1. Alternativ 1: Ferdigattest.

Kvernsteinkroken 10 , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 689
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 15mm i en avstand på 2,5m.
Terskel har høyde på 11mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er målt fall mot sluk på 1:170 og terskel har høyde på 11mm.

Konsekvens/tiltak

• I henhold til preaksepterte ytelser skal våtrommet enten ha minimum 1:100 fall på hele gulvet, eller en oppkant av membran ved dørterskel på minimum 15mm. Oppkant av membran ved dør er 11mm og fallet er noe mindre en 1:100. Løsningen faller av den grunn litt mellom 2 løsninger. For å lukke avviket må membran ved terskel utbedres slik det har en høyde på minimum 15mm. Avviket kan også lukkes om utbygger kan utarbeide et prosjekteringsgrunnlag med analyse som tilsier at løsningen er bedre/like bra som preakseptert løsning i tek17.
Fallet på våtrommet vurderes av undertegnede til å være bedre en minimumskravet, avviket registrers grunnet at løsningen ikke er i henhold til preaksepterte ytelser.

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt, eksakt type membran er ukjent. Mtp på alders vurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran da dette er den desidert vanligste membran typen. Synlig malte plater på vegg.
Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 27 mm.



Sluk med synlig membran under klemring.

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

Kvernsteinkroken 10 , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 689
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

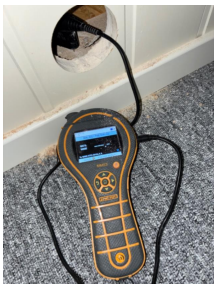
Våtrommet har balansert ventilasjon.

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom i vegg tilsluttet våtsonen til gulv og vannrør, uten å påvise unormale forhold.



ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 17.

Dokumentasjon: Det foreligger ferdigattest. Ved søknad om ferdigattest må ansvarlig søker ha mottatt samsvarserklæring for prosjektering og utførelse på alle ansvarsbelagte fag. Samtidig må ansvarlig søker erklære at nødvendig FDV dokumentasjon er overlevert eier. Da det foreligger ferdigattest forutsettes det at nødvendige samsvarserklæringer er overlevert ansvarlig søker for arkivering, og at nødvendig FDV dokumentasjon er overlevert.

Tiltastandsgrad 1 gis i henhold til kravene i ns3600 A.2.1.9.1. Alternativ 1: Ferdigattest.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Kvernsteinkroken 10 , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 689
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk er målt til 1:50 i nedsenket dusjnisje.
Dusjnisjen er nedsenket med 2-14mm.
Terskel med membran har en høyde på 17mm.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eksakt type membran er ukjent. Mtp på alders vurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran da dette er den desidert vanligste membran typen.
Det er plastsluk.



Sluk til eventuelt fremtidig badekar. Det er ikke synlig membran.



Noe synlig membran under klemring til sluk i dusj.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er opplegg for eventuelt fremtidig badekar med strøm.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

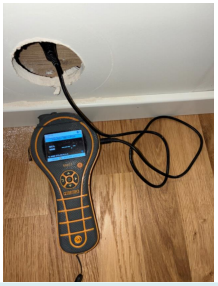
Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom i vegg tilsluttet våtsonen til dusj, uten å påvise unormale forhold.

Kvernsteinkroken 10 , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 689
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er:
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.
- Induksjonstopp.
- Stekeovn.
- Oppvaskkum av stål.
- Vannstoppsystem.
- Komfyrvakt.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er tapet på vegg, flis på gulv og himlingsplater i taket.

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet har vegghengt toalett og innredning med nedfelt servant.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.
• Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

Kvernsteinkroken 10 , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 689
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Tilstandsrapport



Ikke spalte/lekkasjestopper til sisterne/toalett.

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft under dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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:

• Ventilasjonen varsler rotorvakt.

Konsekvens/tiltak

• Et varsel om rotorfeil eller rotoralarm betyr at styringssystemet i ventilasjonsanlegget har registrert at den roterende varmeveksleren (hjulet som gjenvinner varme) ikke går rundt slik den skal, konsekvensen er øke utgifter til oppvarming.
Tiltak: Kontakte service firma spesialisert på ventilasjon, for å kunne påvise årsaken til avviket og utbedre dette.

Kvernsteinkroken 10 , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 689
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er installert i 2021.
Det foreligger dokumentasjon (ligger i sikringsskapet)

Vurdering av avvik:

• Avvik: Lampe er fjernet på soverommet og ledninger er ikke beskyttet.

Konsekvens/tiltak

• For å unngå støt eller det oppstår kortslutning, må ledningene isoleres.



Ledninger til taklampe som ikke er tilstrekkelig isolert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Kvernsteinkroken 10 , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 689
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering/drenerende masser fra byggeår. Drenering er en skjult bygningsdel og vurderes hovedsakelig på bakgrunn av alder. Boligen er oppført på ringmur med støpt gulv på grunn/støpt plate på mark. Drenering har først og fremst en sekundær betydning.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er opparbeidet med belegningsstein, hage og terrasse.
Terrenget er visuelt kontrollert på tilgjengelige steder.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av plastrør og fra byggeåret. De er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og fra byggeåret. De er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Avvik: Lampe er fjernet på soverommet og ledninger er ikke beskyttet.

Konsekvens/tiltak
• For å unngå støt eller det oppstår kortslutning, må ledningene isoleres.

Kvernsteinkroken 10 , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 689
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

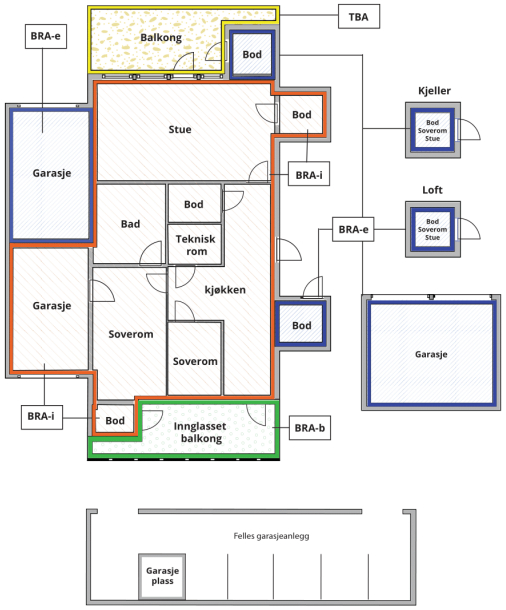
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kvernsteinkroken 10 , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 689
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	45	10		55	13
Etasje 2	64			64	
Etasje 3	24			24	18
SUM	**133**	**10**			**31**
SUM BRA	**143**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Bod u trapp, toalettrom, entré, stue/kjøkken	Bod 2, bod 3	
Etasje 2	Soverom, soverom, soverom, soverom, gang, vaskerom, bad		
Etasje 3	Stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: En av bodene v/inngangsparti avviker i utførelse i forhold til godkjente tegninger da denne er bygget med tett vegg, mens på godkjente tegninger viser åpen bod (sykkelbod) med delvis spilevegg.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se selgers egenerklæring.

Kvernsteinkroken 10 , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 689
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2026	Ole Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	45	689		0	165.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kvernsteinkroken 10

Hjemmelshaver
Rasmussen Bjørn

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
I henhold til plan id 2015121 Sandnes kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	27.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.10.2026		Gjennomgått		Nei
temakart.nve.no	27.10.2026		Gjennomgått		Nei
geo.ngu.no/kart/radon_mobil/	27.10.2026		Gjennomgått		Nei
vegkart.atlas.vegvesen.no	27.10.2026		Gjennomgått		Nei

Kvernsteinkroken 10 , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 689
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2026	
2	29.10.2026	Egenerklæring er mottatt.

For gyldighet på rapporten se forside

Kvernsteinkroken 10 , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 689
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Rasmussen, Bjørn
28.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere	Bjørn Rasmussen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kvernsteinkroken 10
4320 Sandnes

1108-45/689/0/0

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Acom
   Beskrivelse av arbeidet: Tatt vekk stikk og lampe på toalett 3 etg

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Kto bygg med Acom og Løland rør
   Beskrivelse av arbeidet: Fikset 3 etg

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

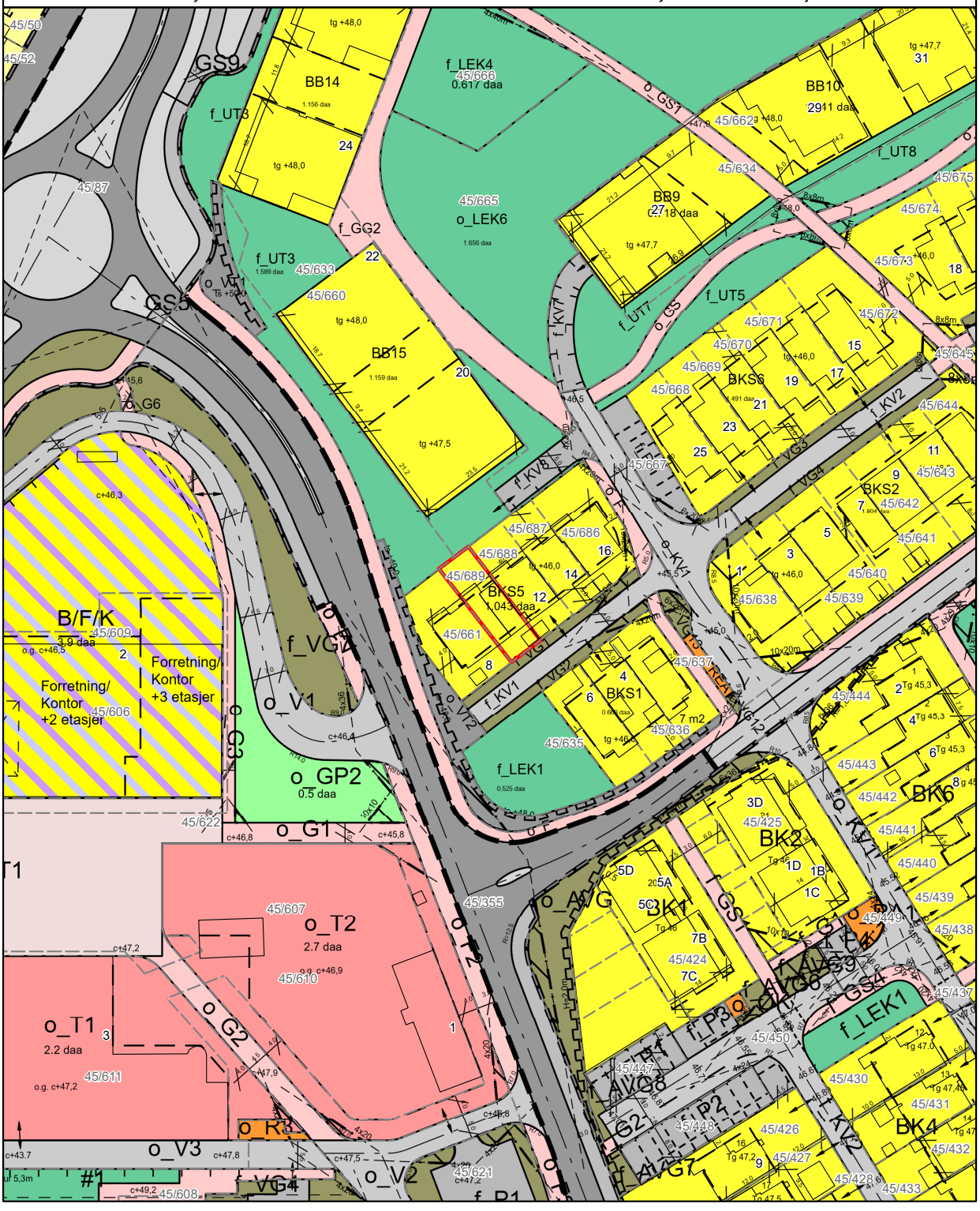
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Kvernsteinkroken 10, 4320 SANDNES
Gnr/Bnr: 45/689/0/0
Dato: 2026-09-04 Planident: 2015121
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 18.9.2017

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.



1 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T

2 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Kontor/lager	K/L
Industri/lager	I/L
Kontor/industri	K/I
Kontor/tjenesteyting	K/T
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	
3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

SANDNES KOMMUNE

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seteromåde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftsformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	
Objekttype	**Flatesignatur, nåværende**
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(Planid)

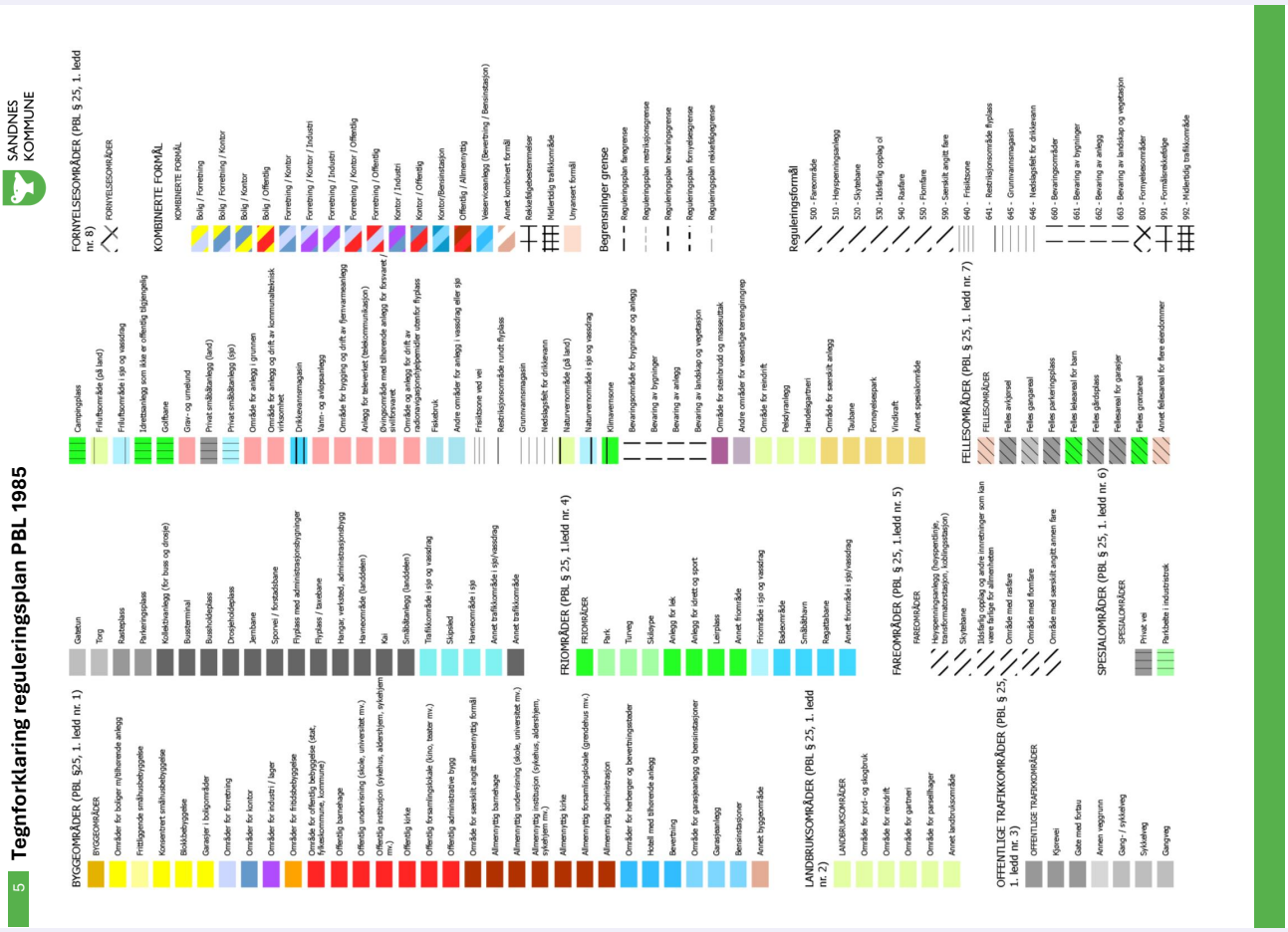
SANDNES KOMMUNE

Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	**Flatesignatur, nåværende**
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	**Symbol**
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

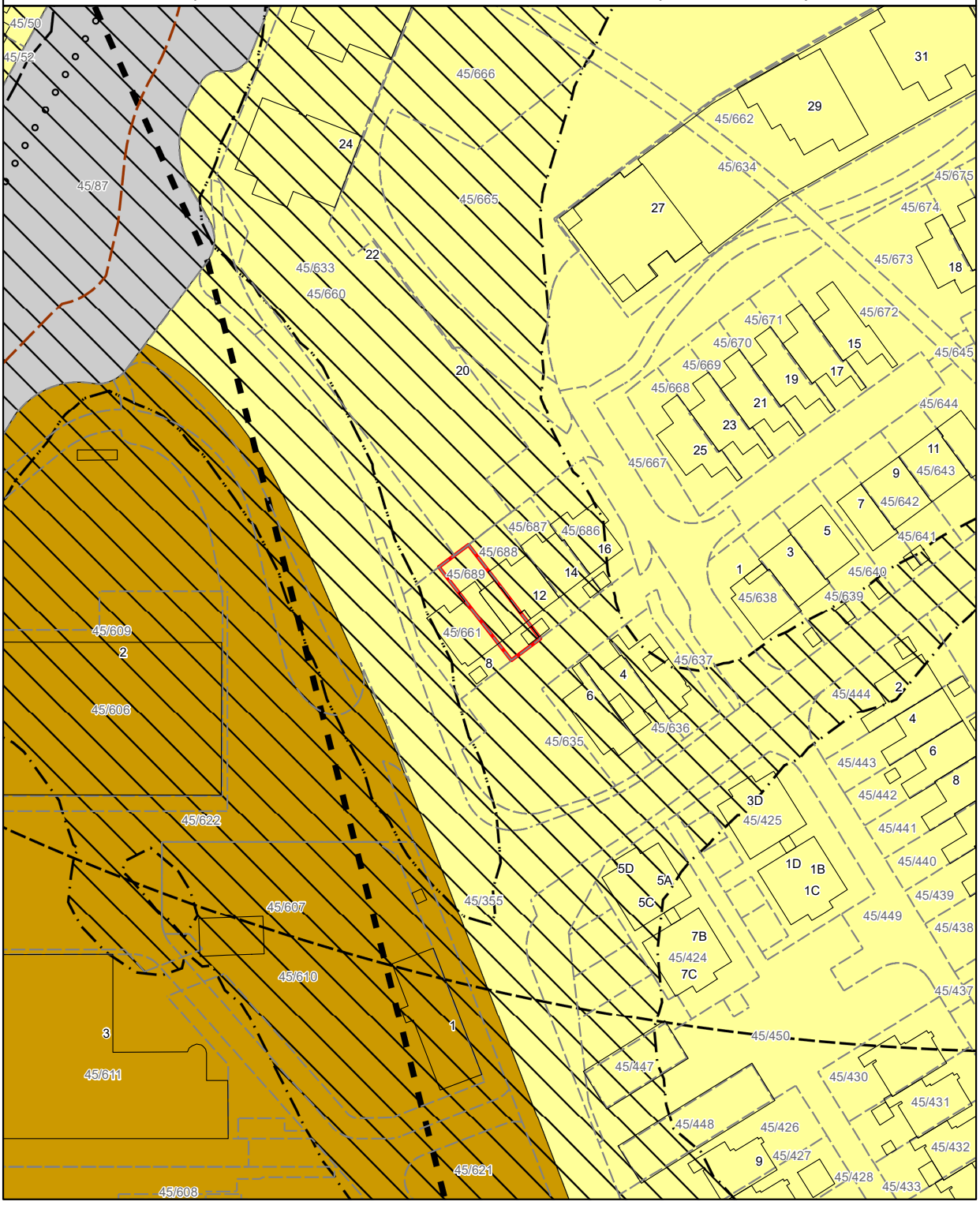
Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Kvernsteinkroken 10, 4320 SANDNES
Gnr/Bnr: 45/689/0/0
Dato: 2026-09-04 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.



Vedlegg: Kommunalinformasjon

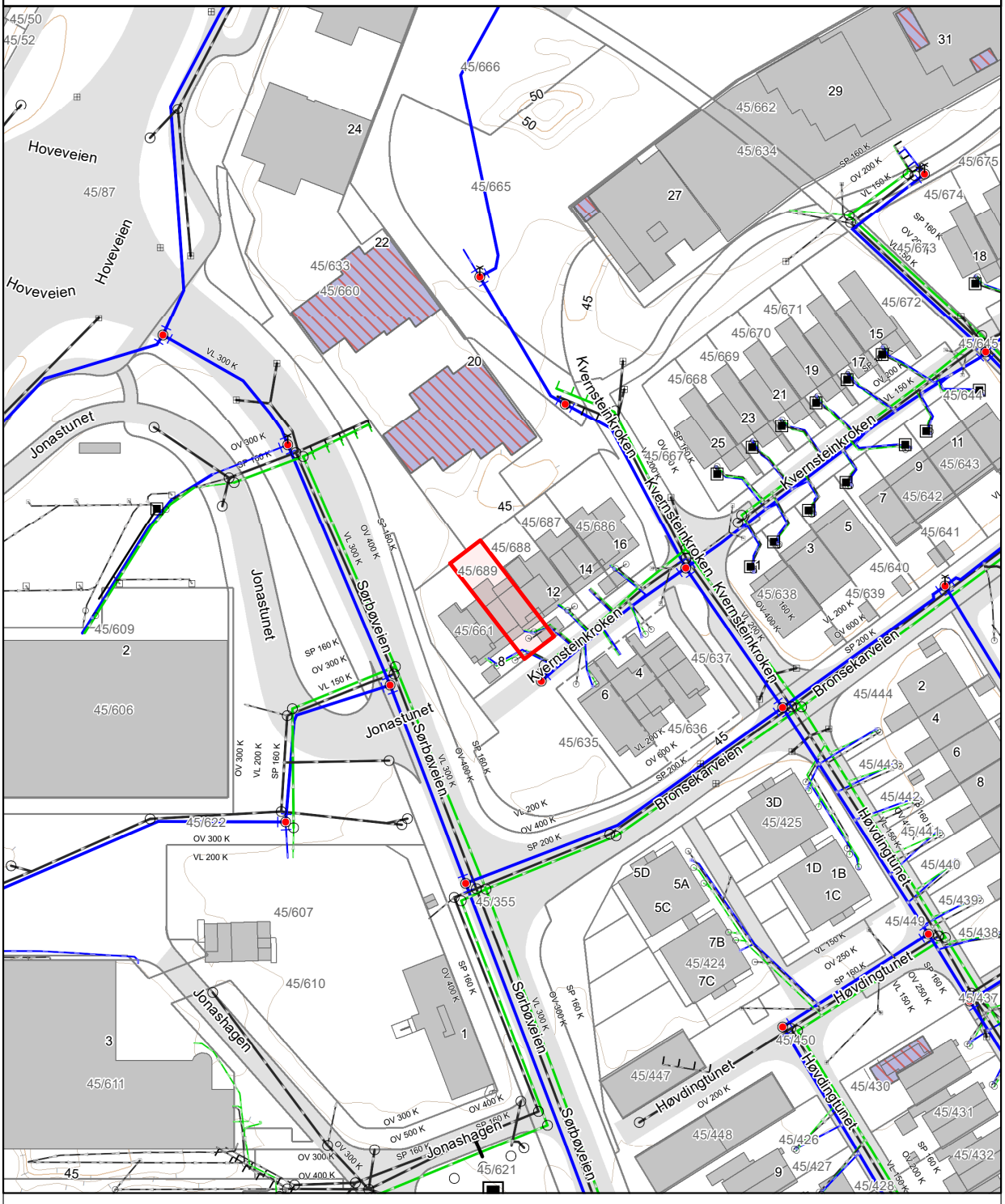
Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Kvernsteinkroken 10, 4320 SANDNES
Gnr/Bnr: 45/689/0/0
Dato: 2026-09-04
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.



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Kvernsteinkroken 10, 4320 SANDNES
Gnr/Bnr: 45/689/0/0
Dato: 2026-09-04
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)



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~:
967013056
org.nr./~~fødselsnr~~. 05.06.2019
matchr

Erklæring

Optimera AS, org. nr. 967 013 056, erklærer med dette at følgende rettigheter og plikter skal tinglyses på gnr. 45 og bnr. 661 i Sandnes kommune.

Sandnes kommune, org nr. 964 965 137, har rett til adkomst for vedlikehold av støyskjerm som grenser inn mot eiendommen.

I den grad Optimera AS har tinglyst urådighet på ovennevnte eiendom, samtykkes det med dette til tinglysing av nærværende erklæring.

Doknr: 636884 Tinglyst: 05.06.2019
STATENS KARTVERK

Oslo, den 14 / 5 2019

For Optimera AS
Iht. generalfullmakt fra hjemmelshaver
Sørbø Hove AS, org.nr. 991 160 434

Knud Holm

Stene Tømmeraas Bergsløkken

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 28.10.2022

Deres ref:		Vår ref:	19/14957-11
Saksbehandler:	Karl Anders Evensen	Arkivkode:	45/661

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 45/661-689-688-687-686 Byggeadresse: Kvernsteinkroken 8-16

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	131 Rekkehus-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2 181 Garasje, uthus til bolig-15 Nytt bygg - ikke boligformål under 70 m2
Ansvarlig søker m/adr:	Stolt Bolig AS, Folkvordveien 11, 4318 SANDNES
Tiltakshaver m/adr:	STOLT PROSJEKT AS, Folkvordveien 11, 4318 SANDNES

Vedtak om ferdigattest
Vi gir ferdigattest for fem rekkehus med carport og takterrasse, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

- Kvernsteinkroken 8 45/661
- Kvernsteinkroken 10 45/689
- Kvernsteinkroken 12 45/688
- Kvernsteinkroken 14 45/687
- Kvernsteinkroken 16 45/686

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 23.03.2021.

Bakgrunn for vedtak
Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 21.10.2022, hvor dere bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 10.01.2020.

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

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Telefon 51 33 50 00.
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

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

John Kåre Gabrielsen
Fagleder tilsyn

Karl Anders Evensen
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Kopi:
Rogaland brann og redning IKS, Brannforebyggende avdeling, Brannstasjonsveien 2, 4312 SANDNES
STOLT PROSJEKT AS, Folkvordveien 11, 4318 SANDNES

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2011/303785/200
Uthentet 2024-05-03 12:26

Erklæring

Sørbø Hove AS, org nr 991 160 434, erklærer med dette som hjemmelshaver at følgende rettigheter og plikter skal tinglyses på gnr 45,bnr 285 i Sandnes kommune.

- Sandnes kommune, org nr 964 965 137, Sørbø Hove AS, org nr 991 160 434, Lyse AS, org nr 980 335 178(samt andre selskaper i Lyse konsernet) og Telenor ASA, org nr 982 463 718(samt ev andre selskaper i Telenor konsernet), har alle vederlagsfri og varig rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger og andre installasjoner for vann og avløp, samt kabler for telefoni, strøm, kabel.tv, gatelys, master og kabelskap som står på/ligger over eiendommene, i eiendomsgrensen mot offentlig vei og friareal/lekeplass eller ligger langs eiendommens yttergrense i offentlig vei eller friområde/lekeplass.
- Sandnes kommune, org nr 964 965 137, har rett til å ha liggende og skifte ut kantstein inne på eiendommene. Dette gjelder også veiskulder og veiskråning(helning 1:2).
- Sandnes kommune, org nr 964 965 137, har rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt som står inne på eiendommene.
- Eiendommer med felles private vann- og avløpsledninger har plikt til solidarisk å dekke utgifter til vedlikehold.
- Den som til enhver tid er eier av overnevnte eiendommer har plikt til å delta i felles vedlikehold og drift av alle private fellesanlegg som er vist på vedlagt detaljplan med tilhørende bestemmelser, samt har pliktig medlemskap i felles velforening.

Sandnes, den 14.04.11

For Sørbø Hove AS

Torgeir Ravndal

Geir Gundersen

Doknr: 303785 Tinglyst: 18.04.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Skjøte [1]

INNSENDERS NAVN: EiendomsMegler 1 Oppgjørsavdelingen	PLASS FOR TINGLYSNINGSSTEMPEL
ADRESSE: Postboks 250	
POSTNR: 4068 / POSTSTED: Stavanger	
(UNDER-) ORGANISASJONSNR/FØDSELSNR.: 958 427 700 / REF.NR.: 22071903072	

Dokn r: 390914 Tinglyst: 06.04.2021
STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

KOMMUNENR.	KOMMUNENAVN	GNR.	BNR.	FESTENR.	SEKSJONSNR.	IDEELL ANDEL
1108	Sandnes	45	689			

	NEI	JA		NEI	JA
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	X		Overdragelsen omfatter transport av festeretten		
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale			Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	STØRRELSE IDEELL ANDEL		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d		

BESKAFFENHET: [X] 1. BEBYGD [ ] 2. UBEBYGD

BRUK AV GRUNN: [X] B. BOLIGEIENDOM [ ] F. FRITIDSEIENDOM [ ] V. FORRETNING / KONTOR [ ] I. INDUSTRI [ ] L. LANDBRUK [ ] K. OFF. VEI [ ] A. ANNET

TYPE BOLIG: [ ] FB. FRITTLIGGENDE ENEBOLIG [ ] TB. TOMANNSBOLIG [X] RK. REKKEHUS KJEDE [ ] BL. BLOKKLEILIGHET [ ] AN. ANNET

2. Kjøpesum

KRONER	UTLYST TIL SALG PÅ DET FRIE MARKED? JA	NEI
kr. 4 590 000,- - firemillionerfemhundreognittitusenkroner	[X]	[ ]

OMSETNINGSTYPE: [X] 1. FRITT SALG [ ] 2. GAVE (HELT ELLER DELVIS) [ ] 3. EKSPROPRIASJON [ ] 4. TVANGSAUKSJON [ ] 5. USKIFTE [ ] 6. SKIFTEOPPGJØR [ ] 7. OPPHØR AV SAMBOERSKAP [ ] 8. ANNET

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

KRONER	
kr. 1 640 000,-	Vi erklærer at overføringen gjelder førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk, og avgiftsgrunnlaget tilsvarer eiendommens tomteverdi.

4. Overdras fra

FØDSELSNR./ORG.NR. 4)	NAVN	IDEELL ANDEL
995 169 088	Stolt Prosjekt AS	1/1

5. Til

FØDSELSNR./ORG.NR. 4)	NAVN	IDEELL ANDEL
19106[redacted]	Anne Berit Eriksen	1/2
29106[redacted]	Bjørn Gunnar Bøe	1/2

DATO	UTSTEDERENS UNDERSKRIFT

6. Særskilte avtaler

OBS! HER PÅFØRES KUN OPPLYSNINGER SOM SKAL OG KAN TINGLYSES

Se vedlegg

ANDRE AVTALER (SOM IKKE SKAL TINGLYSES)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 23.

DATO	STED

KJØPERS/ERVERVERS UNDERSKRIFT	GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. ER UTSTEDER(NE) GIFT ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E)?
[ ] JA [ ] NEI Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. ER UTSTEDERNE GIFT ELLER REGISTRERTE PARTNERE MED HVERANDRE OG BEGGE UNDERSKRIVER SOM UTSTEDER?
[ ] JA [ ] NEI Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. GJELDER OVERDRAGELSEN BOLIG SOM UTSTEDER(NE) OG DENNES/DERES EKTEFELLE(R) ELLER REG PARTNER(E) BRUKER SOM FELLES BOLIG?
[ ] JA [ ] NEI Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

DATO	STED
10.11.20	Sandnes

UTSTEDERS UNDERSKRIFT 7)	GJENTA MED MASKIN- ELLER BLOKKBOKSTAVER
Oddgeir Eikeskog Magne Svendsen	STOLT PROSJEKT AS ODDGEIR EIKESKOG MAGNE SVENDSEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

DATO	EKTEFELLES/REGISTRERT PARTNERS UNDERSKRIFT	GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. VITNES UNDERSKRIFT	GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER
	Erik Mjøs Ingebretsen Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF. Nybygg Forus
ADRESSE	
2. VITNES UNDERSKRIFT	GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER
ADRESSE	

BORTFESTERS UNDERSKRIFT	GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER

DATO	UTSTEDERENS UNDERSKRIFT

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver[7)]

1. ER HJEMMELSHAVEREN GIFT ELLER REGISTRERT(E) PARTNERE?

☐ JA ☐ NEI Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. ER HJEMMELSHAVERNE GIFT ELLER REGISTRERTE PARTNERE MED HVERANDRE OG BEGGE UNDERSKRIVER SOM HJEMMELSHAVERE?

☐ JA ☐ NEI Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. GJELDER OVERDRAGELSEN BOLIG SOM HJEMMELSHAVEREN(E) OG DENNES/DERES EKTEFELLE(R) ELLER REG PARTNER(E) BRUKER SOM FELLES BOLIG?

☐ JA ☐ NEI Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

STED, DATO		
Sandnes 10.11.20		
FØDSELSNR./ORG.NR.	UNDERSKRIFT	GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER
991 160 434	Oddgeir Eikeskog Magne Svendsen	Sørbø Hove AS ved Stolt Prosjekt orgnr. 995 169 088 iht fullmakt ODDGEIR EIKESKOG, MAGNE SVENDSEN

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

FØDSELSNR./ORG.NR.	EKTEFELLES/REGISTRERT PARTNERS UNDERSKRIFT	GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. VITNES UNDERSKRIFT	GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER
	Erik Mjøs Ingebretsen Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF, Nybygg Forus EiendomsMegler 1
ADRESSE	
2. VITNES UNDERSKRIFT	GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER
ADRESSE	

Noter:

1. Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret blir innkrevd i ettertid.
2. Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3. Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntak av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel i dokumentavgiftsregelverket, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift.
4. Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5. Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6. Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte,og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7. Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8. Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes.Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat,autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Erklæringen/Fullmakten gjelder fortsatt
Rett kopi bekreftes

DATO	UTSTEDERENS UNDERSKRIFT
	Erik Mjøs Ingebretsen Eiendomsmegler MNEF EiendomsMegler 1

Vår ref: 2207195027

Vedrørende - gnr. 45, bnr. 689 i Sandnes kommune

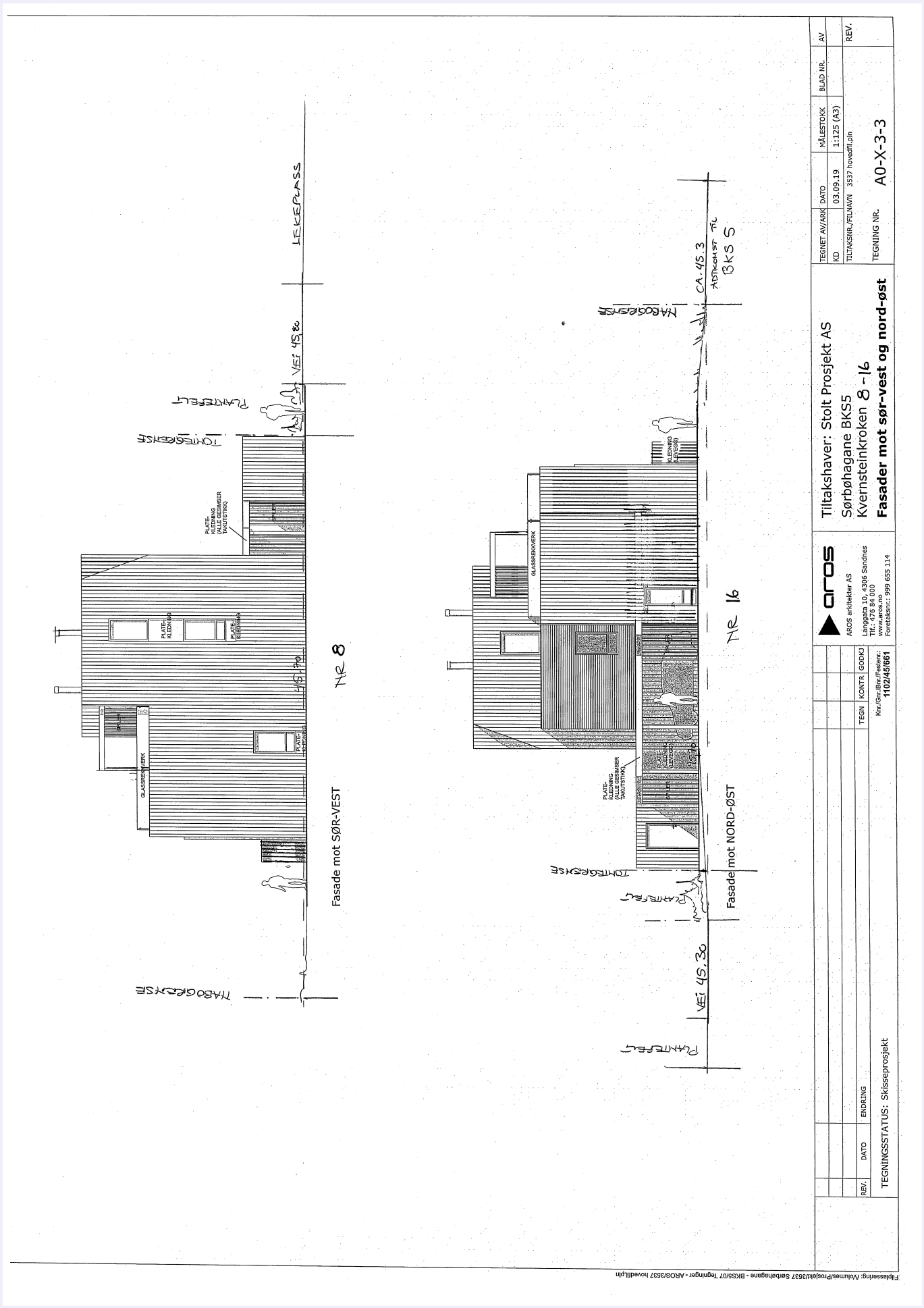
Viser til pkt. 6 i skjøtet på ovennevnte eiendom. Disse opplysningene skal tinglyses:

- Pliktig medlemskap i velforening
- Sandnes Kommune, orgnr. 964 965 137, har rett til adkomst for vedlikehold av støyskjerm som grenser inn mot eiendommen.

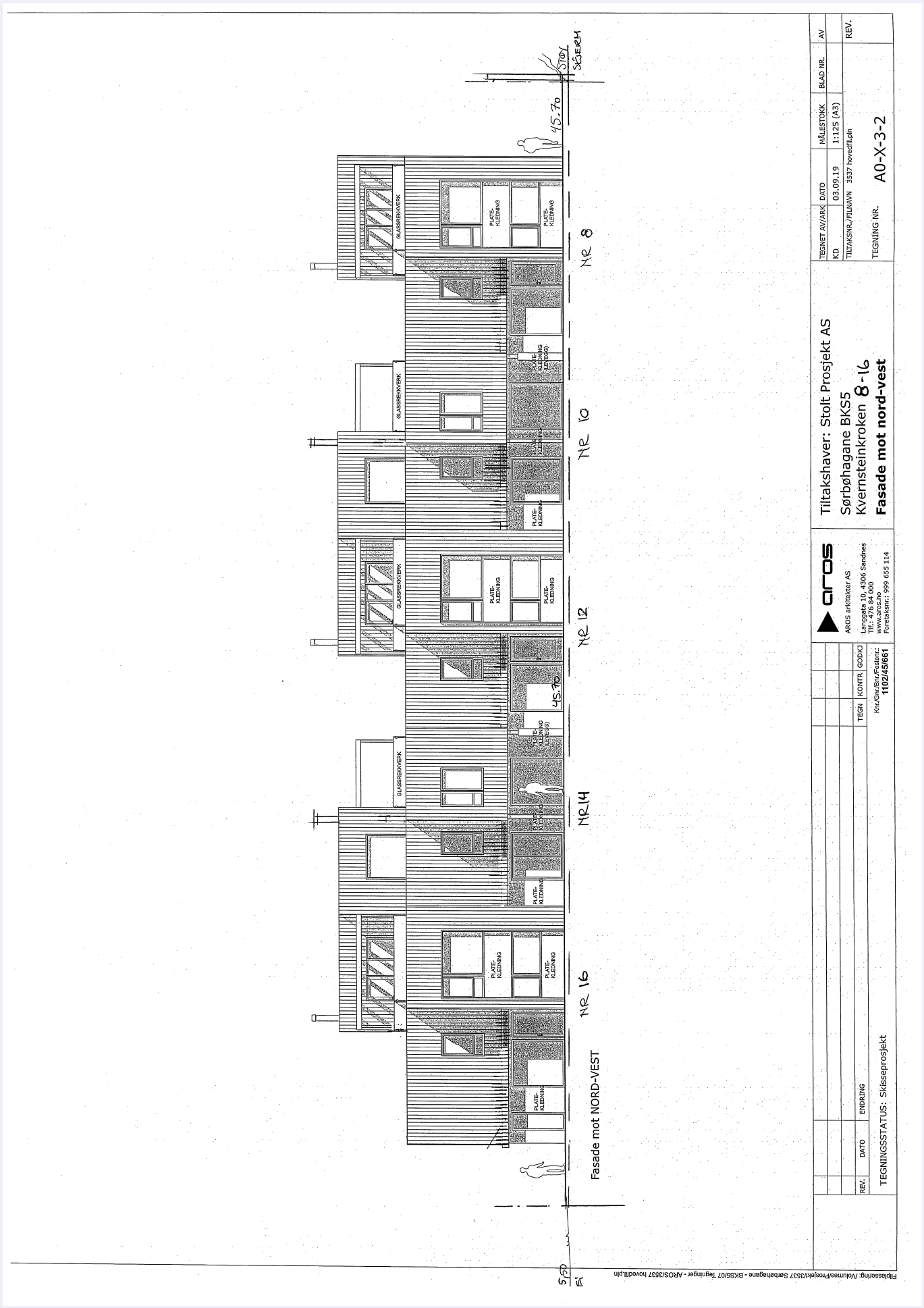
Vi samtykker herved i tinglysing av nærværende dokument.
EiendomsMegler 1

4/4

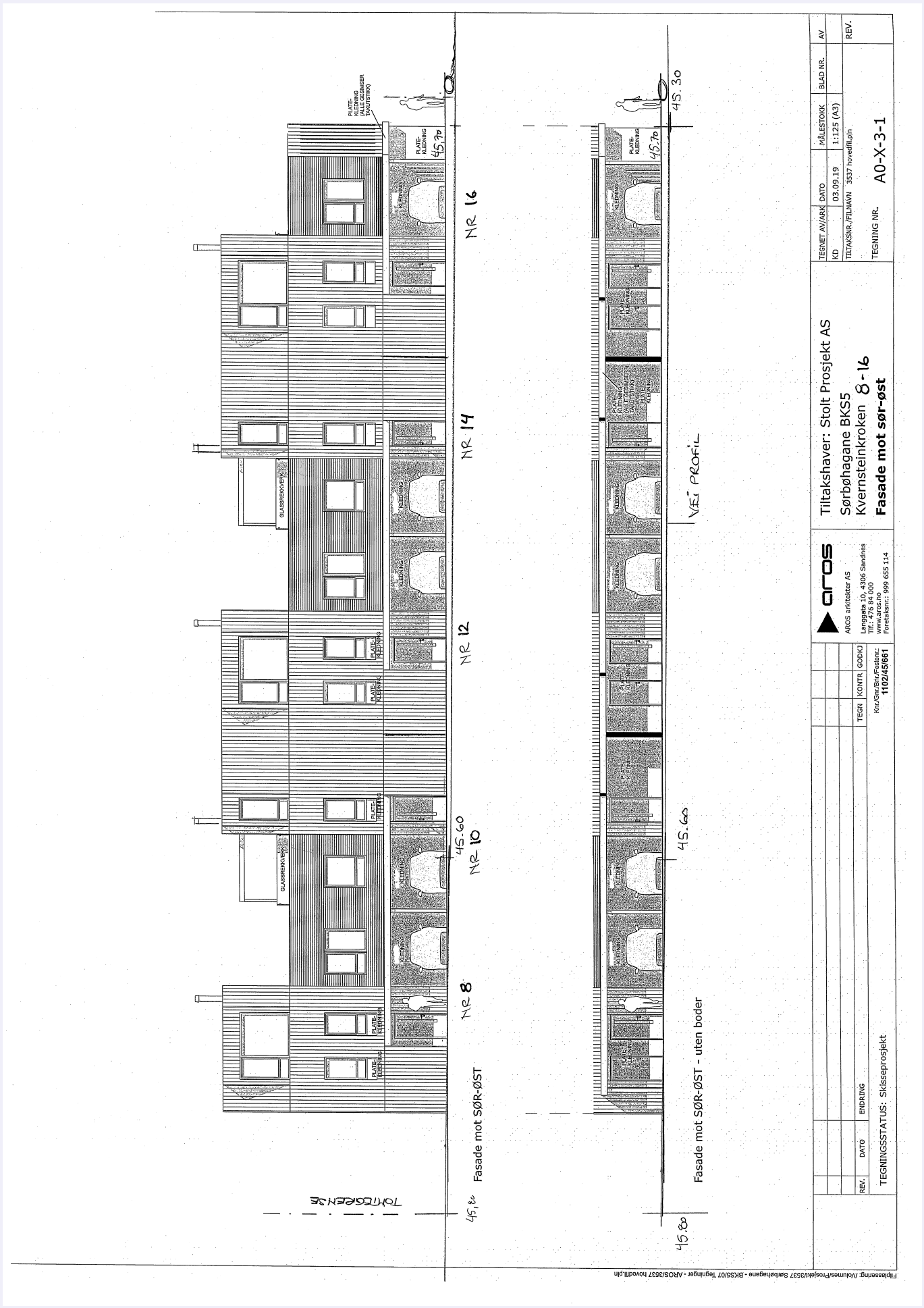
Vedlegg: Kommunalinformasjon



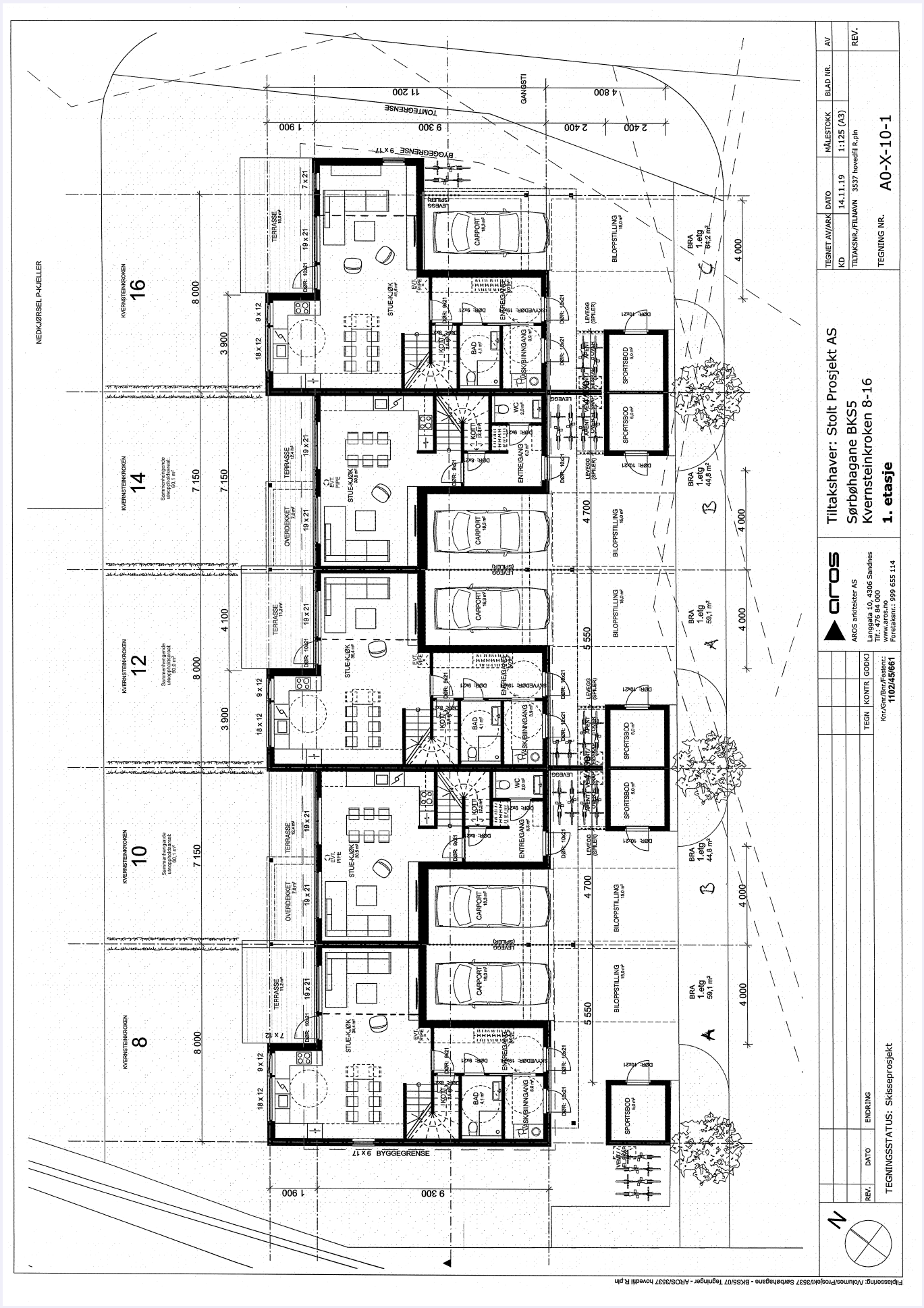
Vedlegg: Kommunalinformasjon



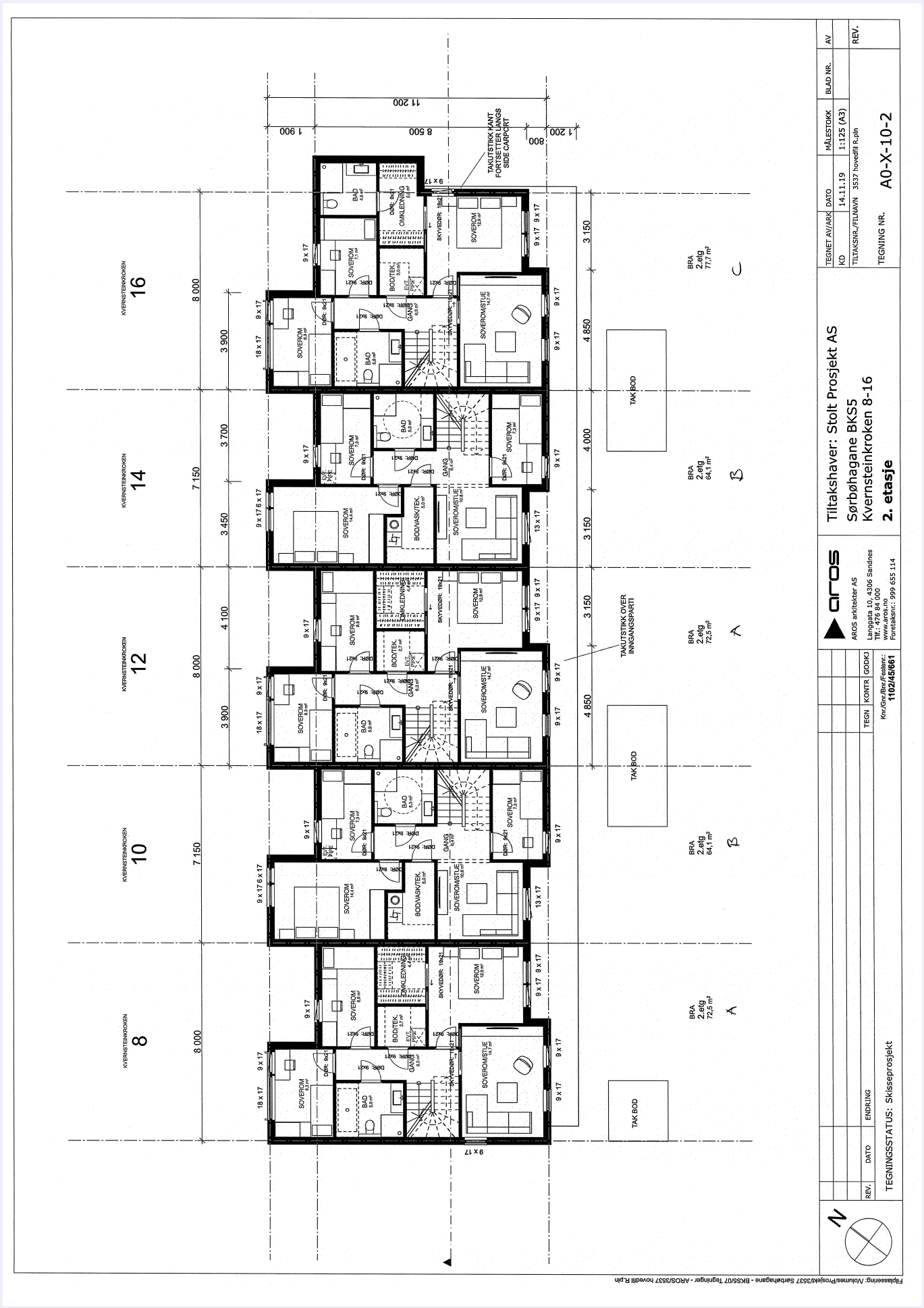
Vedlegg: Kommunalinformasjon



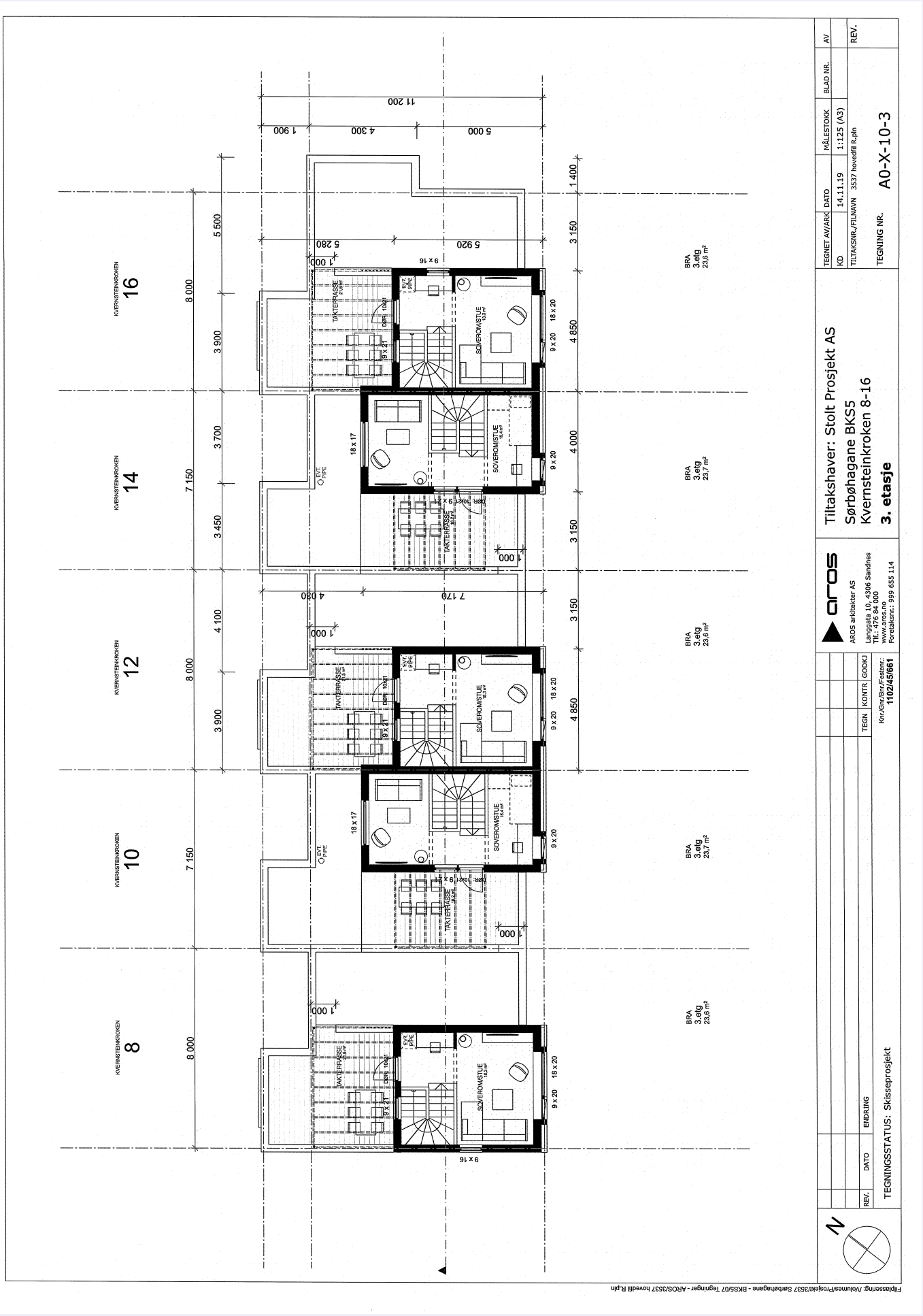
Vedlegg: Kommunalinformasjon



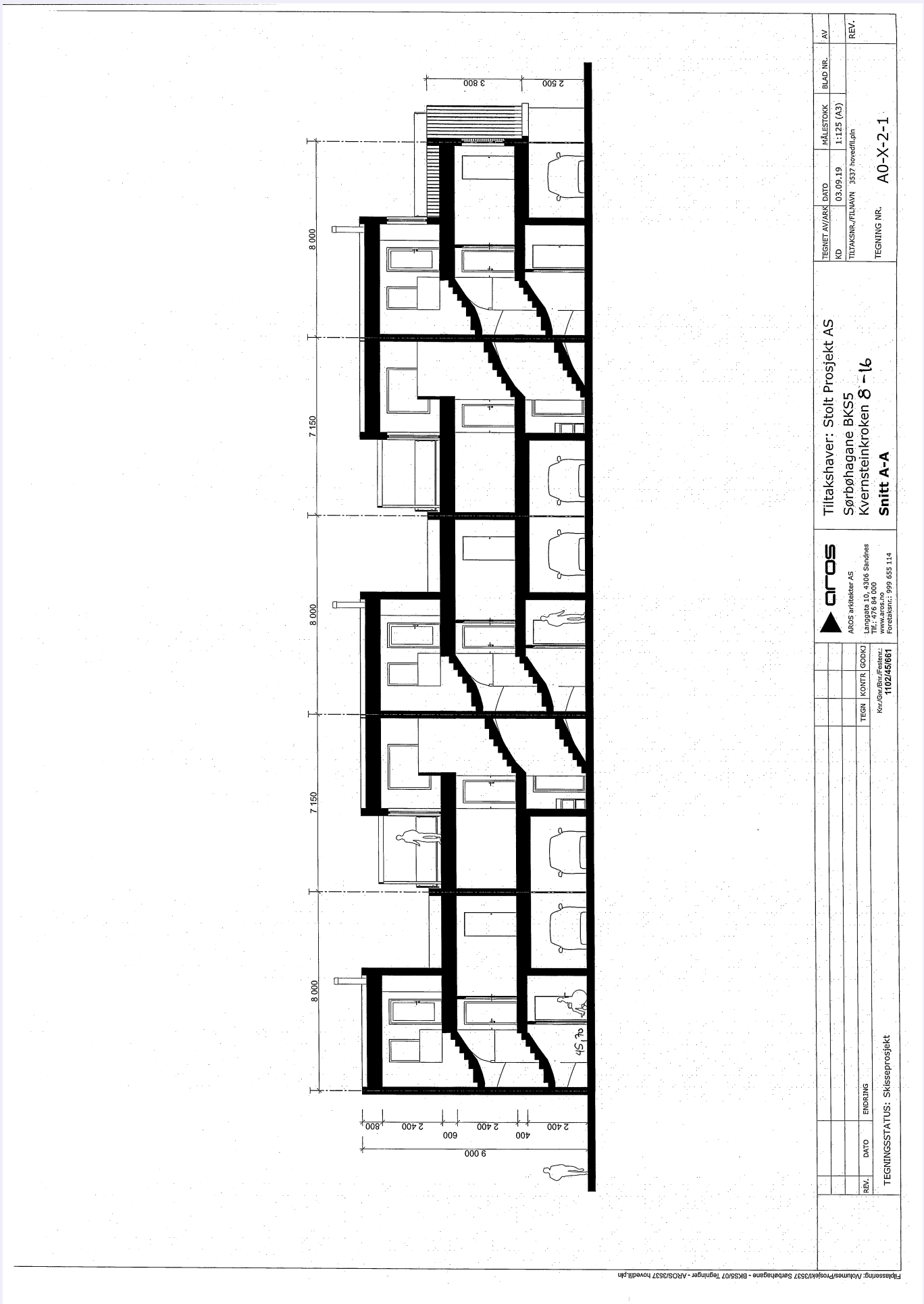
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato **04.09.2026**

Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	45	**Bruksnr**	689	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse	Kvernsteinkroken 10, 4320 SANDNES								

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner
Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	165.4 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	165.4 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442

Utskriftsdato **04.09.2026**

Areal	165.4 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015121
Navn	Detaljregulering for gnr.45 bnr.285, felt B01 og B03, Sørbø
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/18/2017 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_Bestemmelser_2015121.pdf
Delarealer	
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	f_PHU5
Rparealformal	2083 - Parkeringshus eller -anlegg
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	f_VG1
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal	165.37 kvm
Feltnavn	BKS5
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus
Areal	0.03 kvm
Feltnavn	f_UT3
Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015121
Navn	Detaljregulering for gnr.45 bnr.285, felt B01 og B03, Sørbø
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/18/2017 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_Bestemmelser_2015121.pdf
Delarealer	
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	f_PHU5
Rparealformal	2083 - Parkeringshus eller -anlegg
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	f_VG1
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato **04.09.2026**

Areal	165.37 kvm
Feltnavn	BKS5
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus

Areal	0.03 kvm
Feltnavn	f_UT3
Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 18.09.2017
for siste endring: 28.03.2023

Detaljregulering for gnr 45 bnr 285, felt B01 og B03, Sørbø

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2015121

Saksnummer 15/12933

---

§ 1 FORMÅL

Intensjonen med planen er å tilrettelegge for utbygging av 259 boliger i form av leiligheter og rekkehus, med tilhørende infrastruktur og leke-/uteoppholdsarealer.

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet i området.

2.2 Før brukstillatelse til boliger kan gis skal offentlig og felles lekeareal og felles uteoppholdsareal tilsvarende minimum 30 m^2 per boenhet være opparbeidet.

2.3 Adkomstveier, interne veger, gang- og sykkelveier skal være ferdig opparbeidet frem til den enkelte bolig før det kan gis brukstillatelse.

2.4 Før o_KV2 tas i bruk skal det etableres minst to fotgjengerkrysninger over vei o_KV2 med gangforbindelser mot grøntdrag i nord og snarvei til nærmeste bussholdeplass iht. § 12.3.

2.5 Det skal ikke gis brukstillatelse for boligene før de er skjermet i henhold til gjeldende retningslinjer for støy og § 3.3 i bestemmelsene. Det kan oppføres midlertidig støyskjerming i form av voller frem til hele området er utbygd.

Innen det første året etter innflytting, skal det ved behov foretas kontrollmåling på 10% av boenhetene langs hovedveiene, samt friområdene for å vurdere effekten av støyskjermingstiltakene.

2.6 Matjord som ikke skal benyttes innenfor planområdet, skal tas vare på og gjenbrukes i nærliggende landbruksområder. Før matjord fjernes fra området skal det tas prøver for påvisning av eventuell forekomst av potetcystenematoder.

§3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Krav til dokumentasjon ved byggesøknad

For hvert delfelt/sammenhengende boligrekke skal det foreligge samlet plan ved rammesøknad som viser fasader og materialbruk iht. § 4.4. Det skal også foreligge godkjent utomhusplan (som del av tekniske planer) for hvert delfelt som viser opparbeidelse av den ubebygde delen av tomta med tomtegrenser, tilhørende leke- og/eller oppholdsarealer, sykkelparkering, gangveger etc. Krav til uteoppholdsareal jfr. § 5.1, 4. ledd og § 6.1, siste ledd, må dokumenteres oppfylt. Byggesøknaden skal vedlegges gjeldende formingsveileder. Ved søknad om igangsetting skal det leveres felles situasjonsplan i 1:200 som viser disponering av tomtene, eksisterende og nytt terreng, plassering av bygninger, garasje/carporter, parkering, avkjørsel, uteplasser, sykkeloppstillingsplasser, levegger, boder og eventuelle forstøtningsmurer. I tillegg skal det sendes inn plan, snitt og fasader i målestokk 1:100 av bebyggelsen, med beskrivelse av

materialbruk og farger, samt redegjøres for fasadetiltak som er nødvendig for å overholde støykrav.

Det skal redegjøres og dokumenteres for støyforhold ved byggemelding, se også bestemmelsenes rekkefølgekrav og § 3.3.

Det skal redegjøres og dokumenteres for solforhold i form av sol- og skyggediagram kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv, andre tidspunkt etter behov og jfr. § 5.1, tredje ledd i bestemmelsene. Der det ikke er noe annet er nevnt i skal det være sol på minimum 50% av utearealet kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv.

Eventuell innglassing av balkonger skal byggemeldes samtidig med boliger.

3.2 Eiendomsforhold

Tomtegrenser innenfor de enkelte delfeltene skal fastsettes i forbindelse med rammesøknad.

3.3 Støynivå

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget. Maksimalt tillatt støynivå på balkonger og uteplasser er 55 dB(L_{den}). Det skal oppføres støyskjerming i form av voll eller skjerm, som kan være i tre eller glass og ev. kombinert med mur. Plassering av støyskjerming skal være som angitt på plankart, og høyde ca. 2 meter over terreng. Utover det tillates ikke gjennomgående støyvegg mot/ i grense mot veg.

Fasadetiltak og lokale skjermer:
For eiendommer som etter de fastlagte tiltakene likevel får et støynivå som overskrider de anbefalte støygrensene i gjeldende retningslinjer, skal det gis tilbud om lokal skjerm og/ eller fasadetiltak. Ev. skjermvegg på rekkehuseiendommer kan i så fall plasseres utenfor byggesone og tillates kun oppført tilknyttet boligens 1. etasje og terrasse på hageside. Maks høyde 1,8meter og lengde 3meter målt fra husvegg. Utover det tillates det ikke vegger på eiendommen.
Eiendomsgrense kan markeres med gjerde eller beplantning
Innglassing av balkonger/ terrasser tillates for de delfelt hvor utendørs støynivå overstiger 55 dB. Utforming av innglassing skal skje etter samlet plan for hele bygget.

3.4 Håndtering av overflatevann

Følgende krav stilles til lokal overvannsdisponering for feltet:

- Offentlig og privat veg med åpne parkeringsplasser skal ha tverrfall ut mot grøntarealer og over åpne infiltrasjonsgrøfter. Eventuell oppsamling av overvann fra infiltrasjonsgrøfter og vegareal skal håndteres med infiltrasjonskummer. Kravet om tverrfall ut mot grøntarealer og åpne infiltrasjonsgrøfter kan fravikes der det oppstår fall direkte inn i private gårdsrom, og/eller kryssområder der lengdefall på tilstøtende veier tilsier at tverrfallet bør være annerledes.
- Gjesteparkering (f_P1, f_P2, f_P3) skal anlegges med permeabelt dekke, fortrinnsvis i form av gressarmering.
- Felles stier og gangveier innenfor grøntarealer, samt offentlige og felles stier på lekeplasser, skal anlegges med grusdekke og ha tverrfall mot åpne infiltrasjonsgrøfter eller til åpent grøntareal. Eventuell oppsamling av overvann fra infiltrasjonsgrøfter skal håndteres med infiltrasjonskummer. Grøntområder må prosjekteres slik at avrenningsfaktor holdes uendret eller lavere enn opprinnelig situasjon.

- Grønnstruktur o_G skal benyttes som hovedflomvei for planområdet og tilstøtende arealer i sørøst. Utforming av flomvei avklares i teknisk plan, men skal fortrinnsvis fremstå som grøntareal med bunn av steinmaterialer som pukk, kulestein eller lignende. Ved eventuell beplantning må det sikres at bunnen holdes åpen og fri for vegetasjon.
- Overvann inne på private tomter skal håndteres på hver eiendom. Det skal i utgangspunktet infiltreres gjennom infiltrasjonssandfang e.l.. Infiltrasjonskummene skal ha strupet utløp til kommunal overvannsledning med Qmaks tilsvarende opprinnelig avrenning fra tomten, k=0,3 Dersom grunnforholdene ikke er egnet for infiltrasjon må det opparbeides regnbed eller annen åpen løsning på minimum 15 m^2 for fordrøyning.
- Fast belegg mot gate skal begrenses til biloppstillingsplass med bredde maks 50% av tomtebredden.
- I anleggsperioden må det anlegges sandfangkummer med tilstrekkelig kapasitet til å fange opp sand og slam fra utbyggingsområdet på samtlige utløp før tilkobling til eksisterende kommunale ledninger eller utslipp til resipient

3.5 Tekniske installasjoner

Tekniske elementer som varmepumper og lignende skal plasseres skjermet på bakken eller i integrert i fasaden og byggemeldes sammen med tilhørende boliger. Tekniske installasjoner plassert på bakken tillates plassert utenfor byggegrenser. Det tillates også plassert tekniske installasjoner på tak. Disse kan stikke opp inntil 2,5 meter over regulert byggehøyde og skal være inntrukket fra fasadeliv.

Krav om minst 4meter avstand mellom tiltak og offentlige ledninger i grunnen må ivaretas.

3.6 Forstøtningsmurer

Støttemurer kan etableres utenfor byggegrenser og skal utføres i lødd naturstein. Murer i forbindelse med parkeringskjeller og ramper kan bygges med annet material enn naturstein.

§ 4 BOLIGBEBYGGELSE – FELLESBESTEMMELSER

4.1 Plassering

Bebyggelsen plasseres innenfor viste byggegrenser/formålsgrenser. Høyder som er angitt på plankart angir topp gulvhøyde på 1. boligetasje innenfor delfeltet. Høyder skal tilpasses for den enkelte bolig og kan justeres med +/- 0,5 m etter samlet plan for hele delfeltet.

Overdekket sykkelparkering tillates plassert utenfor byggegrenser.

4.2 Krav om samlet planlegging

For delfelt med rekkehus skal hver enkelt sammenhengende rekke byggemeldes samlet. For delfelt med blokk skal hvert enkelt delfelt byggemeldes samlet.

4.3 Tilgjengelighet

50% av småhusbebyggelsen skal bygges som tilgjengelige boliger iht. gjeldende TEK. Dette utgjør ved maksimal utnyttelse, ref § 5.2, 1 bolig i BKS1, 4 boliger i BKS2, 5 boliger i BKS3, 3 boliger i BKS4, 3 boliger i BKS5, 3 boliger i BKS6 og 4 boliger i BKS7.

Ved minimumsutnyttelse utgjør det 1 bolig i BKS1, 2 boliger i BKS2, 3 boliger i BKS3, 2 boliger i BKS4, 2 boliger i BKS5, 3 boliger i BKS6 og 3 boliger i BKS7.

4.4 Estetikk

Det skal legges vekt på kvalitet i arkitektonisk utforming, materialbruk og detaljering når det gjelder prosjektering og utførelse av bygninger og uteområder. Ved utforming, utbygging og bruk av områdene skal det legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

Der flere boliger etableres i en sammenhengende rekke, skal det tilstrebes variasjon i fasadene langs gateløpet, som bryter opp bygningsmassen visuelt. Variasjonen kan gjøres i form av ulik høyde eller bredde på boenhetene, ulik materialbruk eller sprang i fasadene.

Fargebruk på fasader skal være i henhold til fargepalett angitt i formingsveileder for Sørbø-Hove.

4.5 Parkering

Det skal avsettes maks en bilparkeringsplass per boenhet, som skal være overdekket. Utover dette skal det avsettes 0,2 gjesteparkeringsplass per boenhet, antall gjesteparkeringsplasser skal rundes av oppover til nærmeste hele tall.

For leilighetsbygg skal minimum 5% av parkeringsplassene tilrettelegges for bevegelseshemmede, og minimum 10% av plassene skal opparbeides og tilrettelegges for lading av elbil.

For rekkehus skal det settes av plass til minimum 4 sykler på egen tomt. For leiligheter med parkering i felles anlegg skal det settes av plass til minimum 3 sykler per boenhet. Parkering i parkeringskjeller og i tilknytning til inngangsparti for boligene.

§ 5 BOLIGBEBYGGELSE, BLOKKBEBYGGELSE

5.1 Boligblokker, felt BB9 – BB15

Høyder på øvre gesims/møne på tak skal ikke overstige 18 meter målt fra topp gulv 1. boligetasje på den enkelte blokk, som angitt på plankart. Innenfor dette kan det bygges 5 boligetasjer. Takform skal være flatt tak eller pulttak.

Hver bolig skal ha privat balkong eller terrasse på minimum 6 m2. Minimum 50% av balkong eller terrasse skal ha sol kl. 15 den 21. mars og kl. 18 den 21. juni.

Dersom dette for enkelte balkonger eller terrasser ikke kan oppnås, kan det kompenseres ved å dokumentere at disse har sol på minimum 50% av balkong eller terrasse minimum 3 timer i løpet av dagen 21. mars og minimum 5 timer i løpet av dagen 21. juni. Balkonger eller terrasser kan overskride byggesone for å få oppfylt solkravet.

Det skal opparbeides minimum 30 m2 uteoppholdsareal (MUA) per boenhet. Her inngår felles og offentlig lekeareal og felles grøntområder.

Tillatte fasadematerialer er tre, glass og platekledning, med innslag av betong. Synlig del av parkeringskjeller skal forblendes med tre eller stein, eller kles med samme materiale som øvrig fasade.
Fargebruk på fasader skal være i henhold til fargepalett angitt i formingsveileder for Sørbø-Hove.

Parkering for boligene skal etableres i p-kjeller under blokkene. Areal til p-kjellere er ikke medregnet i BRA.

Minimum størrelse på boenhet er 45 m^2. Det skal i hver blokk være minimum 20% leiligheter under 65 m^2 og minimum 20% leiligheter over 85 m^2.

	Maks antall boliger	BRA, m^2
BB9	15	2000
BB10	30	4000
BB11	30	4300
BB12	30	4100
BB13	30	4200
BB14	30	4200
BB15	30	4100
Totalt:	**195**	**22900**

§ 6 BOLIGBEBYGGELSE, KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

6.1 Rekkehus, felt BKS1 – BKS7

Det kan etableres rekkehus i inntil 3 etasjer. Parkering skal skje på egen tomt, og det skal etableres en overdekket biloppstillingsplass per bolig som er integrert i eller sammenbygget med boligen.

Maksimalt tillatt antall boliger og BRA per delfelt fremgår av tabellen under. Minste tillatte boligstørrelse er 70 m^2 BRA bolig. Høyder på øvre gesims/møne på tak skal ikke overstige 9,5 meter målt fra topp gulv inngangsplan på den enkelte bolig, som angitt på plankart.

Takform og taktekkingsmateriale skal være likt innenfor hvert delfelt. Takoverbygg over inngangsparti kan bryte byggegrenser med inntil 1 meter. Takterasser kan tillates, og skal utformes likt innenfor hvert delfelt.

Det tillates utbygg på inntil 50% av fasade på hageside med inntil 1,5 m, som kan bryte byggegrense. Dette må fremgå av samlet plan før igangsettingstillatelse gis til hvert delfelt.

Levegger skal ha samme materialbruk og detaljering som boligen, og skal ferdigstilles samtidig med boligen. Levegger skal være i tilknytning til bolig og terrasse på bakkenivå og kan i så fall oppføres i nabogrense. Maks høyde 1,80meter, maks lengde 3meter.

På takterrasser kan det tillates levegger som inngår i byggets arkitektur. Disse skal byggemeldes samlet for hvert delfelt og skal bygges samtidig med hovedbygget. Innglassing av takterrasser tillates ikke.
Utover dette tillates det ikke levegger på eiendommen. Tomtegrense kan markeres med beplantning eller lett flettverksgjerde.

Sportsbod på inntil 5 m2 BRA og med gesimshøyde inntil 2,5 m kan plasseres utenfor byggegrense. Boder skal ha flatt tak eller pulttak, samme takform innenfor hele delfeltet. Disse skal byggemeldes samlet og bygges samtidig med hovedbygget.

Boliger som ikke har sol på minimum 50% av uteoppholdsarealet på bakkeplan 21. mars kl. 15 og 21. juni kl. 18 skal ha takterrasser.

Det skal sikres minst 60m2 sammenhengende hageareal på eiendommen.

	Antall boliger	BRA, m^2
BKS1	2 - 3	750
BKS2	5 - 7	1600
BKS3	6 - 8	1800
BKS4	5 - 6	1400
BKS5	4 - 5	1200
BKS6	5 - 6	1400
BKS7	7 - 9	2100
Totalt:	**Inntil 44**	**10250**

6.2 Svalgangsblokk/rekkehus, felt BKS8

Innenfor felt BKS8 kan det etableres en svalgangsblokk i inntil 4 etasjer med inntil 20 boenheter, og maks tillatt BRA 2800 m2. Høyder på øvre gesims på tak skal ikke overstige 14,5 meter målt fra topp gulv inngangsplan som angitt på plankart.

Alternativt kan det oppføres inntil 7 rekkehus i inntil 3 etasjer, med maks BRA 1800 m2 og maks høyde øvre gesims 9,5 m.

Farge- og materialbruk skal følge formingsveileder. Takform skal være flatt tak eller pulttak.

Det skal brukes samme takform innen feltet.

Parkering skal være i p-kjeller f_PHU2 som vist på plankart. Ved rekkehusbebyggelse kan det alternativt tillates parkering på egen tomt. Areal til p-kjellere er ikke medregnet i BRA.

§ 7 RENOVASJONSANLEGG, f_REA1 – f_REA3

7.1 Innenfor f_REA1-3 skal det etableres nedgravde containere for innsamling av avfall. Det skal være trinnfri adkomst fra fortau til innkastpunkt for avfall.

7.2 f_REA1 er felles for boliger i felt BKS1, BKS2, BKS5, BKS6, BB9, BB14 og BB15.
f_REA2 er felles for boliger i felt BKS3, BKS4, BKS7, BKS8 og BB10.
f_REA3 er felles for boliger i felt BB11-BB13.

§ 8 FELLES LEKEAREALER, f_LEK1 – f_LEK5

8.1 f_LEK1 er felles for BKS1, BKS2, BSK5 og BKS6
f_LEK2 er felles for BKS3, BKS4 og BKS8
f_LEK3 er felles for BKS7, BB10 og BB11
f_LEK4 er felles for BB9, BB14 og BB15
f_LEK5 er felles for BB12 og BB13

8.2 Utforming av lekeplasser skal følge norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

Stein fra eksisterende steingarder skal søkes gjenbrukt i uteoppholdsarealer og lekeplasser. Formålsgrenser mellom felles og offentlig lek kan justeres i forbindelse med utomhusplan. Det

skal fremgå et visuelt skille mellom private og offentlige lekeplasser.

§ 9 OFFENTLIG LEKEPLASS, o_LEK6 og o_LEK7

9.1 o_LEK6 og o_LEK7 skal fungere som en samlet kvartalslekeplass for alle boliger innenfor planen.

9.2 Det tillates oppført to felleshus for grilling/uteopphold med grunnflate inntil 100 m^2 per hus og mønehøyde inntil 5 m. Disse skal ha utforming som spiller på tradisjonelle langhus fra førreformatorisk tid. Endelig størrelse,plassering av husene og tilhørende renovasjonsløsing skal fremgå av tekniske planer.

9.3 Gangveier innen offentlig lekeareal skal ha parkbelysning.

§ 10 UTEOPPHOLDSAREAL

10.1 Felles uteoppholdsarealer skal opparbeides grønt med beplantning. Stein fra eksisterende steingarder skal søkes gjenbrukt i uteoppholdsarealer og lekeplasser.

f_UT1 er felles for BB11 og BB12
f_UT2 er felles for BB13
f_UT3 er felles for BB14 og BB15 – I f_UT3 skal det sikres et areal på 1 meter fra støyskjerm i felt o_VT1 til vedlikehold av støyskjerm.
f_UT4 er felles for BKS7
f_UT5 er felles for BKS6
f_UT6 er felles for BKS8
f_UT7 og f_UT8 er felles for BB9 og BB10. Adkomstsoner til BB9 og BB10 skal etableres i f_UT7 og f_UT8.

§ 11 SAMFERDSELSANLEGG – KJØREVEG, o_KV1 – o_KV4 og f_KV1 – f_KV9

11.1 Veger skal prosjekteres og opparbeides i samsvar med kommunalteknisk vegnorm for Nord-Jæren. Veghøyder kan justeres med +/- 0,5 meter i forhold til regulerte høyder for å tilpasses tilgrensende bygninger og terreng.

11.2 Der gangveger krysser kjøreveger skal det etableres fartsdempende tiltak.

11.3 f_KV1 er felles for BKS1 og BKS5
f_KV2 er felles for BKS2 og BKS6
f_KV3 er felles for BKS3 og BKS7
f_KV4 er felles for BKS4
f_KV5 er felles for BKS8
f_KV6 er felles for BB13
f_KV7 er felles for BB9 og BB10
f_KV8 er felles for BB14 og BB15
f_KV9 er felles for BB11 og BB12

§ 12 SAMFERDSELSANLEGG – GANGAREAL

12.1 Felles gangareal f_GG1- f_GG5 skal utformes som adkomstsoner til blokkene.

12.2 Felles gangareal f_GG1 og f_GG2 tillates opparbeidet med trapp ned mot o_GS1.

12.3 Det skal etableres minst to fotgjengerkrysninger over vei o_KV2 med gangforbindelser mot grønndrag i nord. Disse skal plasseres i henholdsvis østre og vestre del av o_KV2, der det er hensiktsmessig i forhold til planlagt gangareal innen tilgrensende grønndrag i nord, og åpninger i steingard.

Det skal sikres snarvei til nærmeste bussholdeplass i Hoveveien via grønndrag i nord.

§ 13 SAMFERDSELSANLEGG – PARKERING, f_P1 – f_P3 og f_PHU 1 - 5

13.1 f_P1 og f_P2 er felles gjesteparkering for felt BKS8, BB10 – BB13. f_P3 er felles gjesteparkering for felt BB9, BB14, BB15.

13.2 f_PHU1-5 er underjordisk parkeringsanlegg for leilighetsblokker. Det kan også etableres boder, tekniske rom og sykkelparkering innenfor formålet.

f_PHU1 er felles for BB9 og BB10
f_PHU2 er felles for BKS8
f_PHU3 er felles for BB11 og BB12
f_PHU4 er felles for BB13
f_PHU5 er felles for BB14 og BB15

13.3 Maks tillatt BRA parkeringsanlegg innenfor de enkelte delfelt er som følger:

	BRA, m^2
f_PHU1	2100
f_PHU2	1000
f_PHU3	3000
f_PHU4	1200
f_PHU5	2700
Totalt:	**10.000**

§ 14 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL, f_VG 1-13

14.1 Områdene skal opparbeides med beplantning. Det tillates ikke vegetasjon som er til hinder for frisikt ved kryss/utkjørsler.

14.2 Felt f_VG1 – f_VG7 skal opparbeides med en kombinasjon av lav vegetasjon og høystammede trær, som en allè langs adkomstveger. Det tillates at avkjørsler til boligene krysser gjennom feltene, med inntil 4 m bredde per bolig. Frisikt i forbindelse med avkjørsler må opprettholdes.

§ 15 ANNEN VEGGRUNN – TEKNISK ANLEGG, o_VT 1-2

15.1 Områdene er offentlig areal og skal opparbeides med støyskjerm slik vist i plankartet. Arealet må ikke disponeres på en måte som vanskeliggjør vedlikehold av støyskjerm. Gangadkomst for vedlikehold må til enhver tid være sikret. Beplantning av støyskjerm i form av klatreplanter ol. tillates ikke.

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 18.09.2017
for siste endring: 28.03.2023

§ 16 HENSYNSSONER

16.1 Frisikt, H_140

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av mellom 0,5 og 3 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående høystammede trær tillates.

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
25.03.2019		Plan og Byggesak har vurdert bestemmelsene for beregning av utnyttelse for blokkbebyggelse. §6.2. er endret slik at det blir lik bestemmelse for feltene BB9-BB15 og BKS8 om parkering for i planen. §6.2. har fått følgende tillegg, likt som §5.1.: Areal til p-kjellere er ikke medregnet i BRA.
28.03.2023	23/00437	Endring i §10 Uteoppholdsareal for felt f_UT3 og §15 Annen veggrunn – teknisk anlegg – o_VT1-2

enova

Energiattest

B

Adresse	
Kvernsteinkroken 10, 4320 SANDNES	
Dato for energimerking **29.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-376597**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300786540**
Gårdsnummer **45**	Bruksnummer **689**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2021**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **143,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **133,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
89,01

A ↑ G B

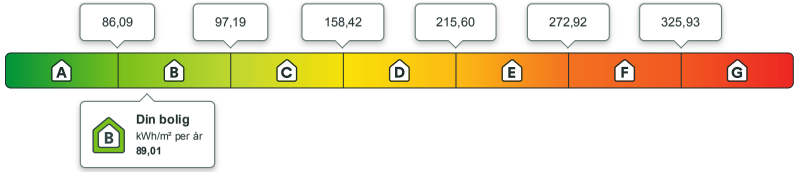
Kvernsteinkroken 10, 4320 SANDNES

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
11 544,70	**85,53**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Kvernsteinkroken 10, 4320 SANDNES

Detaljering

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

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



Kvernsteinkroken 10, 4320 SANDNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 17: 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.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2301260351 / Dan Chruickshank, tlf. 41 41 66 31
Kvernsteinkroken 10, 4320 Sandnes
Gnr. 45, bnr. 689 i Sandnes kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

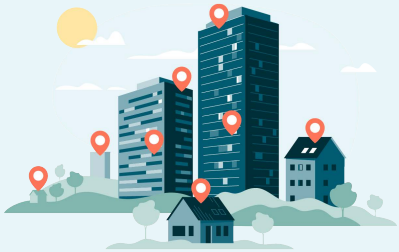
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2301260351
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.10.2026

Dan Chruickshank
Eiendomsmegler MNEF

414 16 631
dan.chr@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sandnes
Elvegata 23, 4306 SANDNES

eiendomsmegler1.no