



aktiv.



Akselhagen 6B, 4322 SANDNES

**GANDDAL - Innbydende
selveierleilighet - 2 stuer og 2
soverom - Parkering i carport med
el-bil lader - Takterrasse**



Eiendomsmegler MNEF

Joveig Junge

Mobil 932 11 920

E-post joveig.junge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.

Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 890 000,-
Omkostn.: Kr 98 640,-
Total ink omk.: Kr 3 988 640,-
Felleskostn.: Kr 133,-
Selger: Saeed Omar Ali

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 86/92 kvm
Tomtstr.: 516.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 47, bnr. 1120
Gnr. 47, bnr. 1137
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1412250177

Fin selveierleilighet - 2 stuer og 2 soverom - Carport med opplegg til el-bil lader

Innhold:

2.et.: Entré, bod, bad, soverom og stue/kjøkken

3.et.: Soverom og stue.

Takterrasse på 23 kvm og utvendig bod i tilknytning carport på 6 kvm.

Lys og fin selveierleilighet over to plan med god standard hvor en kan flytte rett inn. Leiligheten har en smart planløsning med en stue og et soverom i hver etasje. Fra 3.etasje har man utgang til takterrasse med delvis overbygg på hele 23 kvm, her kan man nyte fine sommerdager- og kvelder. Stuen i 3.etasje kan også med enkle grep gjøres om til ett 3. soverom.

Gåavstand til bussholdeplass, togstasjon, barnehage, skole, butikker, legesenter, flotte turområder m.m. Den perfekte beliggenheten for deg som ønsker nærhet til Sandnes og Stavanger sentrum, men likevel tilbaketrukket fra byens larm og støy.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	96
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 86 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 92 m²

TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 54 m² Entré, bod, bad, soverom og stue/kjøkken

3. etasje

BRA-i: 32 m² Soverom og stue

TBA fordelt på etasje

3. etasje

23 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet

Carport med plass til en bil kommer i tillegg (åpent areal måles ikke).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

516.6 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen og diverse beplantning. Fellesområde med lekeplass for de små.

Beliggenhet

Akselhagen 6B ligger i et attraktivt og etablert boligområde på Ganddal. Nabolaget er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne, og har en opplevd trygghetsscore på 89/100, som indikerer et svært trygt miljø.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Fredheimveien kun 3 minutters gange unna. Ganddal togstasjon ligger 12 minutters gange fra eiendommen og gir enkel tilgang til Stavanger, Sandnes i den ene retningen og Bryne, Egersund i den andre.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten, inkludert Ganddal skole (1-7 kl.) som ligger 6 minutters gange fra eiendommen, og Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) som er 21 minutter unna. Øksnevad videregående skole ligger 6 minutter med bil fra eiendommen.

Nabolaget tilbyr også gode dagligvaremuligheter med Rema 1000 Ganddal kun 10 minutters gange unna. For de som har behov for ladepunkt for el-bil, er Uno-X Skjæveland tilgjengelig 3 minutter unna med bil.

For de som er glad i sport og fritidsaktiviteter, er Olsokveien sandvolleyballbane kun 5 minutters gange unna, og Ganddal skole tilbyr en aktivitetshall for ballspill og fotball 6 minutter unna. Synergi Treningssenter er tilgjengelig 20 minutter unna.

For den aktive er Vagleskogen og Stokkelandsvannet med fine lysløyper like i nærheten.

Adkomst

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler.

Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger, rekkehus og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Lundehagen Fus barnehage (1-5 år) - 2 min gange

Ganddal barnehage (1-5 år) - 13 min gange

Espira Krystallveien barnehage (0-5 år) - 17 min gange

Skoler

Ganddal skole (1-7 kl.) - 6 min gange

Sandnes friskole (1-10 kl.) - 13 min gange

Sørbo skole (1-7 kl.) - 23 min gange

Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) - 21 min gange

Gand videregående skole (Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene) - 9 min kjøring

Sport og trening

Olsokveien sandvolleyball - 5 min gange

Sandvolleyball

0.4 km

Ganddal skole - 6 min gange

Aktivitetshall, ballspill, fotball

0.5 km

Synergi Treningssenter - 20 min gange

Ganddal Terapi & Trening - 7 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Konferer Sandnes Kommune

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er en del av et sameie oppført i 2007.

Bygningens fasader består av trekledning. Hovedytterdøren er malt.

Etasjeskillerne i bygget er av trebjelkelag.

Vinduene er malte trevinduer med isolerglass.

Det er en balkong tilknyttet leiligheten i tredje etasje.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2012.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bytte av innredning: Speilskap, høyskap, dusjkabinett, speillampe, baderomsmøbel og tilhørende blandebatteri ble skiftet av eier i 2017. Hull ble tettet med våtromssilikon. Ingen endring av rørføringer. Ny speillampe ble montert i 2025.

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

Ja

Beskrivelse: Det var i 2016 en vannlekkasje fra takterrassen som følge av stormen Urd i romjulen 2016. Utbedrelse av skaden ble gjort av utsendt firma fra forsikringsselskapet. Alt ble dekket av forsikringen. I 2023 utførte Gulv og Tak arbeid

med membran på takterrassen pga små rifter på membran som kom av slitasje. Her ble det utført 3 små lapping. Kvittering på arbeidet finnes på boligmappa.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Jens B. Lunde Elektro AS

Beskrivelse: Alle lysbrytere i leiligheten ble skiftet ut med nye. 2 nye gulvtermostater ble skiftet ut med nye. Det ble montert komfyrvakt og ny stikkontakt med sikring for steikeovn.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Nytt ladeanlegg ble koblet til alle 12 carportene våren 2025. Arbeid utført av ElektroPro AS med 5 års garanti. Driftes av sameiet og hver boenhet betaler for det de har ladet per mnd. Ingen ladelån/fellesgjeld. Betalt av 9/12 boenheter. Mitt andel er betalt og per dags dato er det ingen ladeboks på min carport.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Forhøyet rekkverket på takterrassen pga den var for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det ble også satt opp plasttak på overbygg fra byggeår. Arbeid utført av eier i 2022.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja

Beskrivelse: Strøm i carport og utebod har fått ny måler. Det er beregnet at hver boenhet skal betale ca. 50-75 kr per år for strømbruk. Det er ikke etablert løsning for betaling av strømforbruket enda, men det er prioritert å få dette på plass.

Kommentar fra selger: - Ny underlagsplate i sort stål montert på peis november 2025. Arbeid utført av Peiskongen AS. Kvittering finnes i Boligmappa. - Hele leiligheten er nymalt ute og inne i sommer 2025/høst 2025. - Utetrapp: 1 av limtre tredrager på utetrapp må byttes ut pga råte. Sannsynlig den blir byttet ut før overtakelse. - 3 sameie skal slå sammen til 1 i det nærmeste fremtid pga felles fellesareal (ladeanlegg, utebod, carport og avfallsstasjon. Ny styreleder og styremedlemmer er utnevnt. Her skal ny tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget utarbeides. Det er prioritert å få dette nye sameie på plass. - Ny blandebatteri til kjøkken. Ingen endring av rørføringer. Utført av eier i 2024.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 54 kvm: Entré, bod, bad, soverom og stue/kjøkken

3. Etasje:

BRA-i 32 kvm: Soverom og stue

TBA 23 kvm: Terasse og balkongareal

Utvendig bod:

BRA-e 6 kvm: Bod

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3:

Utvendig

Andre utvendige forhold, TG2

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig

Radon, TG2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke dokumentert utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Våtrom

2. etasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 5 mm fra dør til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskel er 5 mm, det er ikke registrert synlig oppbrett på eventuell membran ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved

dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Tiltak

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

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

- Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene og sikre tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og dørterskel, for å redusere risikoen for vannansamling og eventuell vannlekkasje til tilstøtende rom. Manglende høydeforskjell og utilstrekkelig fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket, noe som øker faren for fuktskader og redusert funksjonalitet på våtrommet.

2. etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Det bør innhentes dokumentasjon på utført tettesjikt/membran. Overvåk tilstanden jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av ukjent eller eldre membranløsning er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

2. etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

- Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tekniske installasjoner

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risikoen for varmegang og brann. Mangelfull tilkobling kan føre til overbelastning av stikkontakter og økt fare for brannskader.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Det er utført normalt vedlikehold av overflayer og utskifting av elektriske komponenter etc.

TV/Internett/Bredbånd

Lyse Altibox

Parkering

Parkering i carport med el-bil lader og gjesteparkering.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

589730

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke dokumentert utført med radonsperre.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 890 000

Kommunale avgifter

Kr 10 857

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer: vann, avløp og renovasjon. Eiendommen faktureres månedlig.

Formuesverdi primær

Kr 984 313

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 937 251

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Årlig velavgift

Kr 1 600

Velforening

Lundehagen Vel

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

86/270

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring på kr. 4.513,- årlig. Betales en gang i året gjennom sameiet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 376

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 47, bruksnummer 1120, seksjonsnummer 3 i Sandnes kommune. Gårdsnummer 47, bruksnummer 1137 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/47/1120/3:

31.07.2007 - Dokumentnr: 610810 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

31.07.2007 - Dokumentnr: 610810 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Sandnes Kommune

Org.nr: 964 965 137

31.07.2007 - Dokumentnr: 610810 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Lyse AS

Org.nr: 980 001 482

Rettighetshaver: Kabel-Tv Selskap

Løpenr: 7590682

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

23.07.2007 - Dokumentnr: 592073 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 86/270

31.07.2007 - Dokumentnr: 610810 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

31.07.2007 - Dokumentnr: 610810 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Sandnes Kommune

Org.nr: 964 965 137

31.07.2007 - Dokumentnr: 610810 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Lyse AS

Org.nr: 980 001 482

Rettighetshaver: Kabel-Tv Selskap

Løpenr: 7590682

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

10.12.2025 - Dokumentnr: 1512045 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS

Org.nr: 987 031 204

Elektronisk innsendt

23.07.2007 - Dokumentnr: 592073 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 86/270

01.01.2020 - Dokumentnr: 1773620 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:47 Bnr:1120 Snr:3

1108/47/1137:

31.07.2007 - Dokumentnr: 610810 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

31.07.2007 - Dokumentnr: 610810 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Sandnes Kommune

Org.nr: 964 965 137

31.07.2007 - Dokumentnr: 610810 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Lyse AS

Org.nr: 980 001 482

Rettighetshaver: Kabel-Tv Selskap

Løpenr: 7590682

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

23.07.2007 - Dokumentnr: 592073 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 86/270

31.07.2007 - Dokumentnr: 610810 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

31.07.2007 - Dokumentnr: 610810 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Sandnes Kommune
Org.nr: 964 965 137

31.07.2007 - Dokumentnr: 610810 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Lyse AS
Org.nr: 980 001 482
Rettighetshaver: Kabel-Tv Selskap
Løpenr: 7590682
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

10.12.2025 - Dokumentnr: 1512045 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS
Org.nr: 987 031 204
Elektronisk innsendt

23.07.2007 - Dokumentnr: 592073 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 86/270

01.01.2020 - Dokumentnr: 1773620 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:47 Bnr:1120 Snr:3

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 27.06.2007.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.06.2007.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Reguleringsplan for Ga 13, planområdet A, Lundehagen vest (plan-ID 99133). Dette er en eldre reguleringsplan hvor eiendommen er regulert til boliger under feltnavn B7.. 31.08.2004

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, ikrafttredelse 15.05.2023. 513.2 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i hensynssone H220 (Gul sone T-1442) i kommuneplanen, som er en støysone.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

98 640 (Omkostninger totalt)

110 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 988 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 000 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 003 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 98 640

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Joveig Junge

Eiendomsmegler MNEF

joveig.junge@aktiv.no

Tlf: 932 11 920

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

14.01.2026





Lys og innbydende leilighet som ligger i 2. og 3. etasje



Leiligheten holder en gjennomgående god standard med lyse vegger og spotter i tak







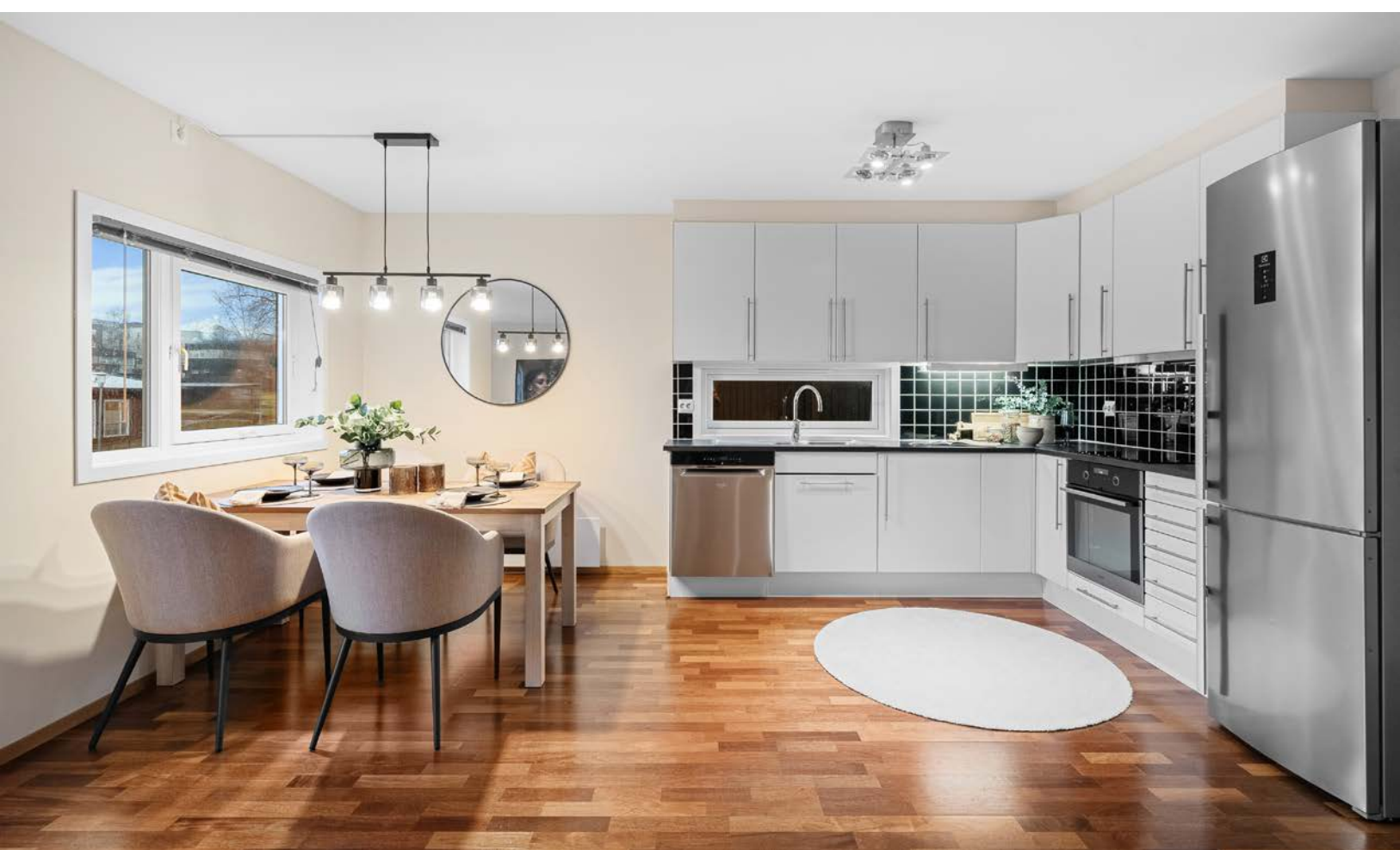
God plass til både sofagruppe og spisebord.



Fra stuen er det trapp opp til loftstue, soverom og takterrasse

Pent lyst kjøkken med
integrerte hvitevarer som
følger handelen, med unntak av
kjøleskap.
God oppbevaringsplass i over-
og underskap.







Loftstuen kan dekke mange funksjoner og behov



Ungdommens hengeplass, barnas lekerom eller kanskje familiens TV - stue?



Vedovn som varmer godt og gir god stemning på kalde vinterdager



Fra loftstuen er det utgang til egen takterasse



Takterrasse med delvis overbygg



Her sitter man usjenert og kan nyte fine sommerdager - og kvelder





Lys og innbydende entré med fliser og varme i gulv

Hovedsoverommet har lune farger og har god plass til seng og stor garderobeløsning. Lune fargevalg gir en rolig avslappende atmosfære.





Soverom nr.2



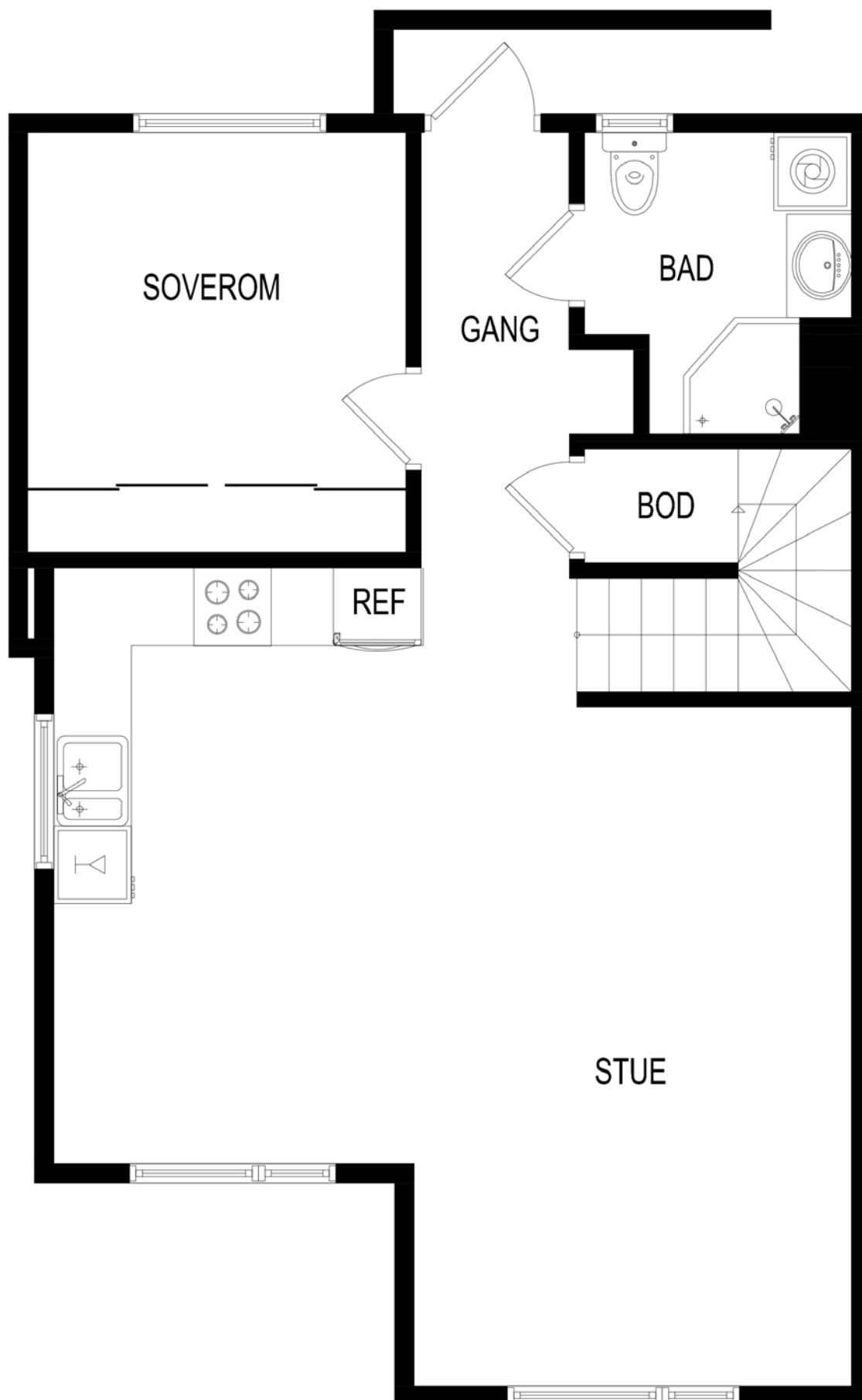
Soverom nr. 2

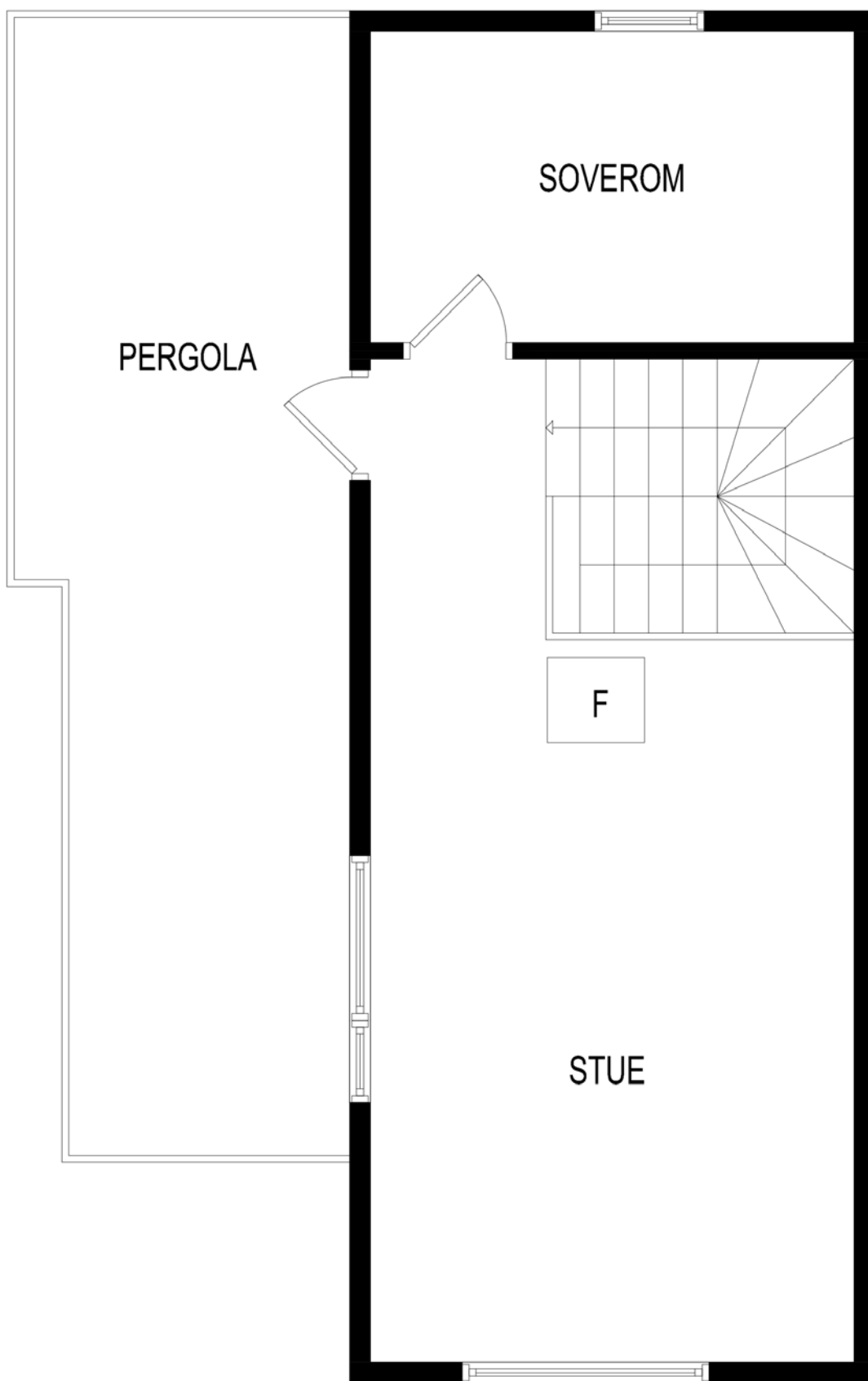


Pent helfiset bad med varme i gulv, veggghengt toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel



Dusjkabinett og spotter i tak









Utvendig bod like ved
carporten på 6 kvm.

Parkering i carport.



Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Akselhagen 6B, 4322 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 47, bnr. 1120, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 05.12.2025

Rapportdato: 09.12.2025

Oppdragsnr.: 12162-1790

Referansenummer: AD1496

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 009724



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

Norsk takst

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



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

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

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Asbjørn Frajford

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sameie fra 2007 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Leilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Balkong ut fra 3. etasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etsjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke dokumentert utført med radonsperre.
Boligen har isolert stålppe.
Boligen har malt tretrapp med beisete trinn.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 5 mm fra dør til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm, det er ikke registrert synlig oppbrett på eventuell membran ved dørterskel.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod mot bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkkenet og badet. Veggventiler i soverom etc.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.
6 kilos brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

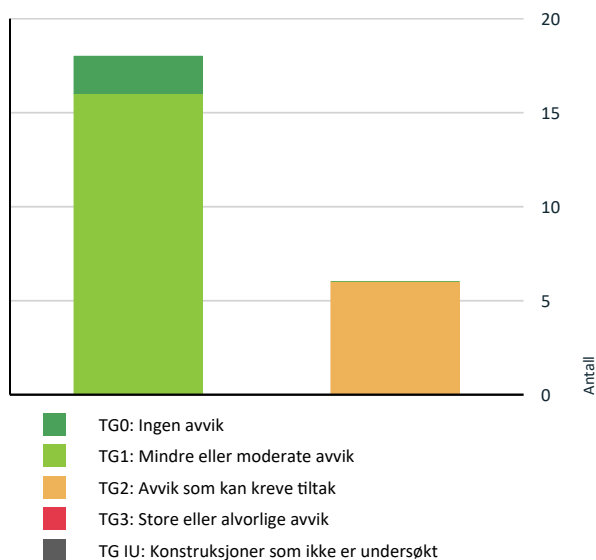
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Byggemeldte tegninger er mottatt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:

Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600.

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fem punkter i to rom per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2007

Kommentar
EDR

Anvendelse
Helårsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

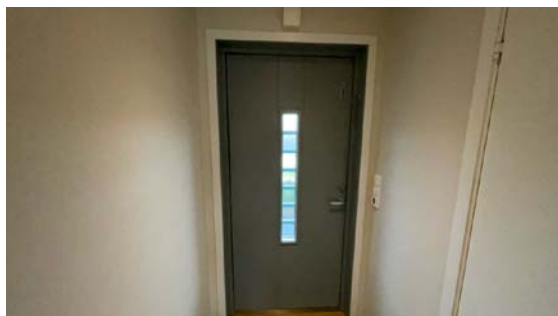
TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra 3. etasje.



TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke dokumentert utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

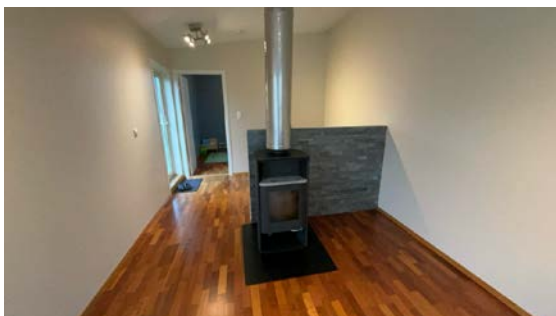
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

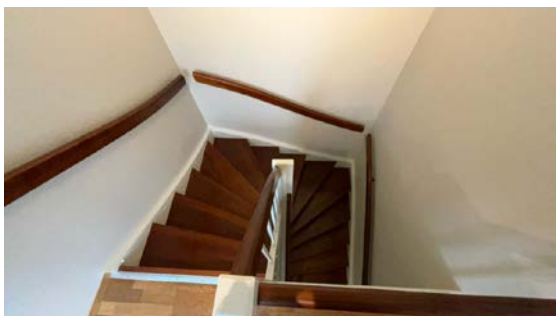
! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes.



! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med beiseide trinn.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 5 mm fra dør til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm, det er ikke registrert synlig oppbrett på eventuell membran ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene og sikre tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og dørterskel, for å redusere risikoen for vannansamling og eventuell vannlekkasje til tilstøtende rom. Manglende høydeforskjell og utilstrekkelig fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket, noe som øker faren for fuktskader og redusert funksjonalitet på våtrommet.

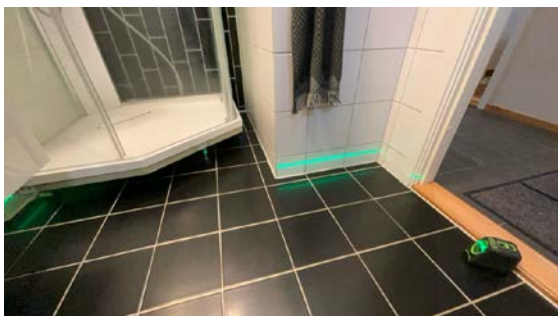
VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på utført tettesjikt/membran. Overvåk tilstanden jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ukjent eller eldre membranløsning er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Det er lagt fliselim over området der mansjett skal være ført ned bak klemring.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sistene, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

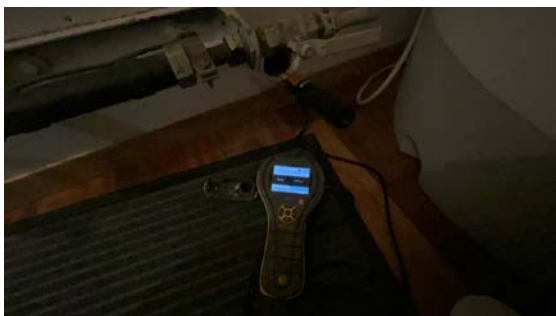


2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod mot bad.

Tilstandsrapport

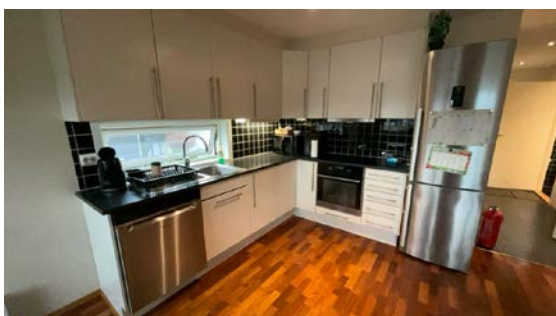


KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

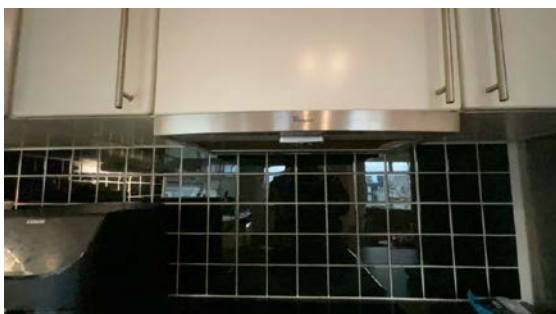
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt. Benkeplaten er av laminat.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

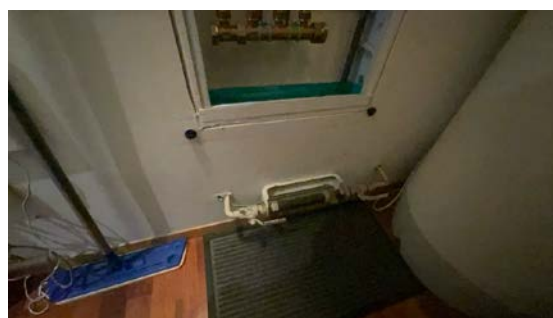
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkkenet og badet. Veggventiler i soverom etc.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risikoen for varmegang og brann. Mangelfull tilkobling kan føre til overbelastning av stikkontakter og økt fare for brannskader.

Tilstandsrapport



TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist samsvarserklæring på arbeider som er utført i selgers eiertid.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



TO 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

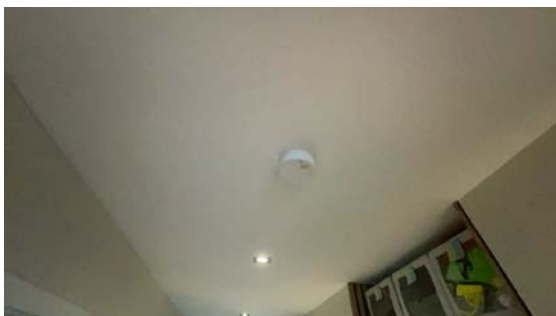
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens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

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

6 kilos brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

Tilstandsrapport

1. Er det skader på røykvarslere?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei



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

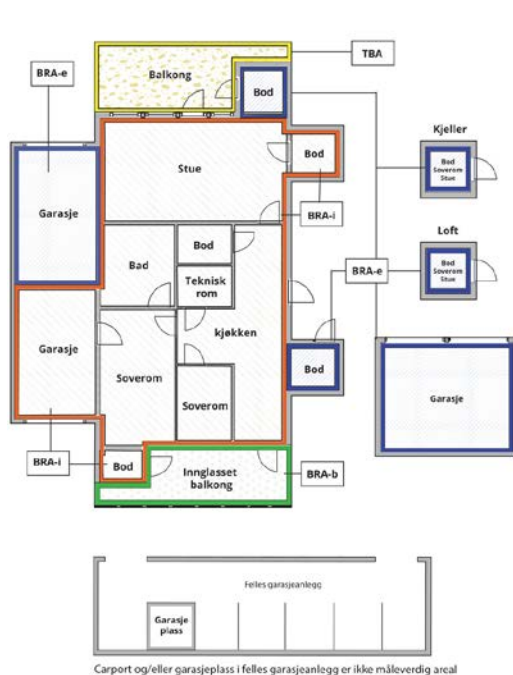
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bodar
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	54			54	
3. etasje	32			32	23
Utvendig bod		6		6	
SUM	86	6			23
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bod, bad, soverom, stue/kjøkken		
3. etasje	Soverom, stue		
Utvendig bod		Bod	

Kommentar

Carport med plass til en bil kommer i tillegg (åpent areal måles ikke).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger er mottatt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført normalt vedlikehold av overflayer og utskifting av elektriske komponenter etc.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	84	2

Kommentar

Leilighet Eksternt bodareal oppgis ikke i gammel standard.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2025	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	47	1120		3	1 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Akselhaven 6B							
Hjemmelshaver							
Eierandel							
86 / 270							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Ganddal i et etablert boligområde.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.10.2006		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.12.2025	
2	11.12.2025	Mottatt tegninger

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AD1496>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250177	

Selger 1 navn
Saeed Omar Ali

Gateadresse	
Akselshagen 6B	

Poststed	Postnr
SANDNES	4322

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1412250177

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bytte av innredning: Speilskap, høyskap, dusjkabinett, speillampe, baderoms møbel og tilhørende blandebatteri ble skiftet av eier i 2017. Hull ble tettet med våtromssilikon. Ingen endring av rørføringer. Ny speillampe ble montert i 2025.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpssvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var i 2016 en vannlekkasje fra takterrassen som følge av stormen Urd i romjulen 2016. Utbedrelse av skaden ble gjort av utsendt firma fra forsikringsselskapet. Alt ble dekket av forsikringen. I 2023 utførte Gulv og Tak arbeid med membran på takterrassen pga små rifter på membran som kom av slitasje. Her ble det utført 3 små lapping. Kvittering på arbeidet finnes på boligmappa.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alle lysbrytere i leiligheten ble skiftet ut med nye. 2 nye gulvtermostater ble skiftet ut med nye. Det ble montert komfyrvakt og ny stikkontakt med sikring for steikeovn.

Arbeid utført av

Jens B. Lunde Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt ladeanlegg ble koblet til alle 12 carportene våren 2025. Arbeid utført av ElektroPro AS med 5 års garanti. Driftes av sameiet og hver boenhet betaler for det de har ladet per mnd. Ingen ladelån/fellesgjeld. Betalt av 9/12 boenheter. Mitt andel er betalt og per dags dato er det ingen ladeboks på min carport.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Forhøyet rekkverket på takterassen pga den var for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det ble også satt opp plasttak på overbygg fra byggeår. Arbeid utført av eier i 2022.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Strøm i carport og utebod har fått ny måler. Det er beregnet at hver boenhet skal betale ca. 50-75 kr per år for strømbruk. Det er ikke etablert løsning for betaling av strømforbruket enda, men det er prioritert å få dette på plass.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1412250177

Tilleggskommentar

- Ny underlagsplate i sort stål montert på peis november 2025. Arbeid utført av Peiskongen AS. Kvittering finnes i Boligmappa. - Hele leiligheten er nymalt ute og inne i sommer 2025/høst 2025. - Utetrapp: 1 av limtre tredrager på utetrapp må byttes ut pga råte. Sannsynlig den blir byttet ut før overtakelse. - 3 sameie skal slå sammen til 1 i det nærmeste fremtid pga felles fellesareal (ladeanlegg, utebod, carport og avfallsstasjon. Ny styreleder og styremedlemmer er utnevnt. Her skal ny tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget utarbeides. Det er prioritert å få dette nye sameie på plass. - Ny blandebatteri til kjøkken. Ingen endring av rørøringer. Utført av eier i 2024.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjør oppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjør oppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Saeed Omar Ali	acc89c2f7afd741ad98ed5 cc37bd2ddf985ddfc3	30.11.2025 23:30:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1412250177

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Grunnkart

Adresse: Akseihagen 6B, 4322 SANDNES

Gnr/Bnr: 47/1120/0/3

Dato: 2025-12-10

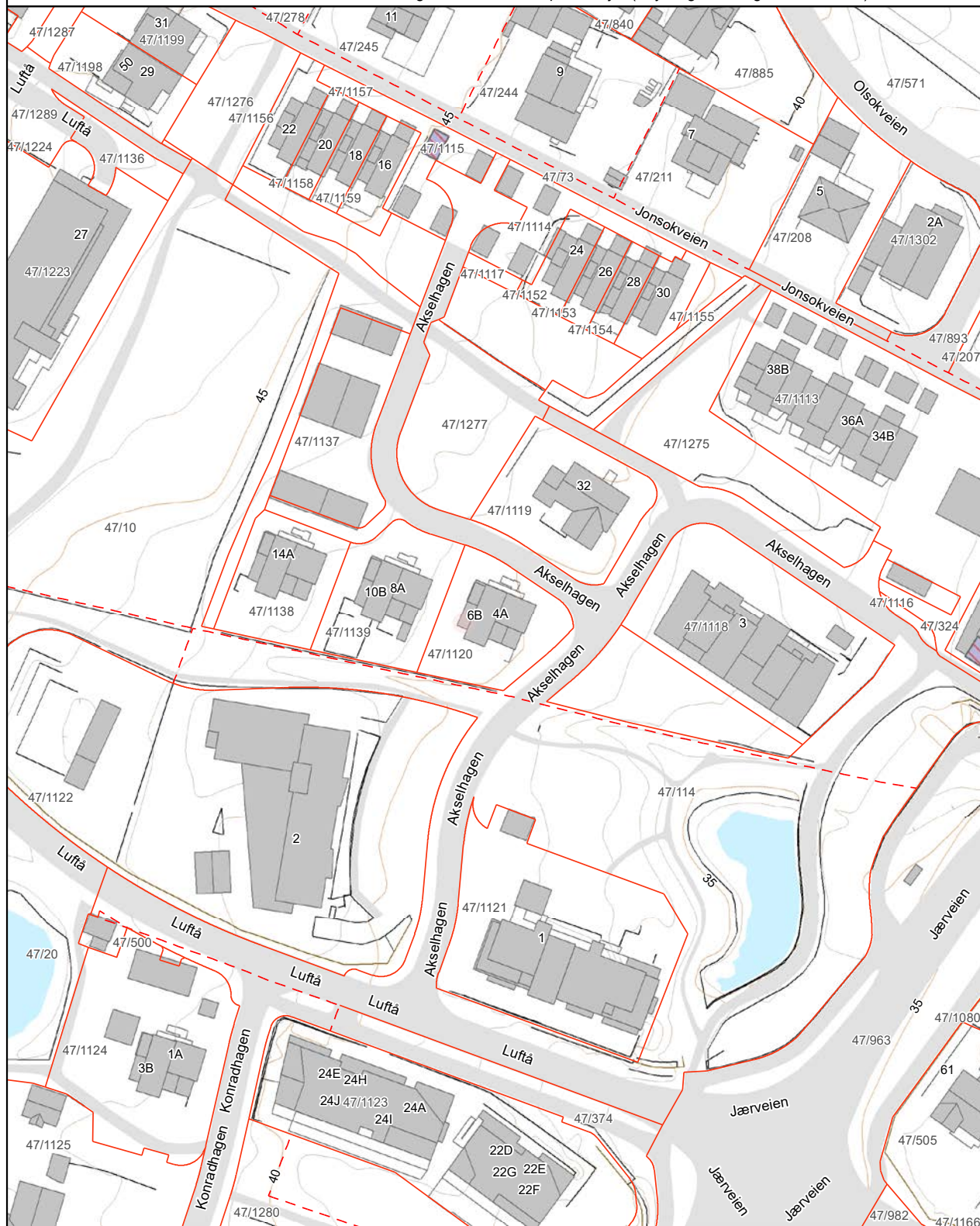
Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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



Grunnkart

Adresse: Akseihagen 6B, 4322 SANDNES

Gnr/Bnr: 47/1120/0/3

Dato: 2025-12-10

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)



Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor/Geodata AS

Johnsen & Jensen
Hans og Gretestien 45
4314 SANDNES



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 27.06.2007

Deres ref.:
Saksbehandler: Marina Rørheim

Vår ref: 200603155-7 ✓
Arkivkode: O: 47-1120

FERDIGATTEST

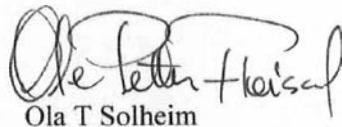
Gnr./Bnr: 47/1120 Byggeadresse: LUNDEHAGEN VEST B7 - TOMT 3 0

Tiltakets art: Nybygg
Byggets/anleggets art: Blokk/bygård/terrassehus
Ansvarlig søker m/adr: Johnsen & Jensen, Hans og Gretestien 45, 4314 SANDNES
Tiltakshaver: Johnsen & Jensen

D-sak nr: 887/2006

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 07.06.2007gis i medhold av plan og bygningslovens § 99 ferdigattest for tiltaket.

Vedtaket er et enkeltvedtak. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 29. Klagefrist er 3 uker fra vedtaket er mottatt eller den det gjelder burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Klagen sendes til bygningssjefen i Sandnes kommune.


for Ola T Solheim
Bygningssjef


Marina Rørheim
Saksbehandler

Kopi til:

☒ tiltakshaver

☒ ansv. søker

☒ brannsjef/feier - v/ montert ildsted

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

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Akseihagen 6B, 4322 SANDNES

Gnr/Bnr: 47/1120/0/3

Dato: 2025-12-10

Målestokk: 1:1,000

Planident: 99133

Ikrafttredelsesdato: 31.8.2004



SANDNES
KOMMUNE



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



Reguleringsplan for Ga 13, planområdet A, Lundehagen vest

Reguleringsbestemmelser

PlanID 99133

Saksnummer 200103118

§1.0 AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

§2.0 FORMÅL

Det regulerte området skal brukes til boligformål og til allmenntillegget formål med tilhørende trafikk- og grøntareal.

§3.0 FELLESBESTEMMELSER

3.01 Terrengbehandling

Terrengen skal i størst mulig grad bearbeides ved terrassering og ikke med jordskjæring/-fylling. Forstøtningsmur skal være i naturstein.

3.02 Utforming av tiltak

Ved prosjektering og utførelse av bygninger og uteområder skal det legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, materialbruk og detaljering. Bygningene skal tilpasses situasjon, terreng, struktur, nabobebyggelse og tomt i hvert enkelt tilfelle.

Variasjon i bygninger skal skje etter et bestemt sett spilleregler, fastsatt i en på forhånd utarbeidet *Formingsveileder*. Bebyggelsen skal forholde seg til uteområdene som steder å være; uteområdene skal prosjekteres på nivå med bebyggelsen. Dette gjelder også parkeringsområder, de skal prosjekteres og opparbeides med krav til beplantning, forstøtningsmur og markbelegning. Det skal utarbeides egen *Plan for uteområder*.

3.03 Eksisterende vegetasjon som skal tas vare på, Natur bevaring; NB

Områder med trær og vegetasjon som skal bevares/videreføres, er merket NB på planen. De skal avmerkes i marken og sikres mot skade i anleggsperioden. Parksjefen i Sandnes kommune skal avgjøre spørsmål om beskæring og gjenplantning. Det skal utarbeides *Grøntplan* som omhandler vegetasjonen helhetlig og i sammenheng, i anleggsperioden og for senere drift.

3.04 Støyskjerming

Det skal bygges støyskjerming som tilfredsstiller krav dokumentert i rapport fra Origo (ettersendes). Utendørs støydempingstiltak skal vises i *Grøntplan*. Tiltakene skal innarbeides i teknisk plan og byggemeldes.

Støydempingstiltakene skal utformes som voll og skjerm mot ny Rv44. Mot Jærvegen skal det legges ekstra stor vekt på utforming, detaljering og materialbruk. Det skal varieres mellom voll, voll med forstøtning i naturstein, skjerm som bakvegg i carporter, skjerm i flere materialer. De grønne aksene fra området skal synliggjøres for vegsiden, ved f.eks. bruk av glass.

Der støyskjermen er lagt gjennom NB 13, skal nøyaktig innmåling av trær foretas og eksakt plassering/ forskyvninger av skjerm / fundamentering skal tilpasses trær.

For felt B1, B2, B3, B8, B9, B10 skal det dokumenteres tilfredsstillende støyskjerming ved byggemelding.

Eventuelle tiltak er beskrevet i vedlagt støyrapport.

§4.0 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER; FELLESBESTEMMELSER

4.01 Plassering

Boligene skal plasseres innenfor vist byggesone for den enkelte tomt. Delvis eller helt nedgravde etasjer kan bryte byggelinjer.

Utover viste byggelinjer tillates plassering av garasjer, carporter, boder, trapperom og balkonger samt utbygg inntil 5 m². Det tillates overbygg over inngangspartier som bryter byggegrensen med inntil 2,0 m. Dette under forutsetning av at evt. økte branntekniske krav løses på egen eiendom.

Bebyggd areal, %BYA, er inkludert carport/garasje, bod, balkong og utvendig trapp over flere etasjer, men eksklusive pergola, overdekning, sykkelkur. Parkeringsdekke som stikker inntil 0,5 meter over terreng medregnes ikke.

Det tillates bruk av tilstøtende eiendom for vedlikehold av vegg mot naboens eiendom.

Gjerder, beplantning eller annen innhengning skal plasseres minst 0,75 meter fra vegkant.

4.02 Bebyggelsen

Retning hovedvolum og takfall skal samordnes innenfor hvert delfelt. Takoppbygg tillates på maks. 1/2 av takflaten. Utendørsoppholdsplass kan anlegges på 2/3-deler av takets areal.

Ved pulttak regnes gesimshøyden der ytterveggen skjærer takflaten hvor taket har lavest høyde. Maks. bygningshøyde regnes ved ytterveggenes skjæring av takflaten der taket har størst høyde.

Det skal være harmoniserende materialbruk, fargebruk og takteking innenfor samme delfelt.

Evt. sokkeletasje tillates for maks. 1/3 av en fasades langside og én gavlside, og skal integreres i bygningens fasade. Gjennomsnittlig grunnmurshøyde over terreng skal ikke overstige 0,5 m. Det kan for blokkbebyggelsen i felt B2-B3 og B8 tillates avvik fra dette dersom det gir en bedre estetisk tilpasning til tomten. Vindussprosser skal være gjennomgående. Løst utenpåhengte sprosser tillates ikke.

4.04 Garasje/carport, bod

Det skal søkes byggetillatelse for garasje/carport, bod samtidig med bolighuset. Den skal prosjekteres og utføres i samsvar med og som en del av boliganlegget. Når garasjen står vinkelrett på vegen skal avstanden være min. 5 m, ved carport min. 2 m. Garasje/carport plassert langs veg skal ikke stå nærmere enn 1,0 m. Garasje/ carport skal ha flatt tak eller vinkel som harmonerer med tilhørende bolig. Maks gesimshøyde 3,0 m.

4.05 Avfall

Plass for avfallsbeholdere prosjekteres og utføres samtidig med og som en del av bygningsanlegget.

4.06 Privat uteplass

Alle boenheter skal ha privat uteplass med tilfredsstillende orientering. Minste uteoppholdsareal, MUA, er angitt under bestemmelsene for hvert delfelt. MUA er her definert som *privat hageareal, terrasse eller balkong*.

4.07 Radon

Boligene skal utformes slik at radonnivået i inneluften ikke overstiger gjeldende tiltaksgrense.

§5.0 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

5.01 felt B1, B9 og B10: førstegangsetablerer-boliger

Maks %-BYA:	B1: 44 %, B9:52 %, B10: 40 %.
Utforming:	Tak: flatt/pult-/saltak inntil 12 grader, samordnet form, fallretning og vinkel innenfor hvert delfelt.
Etasjetall:	Inntil 3 etasjer (areal 3.etasje maks 70 % av grunnplan 1. etasje)
Maks. gesimshøyde:	9 m over golv 1.etg.
Maks bygningshøyde:	10 m over topp golv 1.etg.
Antall boenheter:	B1: 15 <80 m ² , B9: 15 <80 m ² , B10: :5 <80 m ² .
Tomtedeling:	Felles.
MUA:	10 m ² pr. bolig, min. 7 m ² for 2.etasje.
Parkering:	B1: 1,4 plasser pr. bolig felles på P1. B9-10: 1,4 plasser pr. bolig felles på P9-10.
Avfall:	B1: felles på S1-S2, B9-10: felles på S9-S10.

Det skal tinglyses skjøter for den enkelte eiendom som har carport 15 m fra senterlinje Jærveien. Statens Vegvesen står ikke økonomisk ansvarlig for eventuelle skader som

følger av vedlikehold av gang-og sykkelveg, eller riving grunnet en eventuell vegutvidelse. Det vises til brev fra Statens vegvesen datert 21.06.2004.

5.02 felt B2-B3: leilighetsbygg

Maks %-BYA:	B2: 42 %, B3: 34 %.
Utforming:	Tak: flatt/pult-/saltak inntil 12 grader.
Etasjetall:	Inntil 3 etasjer (areal 3.etasje maks 70 % av grunnplan 1.etasje).
Maks. gesimshøyde:	9m over topp golv 1.etg.
Maks bygningshøyde:	11 m over topp golv 1.etg.
Antall boenheter:	B2: 10 hvorav 4<80 m ² , B3: 10 hvorav 4<80 m ² . Min. 14 av boligene skal tilrettelegges for livsløpstandard.
Tomtedeling:	Felles.
MUA:	10 m ² pr. bolig på balkong, min 7 m ² for 2.etasje, 20 m ² pr. bolig på tak.
Parkering:	P2 og P3 skal opparbeides innenfor delfeltet, 1,5 P per leil <80 m ² og 2,0 P per leil >80 m ² i U.etg, hvorav ca 0,5 gjesteparkering på bakken
Avfall:	B2:felles på S1-S2, B3: felles på S3, skal opparbeides innenfor delfeltet.

Deler av eksisterende vegetasjon søkes bevart/ rehabilitert, slik at allévirkning opprettholdes.

5.03 felt B4-B5: seniorboliger

Maks %-BYA:	42 % for hvert delfelt totalt.
Utforming:	Tak: flatt/pulttak inntil 12 grader, samordnet form, fallretning og vinkel innenfor hvert delfelt.
Etasjetall:	Inntil 2 etasjer.
Maks. gesimshøyde:	6 m over topp golv 1.etg.
Maks bygningshøyde:	8 m over topp golv 1.etg.
Antall boenheter:	B4: 4 <80 m ² , B5: 4 <80 m ² . Alle boligene skal tilrettelegges for livsløpstandard.
Tomtedeling:	8 tomter.
MUA:	30 m ² pr. bolig på bakken.
Parkering:	2,0 P per bolig felles på P4-5.
Avfall:	Oppstillingsplass på tømmedagen: S4-5.

NB 8 inngår i tomteareal på B4 og søkes bevart.

5.04 felt B6: eksisterende enebolig m/utleidel

Maks %-BYA:	35 %.
Utforming:	Tilbygg tilpasset eksisterende bolig.
Etasjetall:	Inntil 2 etasjer.
Maks. gesimshøyde:	6 m over topp golv 1.etg.
Maks bygningshøyde:	8 m over topp golv 1.etg.
Antall boenheter:	2 hvorav 1<80 m ² .
Tomtedeling:	1-2 tomter.

MUA: 80 m² for hovedbolig, 20 m² for leilighet.
 Parkering: 2,0 P for hovedbolig + 1,0 P for leilighet på egen grunn + 0,5 P per boenhet felles på P2.
 Avfall: Oppstillingsplass på tømmedagen: Egen tomt ved vei.

5.05 felt B7: firemannsboliger

Maks %-BYA: 40% for delfeltet totalt.
 Utforming: Tak: flatt/pulttak inntil 12 grader, samordnet form, fallretning og vinkel innenfor hvert delfelt.
 Etasjetall: Inntil 3 etasjer (areal 3.etasje maks 50 % av grunnplan 1. etasje).
 Maks. gesimshøyde: 9 m over topp golv 1.etg.
 Maks bygningshøyde: 11 m over topp golv 1.etg.
 Antall boenheter: 12 <80 m².
 Tomtedeling: Felles.
 MUA: 30 m² pr. bolig på bakken, 20 m² pr. bolig på tak.
 Parkering: 1,7 P per bolig felles på P7.
 Avfall: Felles på S7.

5.06 felt B8: leilighetsbygg

Maks %-BYA: 49 %.
 Utforming: Tak: flatt/pult-/saltak inntil 12 grader.
 Etasjetall: Inntil 3 etasjer (areal 3. etasje maks 70 % av grunnplan 1.etasje).
 Maks. gesimshøyde: 9 m over topp golv 1.etg.
 Maks bygningshøyde: 11 m over topp golv 1.etg.
 Antall boenheter: 17 hvorav 4<80 m².
 Min. 12 av boligene skal tilrettelegges for livsløpsstandard
 Tomtedeling: Felles.
 MUA: 10 m² pr. bolig.
 Parkering: P8 skal opparbeides innenfor delfeltet.
 1,5 P per leil <80 m² og 2,0 P per leil >80 m²
 i U.etg, hvorav ca 0,5 gjestep. på bakken.
 Avfall: Felles på S8, skal opparbeides innenfor delfeltet.

Bygningsmassen skal deles i to bygg, med minimum 4 m passasje mellom.

5.07 felt B11: firemannsbolig

Maks %-BYA: 40 % for delfeltet totalt.
 Utforming: Tak: flatt/pulttak inntil 12 grader, samordnet form, fallretning og vinkel innenfor hvert delfelt.
 Etasjetall: Inntil 3 etasjer (areal 3.etasje maks 50 % av grunnplan 1.etasje).
 Maks. gesimshøyde: 9 m over topp golv 1.etg.
 Maks bygningshøyde: 11 m over topp golv 1.etg.
 Antall boenheter: 4<80 m².
 Tomtedeling: Felles.
 MUA: 30 m² pr. bolig på bakken.
 Parkering: 1,75 plasser per bolig felles på P11.
 Avfall: B11 felles på S11.

5.08 felt B12: småhusbebyggelse, frittliggende/sammenkoblet

Maks %-BYA:	45 % for delfeltet totalt.
Utforming:	Nye tak: flatt/pult-/saltak inntil 12 grader, samordnet form, fallretning og vinkel innenfor hvert delfelt.
Etasjetall:	Inntil 2 etasjer.
Maks. gesimshøyde:	6 m over topp golv 1.etg.
Maks bygningshøyde:	8 m målt over topp golv 1.etg, evt. vinkeldel 5 m over topp golv 1.etg. hovedvolum. Der tomta tillater det, kan golvet senkes i vinkeldel.
Antall boenheter:	$5 > 80 \text{ m}^2$.
Tomtedeling:	5 tomter.
MUA:	60 m^2 pr. tomt.
Parkering:	Eksisterende bolig: 2,5 P egen tomt, 2 bol: 2P egen tomt +0,5 gjestep, 2 bol.: 2,5 P felles=6P på P12.
Avfall:	Oppstillingsplass på tømmedagen: S12.

5.09 felt B13, B14, B15: småhusbebyggelse, rekkehus

Maks %-BYA:	B13: 35 %, B14-15: 33 % for hvert delfelt totalt.
Utforming:	Tak: flatt/pult-/saltak inntil 12 grader, samordnet form, fallretning og vinkel innenfor hvert delfelt.
Etasjetall:	Inntil 2 etasjer.
Maks. gesimshøyde:	6m over topp golv 1.etg.
Maks bygningshøyde:	8m over topp golv 1.etg.
Antall boenheter:	B13: $3 > 80 \text{ m}^2$, B14: $2 > 80 \text{ m}^2$, B15: $5 > 80 \text{ m}^2$.
Tomtedeling:	10 tomter.
MUA:	80 m^2 pr. tomt.
Parkering:	2P på egen tomt + 0,5 gjestep. på P13-15.
Avfall:	Oppstillingsplass på tømmedagen: S13-15.

5.10 felt B16: flateregulert område

Antall boenheter:	I tråd med gjeldende rikspolitiske retningslinjer skal min. 30 % av boligene tilrettelegges for livsløpsstandard.
Parkering:	I henhold til gjeldende norm.

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for området.

Parkområdet (Park 1-2) skal forlenges vestover gjennom området og forbindes med gang/sykkelveg langs ny rv. 44. Registrerte arkeologiske bevaringsområder SP og natur bevaringsområder NB skal innarbeides i planen og fremstå som grøntområder.

Det tillates å krysse fareområdet ved høyspentlinja med veg, parkering e.l., og området tillates utnyttet til sekundære bygninger som carporter, parkeringsplass, grøntareal e.l. Dette skal utformes i tråd med gjeldende krav til sikkerhetsavstand og brannkrav og avklares med eier av høyspentlinja.

§6.0 BYGGEOMRÅDE; OFENTLIG BEBYGGELSE; BARNEHAGE

Maks %-BYA:	30 %.
Utforming:	Tak: flatt/pult-/saltak inntil 12 grader.
Etasjetall:	Inntil 2 etasjer.
Maks. gesimshøyde:	6 m over topp golv 1.etg.
Maks bygningshøyde:	8 m over topp golv 1.etg.
MUA:	1850 m ² .
Parkering:	Minimum 16 plasser på tomt.
Avfall:	S-BH ved off. adkomstveg.

Parkeringsplass tillates brukt av feltet som gjesteparkering utenom barnehagens åpningstid.

Barnehagens uteområde vest for steingard skal utformes slik at det inngår naturlig i hovedgrøntdraget. Området skal ha lav grad av inngjerding og være offentlig tilgjengelig utenom barnehagens åpningstid. Det er tillatt å oppføre bygg til felles allmenntillegget formål, samlingsplass for beboerne i Lundehagen vest:

Utforming:	Tak: flatt/pult-/saltak inntil 12 grader.
Etasjetall:	1 etasje.
Maks. gesimshøyde:	3,5m over topp golv 1.etg.
Maks bygningshøyde:	5,5m over topp golv 1.etg.
Tillatt bruksareal	T-BRA:80 m ² (ekskl. overbygget tak).
Tillatt bebyggd areal	120 m ² .

Støyforhold fra offentlig samlevei og eventuelle tiltak, må vurderes før utbygging.

§7.0 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

Det skal utarbeides tekniske planer for offentlige kjøreveger, gang- og sykkelveger, samt annen veggrunn, som legges fram for offentlig godkjenning. Opparbeidelsen skal skje i henhold til Sandnes kommunes normer.

Annen veggrunn skal opparbeides parkmessig med innslag av trær der dette er naturlig, dette er spesielt viktig i T1 og T2 langs VEG 1. Eksisterende trær skal søkes bevart eller erstattet. Deler av NB13 inngår i T3, og skal søkes bevart/ restaurert.

Det skal opparbeides fartsreducerende tiltak hvor dette er avmerket på plan. Fartsreducerende og miljøskapende tiltak (variasjon i gatebelegg, forhøyning, innsnevring og/eller planting av tre) kan tillates, etter detaljplan godkjent av kommunen.

§8.0 FRIOMRÅDER: OFFENTLIG FRIOMRÅDE, PARK**8.01 Fellesbestemmelser**

Det skal utarbeides plan for opparbeidelse av offentlige friområder og parker i henhold til Sandnes kommunes gjeldende normer. Planen skal godkjennes av parksjefen. Planen skal utarbeides av fagkyndige på området i målestokk 1:200 og vise

eksisterende og planlagt terreng, beplantning, utstyr og materialbruk. Planen skal godkjennes samtidig med øvrige tekniske planer før anleggsstart,

8.02 Offentlig friområde F1, F2 og F3

NB 5: Bjørkekratt inngår i F1. Opparbeiding av areal for kvartalslekeplass skal skje i F1 og F2, Ballplass skal anlegges i F2.

Fordrøyningsbasseng for overvann kan plasseres i F2. Størrelse og form kan justeres i forbindelse med utarbeidelse av teknisk plan.

Det skal etableres en gruset gang/syssel-veg fra Jonsokveien til området i sør, Storholen, gjennom F1 og F2. Vegen skal være kjørbær for parkvesenets små biler for nødvendig vedlikehold av ballplass og fordrøyningsbasseng.

Kulturelt bevaringsområde "tankfelle"/ Natur bevaring NB1 inngår i F3. Dersom det er mer hensiktsmessig at dette inngår i felles grøntareal, kan dette endres ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for B16. For opparbeidelse se pkt. 9.02.

8.03 Offentlig park, Park 1-3

Områdene skal gis en parkmessig opparbeidelse og inkludere NB-Natur bevaringsområder, SP-arkeologisk bevaringsområde og Kulturelt bevaringsområde: "tyskermur", se pkt. 9.02. Områdene skal fremstå mer urbant enn øvrige offentlige friområder og gis en høyere prioritet mht. vedlikehold.

Fordrøyningsbasseng for overvann kan plasseres i Park 1. Størrelse og form kan justeres i forbindelse med utarbeidelse av teknisk plan. Det skal etableres kjørbær tilkomst for nødvendig vedlikehold av fordrøyningsbassenget.

Det kan anlegges et gangtråkk og renne for overflatevann langs steingard, gjennom park 1 og 2.

§9.0 SPESIALOMRÅDE

9.01 Frisiktsone

I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde lik 0,5 m over de tilstøtende vegers nivå.

9.02 Arkeologisk og kulturelt bevaringsområde

Automatisk fredete kulturminner (Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr.50 § 4,1. ledd pkt.a) er merket av på planen. De skal avmerkes i marken og gis nødvendig beskyttelse i anleggsperioden. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak i bakken. Feltene skal bevares slik de er i dag. De skal jevnlig ryddes for kratt o.l. Gresset skal kuttes jevnlig. Ved evt. felling av trær, skal røttene ikke fjernes/trekkes opp, men naturlig råtne ned. Områdene tillates ikke gjerdet inne.

Eksisterende "tyskermur" og "tankfelle" skal sikres og settes i stand i samråd med Sandnes kommune, avdeling for park og idrett. Det tillates ikke inngrep som kan skade muren.

§10.0 FELLESOMRÅDER

10.01 Felles grøntområder

Felles grøntområder skal opparbeides parkmessig med innslag av trær og busker.

G1 er felles for B1.
G2 er felles for B4.
G3 er felles for B4-B5.
G4 er felles for B7.
G6 er felles for B11.
G7 er felles for B12- B15.
G5, G8 er felles for B13- B15.
G9 er felles for B9-B10. NB: Innbefatter ansvar for vedlikehold av NB 13.

10.02 Felles parkering

Felles parkeringsplasser skal opparbeides parkmessig med innslag av trær og busker og med dekke utført i en kombinasjon av min. 2 materialer.

P1 er felles for B1.
P2 er felles for og skal opparbeides innenfor byggeområde B2.
P3 er felles for og skal opparbeides innenfor byggeområde B3.
P4-5 er felles for B4-5.
P7 er felles for B7.
P8-10 er felles for B8-10. Ved utarbeidelse av teknisk plan, skal de fineste trær på NB13 måles inn nøyaktig og parkeringsplasser anlegges slik at flest mulig bevares.
P8-10 skal utformes i kombinasjon med støyskjermingen.
P11 er felles parkering/gårdsplass for B11.
P12 er felles parkering/ gårdsplass for B12.
P13-15 er felles for B13-15.

10.03 Felles lek

Felles lekeplasser skal opparbeides parkmessig med innslag av trær og busker.

Lek 1 er felles for B1.
Lek 2 er felles for B2.
Lek 3 er felles for B4, B5, B6 og B7, og innbefatter ansvar for NB 8: Frukthage og NB 9: Lønnetre.
Lek 4 er felles for B4, B5, B6 og B7 og innbefatter ansvar for NB 7: Bjørkeallé
Lek 5 er felles for B8, B9, B11 og B12, og innbefatter ansvar for fredet fornminne, SP3, samt trær på NB 12 som skal rehabiliteres/bevares.
Lek 6 er felles for B9-10 og innbefatter ansvar for fredet fornminne, SP4
Lek 7 er felles for B13, B14 og B15.

10.04 Avfallshåndtering

Plan for håndtering av avfall (renovasjonsplan) skal innarbeides i tekniske planer og godkjennes av Sandnes kommune, avdeling for kommunalteknikk.

Oppstillingsplasser for avfallsbeholdere skal dimensjoneres etter gjeldende regler i Sandnes kommune.

Mindre justering av plassering og størrelse av avfallsstasjon kan tas ifbm byggesaksbehandlingen.

Oppstillingsplass for fast tømmedag skal gis en tiltalende utforming som innbyr til alternativ bruk utenom tømmedagen, f.eks. ved annen type belegningsstein, armert gress.

Permanent oppstillingsplass skal skjermes med innhengning, som gis en utforming og materialbruk i harmoni med omgivelsene og øvrig bygningsmasse. Anleggene skal byggemeldes og være ferdig opparbeidet før innflytting i første tilhørende bolig.

Tilhørende felles permanent oppstillingsplass eller oppstillingsplass for tømmedagen er angitt under hvert delfelt.

Oppstillingsplass for beholdere som er organisert på den enkelte tomt forutsettes brakt ut til avsatt søppeloppstillingsplass ved offentlig adkomstveg for tømming.

§11.0 KRAV TIL UTFYLLENDE PLANER

11.01 Grøntplan

Det skal utarbeides overordnet plan over grøntområder og støyskjermingstiltak i målestokk 1:500.

11.02 Plan for uteområder

Sammen med søknad om tillatelse etter PBL §93 skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde del av planområdet i målestokk 1:200, (jfr. PBL § 69).

Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng med terrassering, murer, adkomst, parkering, støyskjerming, interne gangveger, arealer for opphold og lek, oppstillingsplasser for avfall, grunnmurshøyder, kantavslutninger, beplantning, belysning, lévegger, pergola, etc.

Plan for uteområder skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være opparbeidet i henhold til planen før det gis tillatelse til bruk.

11.03 Skilting

Det skal settes opp informasjonsskilt om fornminner i området.

11.04 Bebyggelsesplan

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for det flateregulerte området; felt B16.

11.05 Kommunalteknisk plan

Det skal utarbeides forprosjekt for VA (vann- og avløp) ifbm utarbeidelse av tekniske planer. Design av fordryningsbassenger vil være en del av dette arbeidet.

§12.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

I henhold til godkjente planer skal følgende sikres opparbeidet før det gis brukstillatelse.

1 Rundkjøring og undergang Jærveien.

Fordryningsbasseng betraktes som del av tilhørende grøntareal. FB1 skal opparbeides i forbindelse med østre del av planen, mens FB2 ikke behøver opparbeides før utbygging av vestre del av planen.

Før nye bygg tas i bruk i felt B2-B3, B6-B15, deler av B16 og BH må ny netstasjon med tilhørende kabelanlegg være etablert.

Følgende skal være opparbeidet for hvert utbyggingsområde før det gis brukstillatelse:

- 2 Kommunalteknisk anlegg.
- 3 Støydempingstiltak.
- 4 Offentlige friareal med kvartalslekeplasser og felles lekeplasser.
- 5 Adkomst, felles carport og felles parkeringsanlegg.
- 6 Individuelle parkeringsplasser på privat grunn.
- 7 Beplantning av felles grøntområder.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
21.12.2005	200500841	Div.endringer: §4.01, §4.02, §5.01, §5.02, §5.04, §6.0, §10.02, §10.04. Se vedtaket
03.03.2006	200601046	§5.03.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	10.07.2007	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	86/270	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	47/1120, 47/1120/0/1, 47/1120/0/2, 47/1120/0/3, 47/1120/0/4
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Seksjonering	10.07.2007			47/1120, 47/1120/0/3
Seksjonering				

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ALI SAEED OMAR F150585*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	AKSELHAGEN 6B 4322 SANDNES	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Akselhaven 6B	H0201	47/1120/0/3	86	4	1	1	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
1108-47/1137	Grunneiendom	1/12

Adresse

Vegadresse: Akselhaven 6 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4322 SANDNES	Kirkesogn	06080402 Ganddal
Grunnkrets	502 Leitet	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	5 Ganddal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	24839613		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	27.06.2007

1: Bygning 24839613: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 27.06.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	270
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	270
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	12.09.2006	18.09.2006	
Igangsettingstillatelse	12.12.2006	18.09.2006	
Tatt i bruk	27.06.2007	23.07.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Akselhaven 6B	H0201	47/1120/0/3	86	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	60	0	60	0	0	0
H02	2	105	0	105	0	0	0
H01	2	105	0	105	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 47/1120

Bruksnavn		Beregnet areal	516.6
Etablert dato	12.07.2005	Historisk oppgitt areal	516,6
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

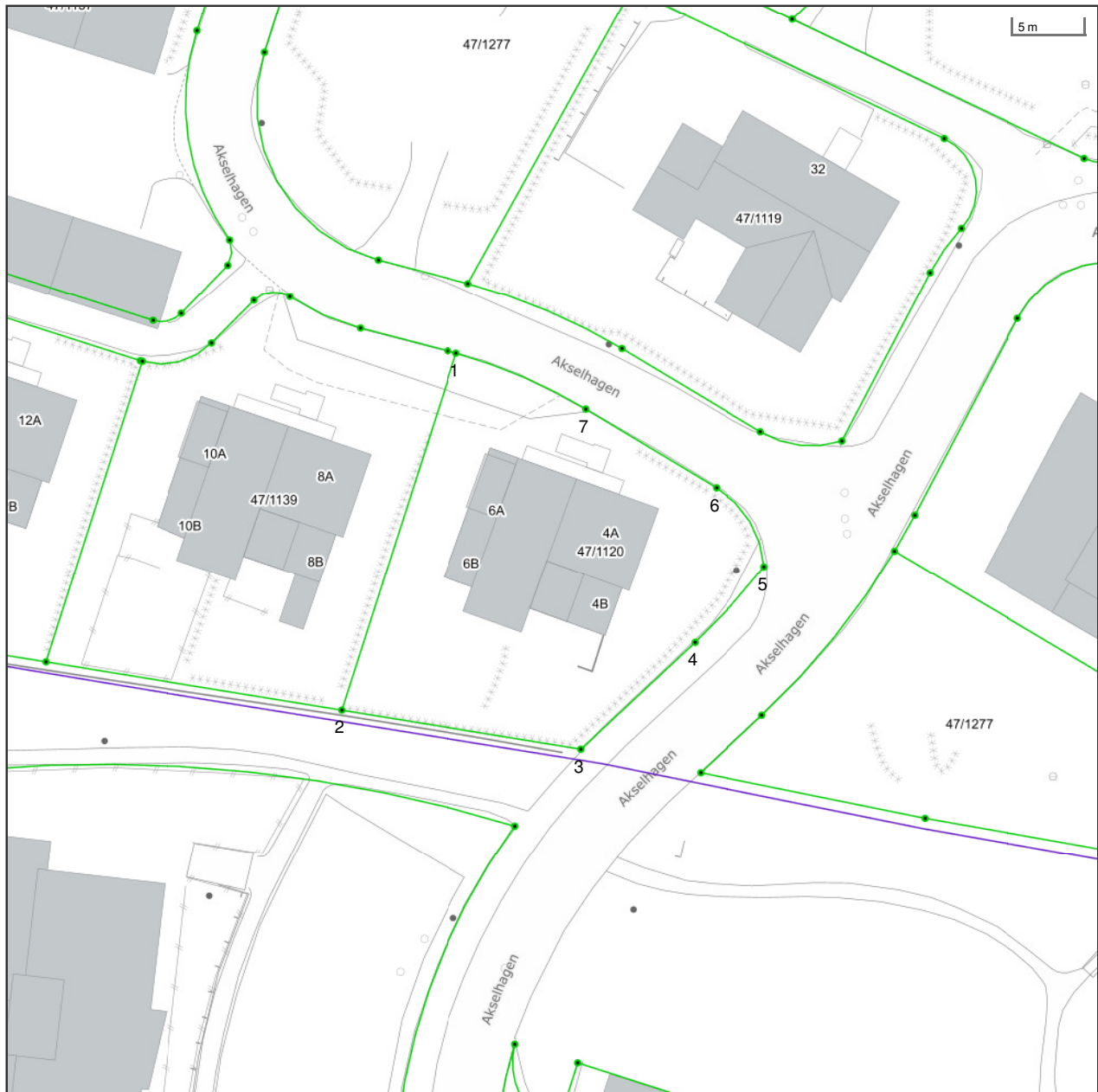
- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☒ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkna
Eiendomsteig	6524741.5	309843	0	Ja	516.6	



Eiendomskart for eiendom 1108 - 47/1120//3



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	● Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	516,60 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6524741,5	Øst	309843

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6524758,2	309839,23	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,04	38,30
2	6524733,38	309829,9	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,52	
3	6524729,8	309846,69	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,17	
4	6524736,92	309855,14	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	11,05	
5	6524742,03	309860,31	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	7,28	46,12
6	6524747,79	309857,2	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	6,81	6,77
7	6524753,8	309848,22	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	10,81	

Kommuneplan

Adresse: Akseihagen 6B, 4322 SANDNES

Gnr/Bnr: 47/1120/0/3

Dato: 2025-12-10

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

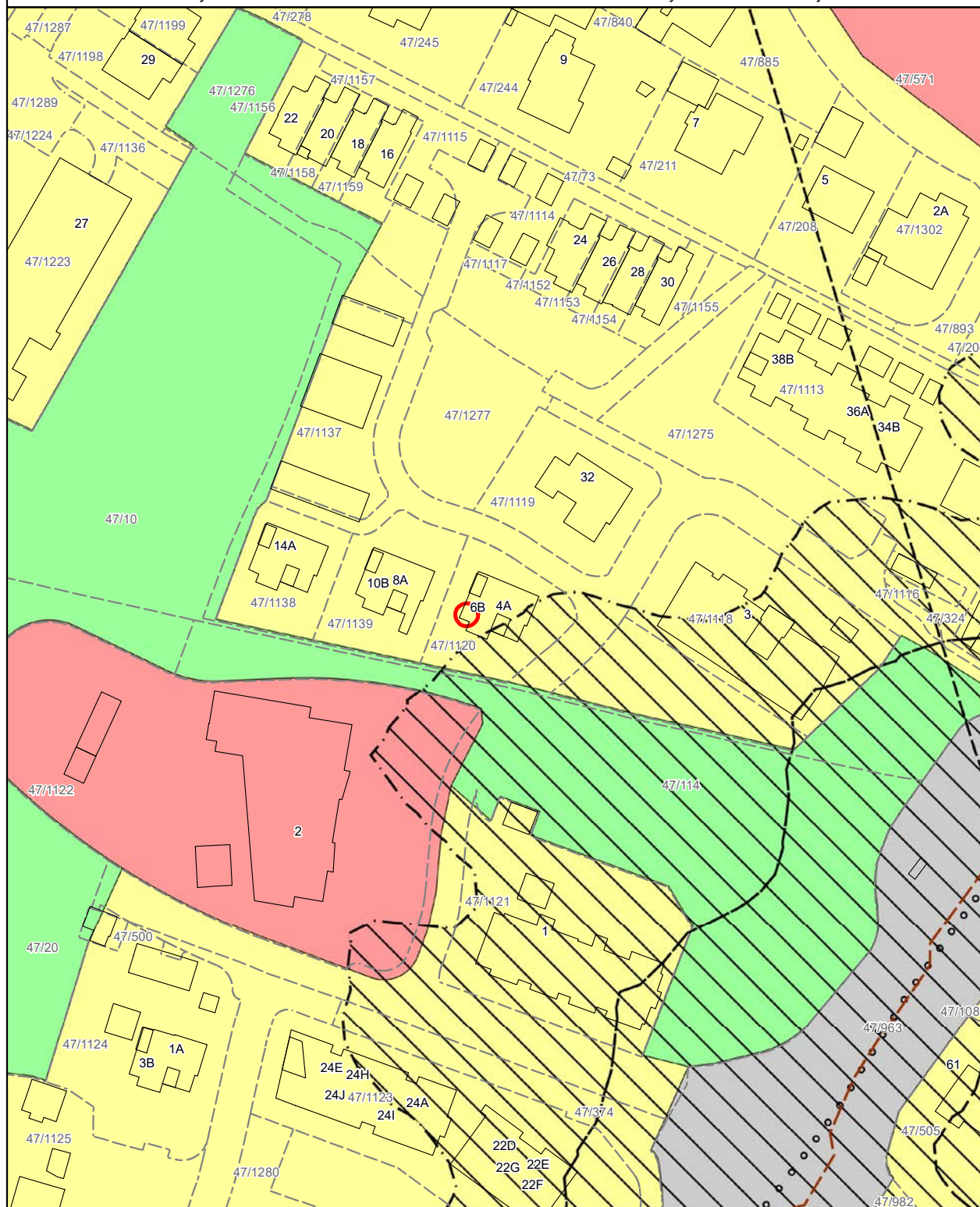
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



SANDNES
KOMMUNE



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.



Eiendomskart med grenser

Adresse: Akselhaven 6B, 4322 SANDNES

Gnr/Bnr: 47/1120/0/3

Dato: 2025-12-10

Målestokk: 1:500

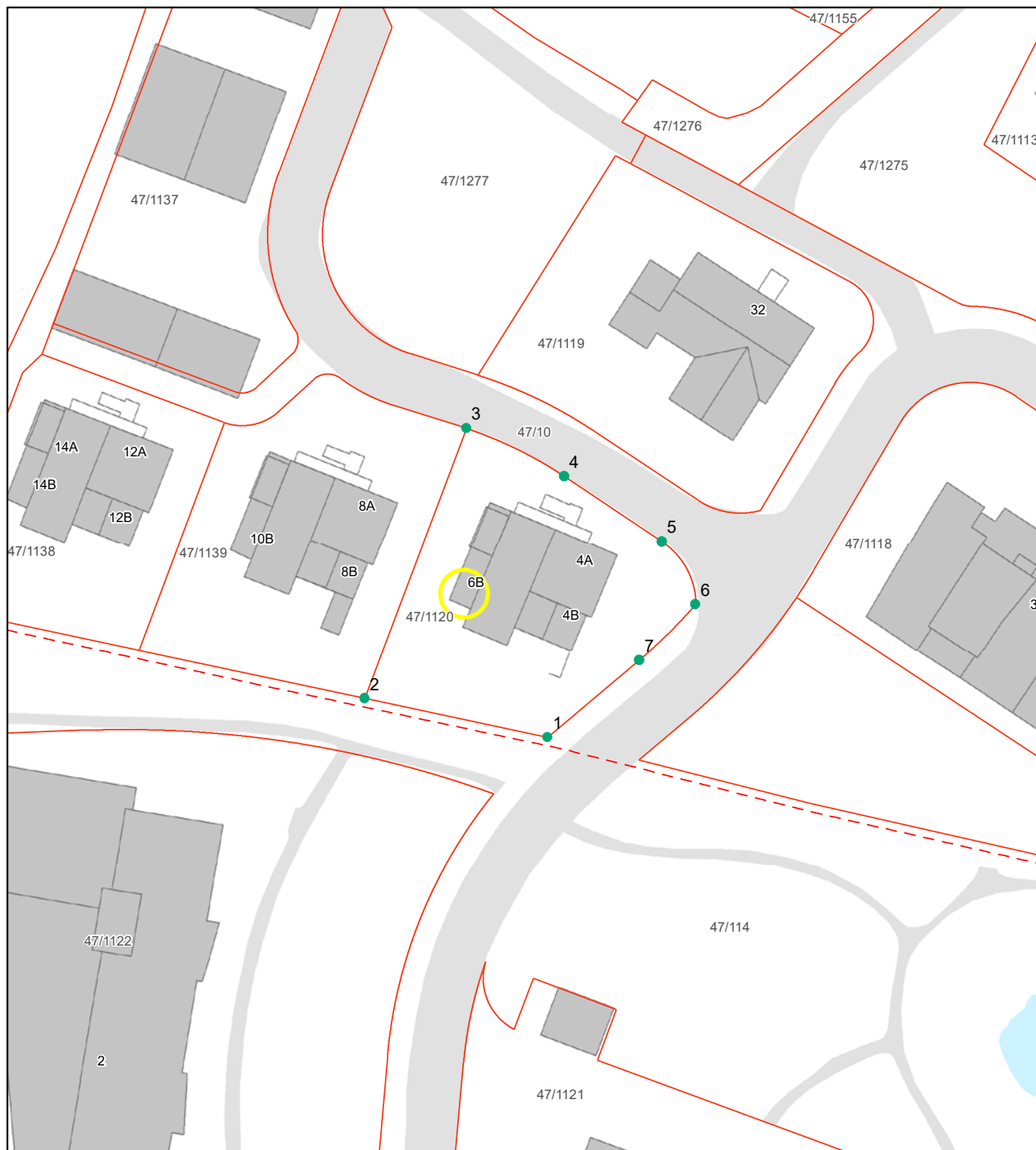


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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

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

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
516.6		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6524729.79734	309846.692531	Ikke spesifisert	17.22	Ukjent		Terrengmålt	5	0
2	6524733.37881	309829.903591	Ikke spesifisert	26.6	Ukjent		Terrengmålt	5	0
3	6524758.20272	309839.227026	Ikke spesifisert	10.07	Umerket		Terrengmålt	5	37.604
4	6524753.79856	309848.222452	Ikke spesifisert	10.84	Geometrisk hjelpепunkt		Terrengmålt	5	0
5	6524747.79142	309857.202229	Ikke spesifisert	6.83	Geometrisk hjelpепunkt		Terrengmålt	5	7.021
6	6524742.02519	309860.304571	Ikke spesifisert	7.3	Geometrisk hjelpепunkt		Terrengmålt	5	45.647
7	6524736.91505	309855.139751	Ikke spesifisert	11.08	Geometrisk hjelpепunkt		Terrengmålt	5	0



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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	47	Bnr:	1120	Fnr:		Snr:	3
Adresse:	Akselhagen 6B, 4322 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

☒ Ja ☐ Nei

Privat avløpsledning er separert:

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

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:

☐ Ja ☒ Nei

Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer ☐

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har privat vannkilde:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:

☐ Ja ☐ Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:

☐ Ja ☐ Nei

Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer ☐

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

☐ Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

☐ Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Merknader



SANDNES KOMMUNE

DATO:

12.12.2025

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 47.1120.0.3

Adresse: Akselhagen 6 B

Eierkontakt: Ali Saeed Omar

Kommunale avgifter for år 2025: kr 10 857,02 *

Dette inkluderer vann, avløp, og renovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 12.12.2025

*Ved restanse kan det forekomme tillegg, i form av omkostninger, som ikke kommer med her.
Ta kontakt med innfordring i kommunen, hvis det er restanse, for å få det totale beløpet.*

Ring servicekontoret tlf 51 33 60 00 eller send e-post til: innfordring@sandnes.kommune.no

Sandnes kommune, dato: 12.12.2025



Skatteetaten

Dato
12.12.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS
Hoffsveien 4
0275 OSLO

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

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 47 Bnr 1120 Fnr 0 Snr 3

Eiendommens adresse:

Akselhagen 6B, 4322 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 984 313 Som sekundærbolig: kr 3 937 251
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Vann- og avløpskart



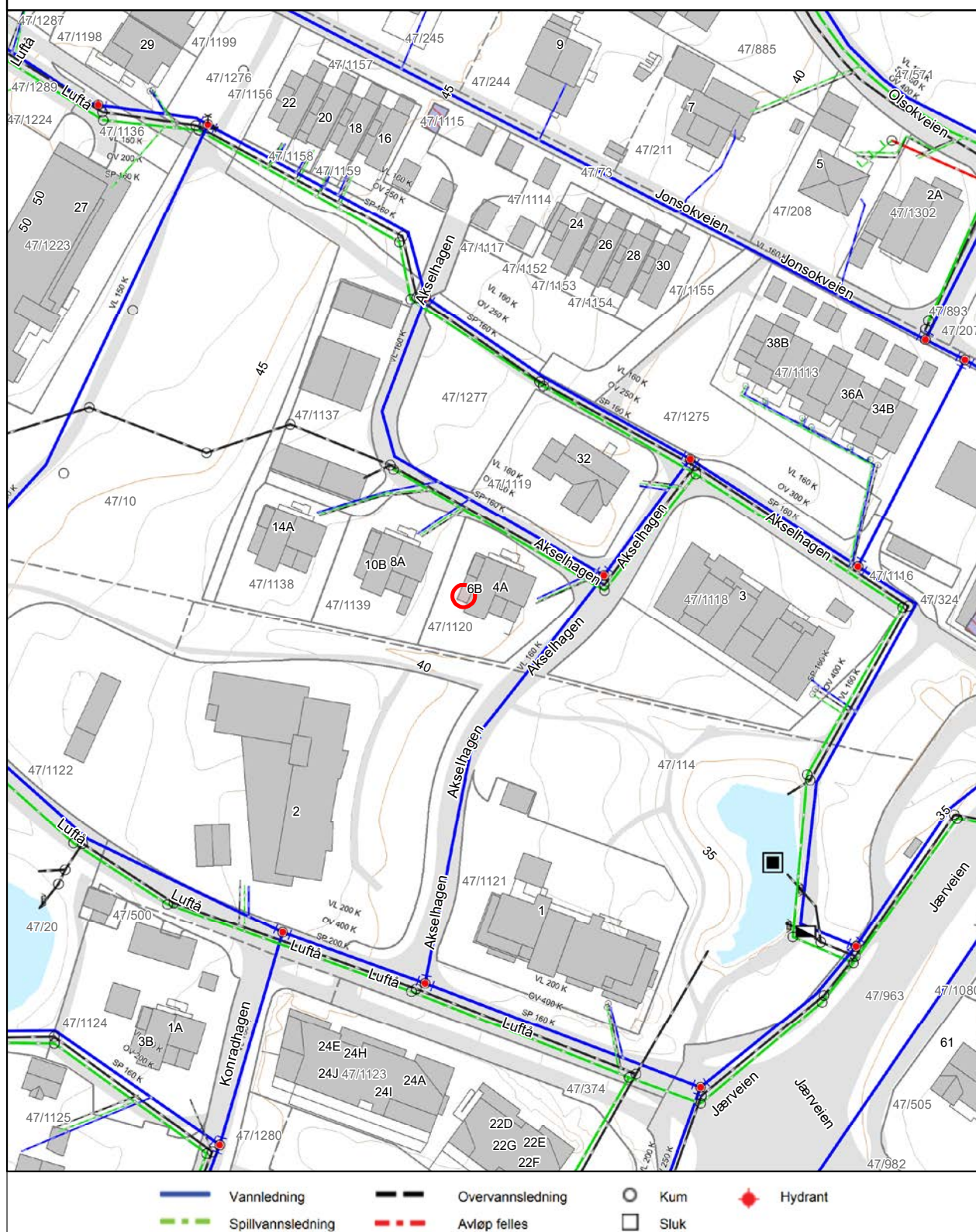
Adresse: Akselhagen 6B, 4322 SANDNES

Gnr/Bnr: 47/1120/0/3

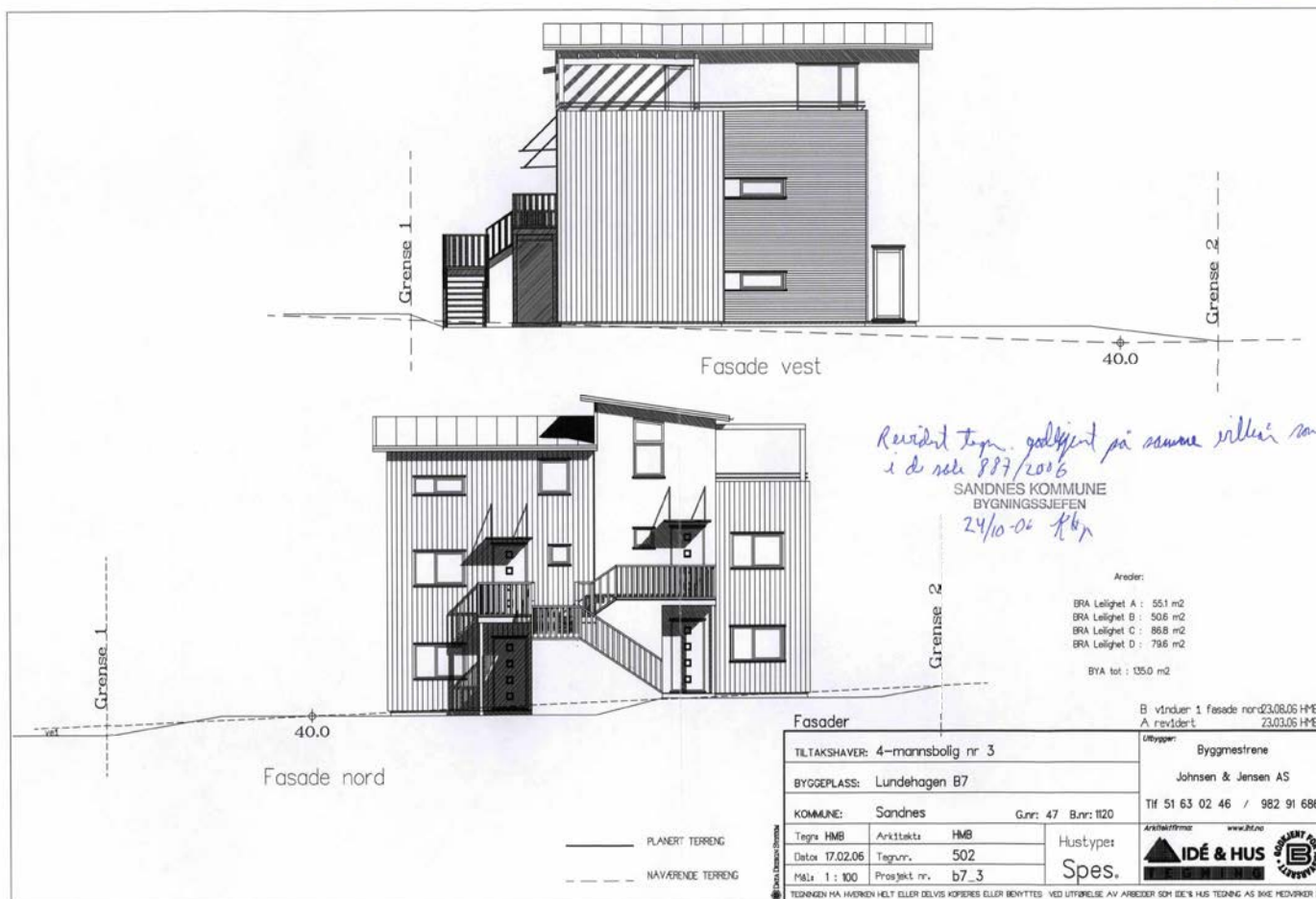
Dato: 2025-12-10

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 parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.



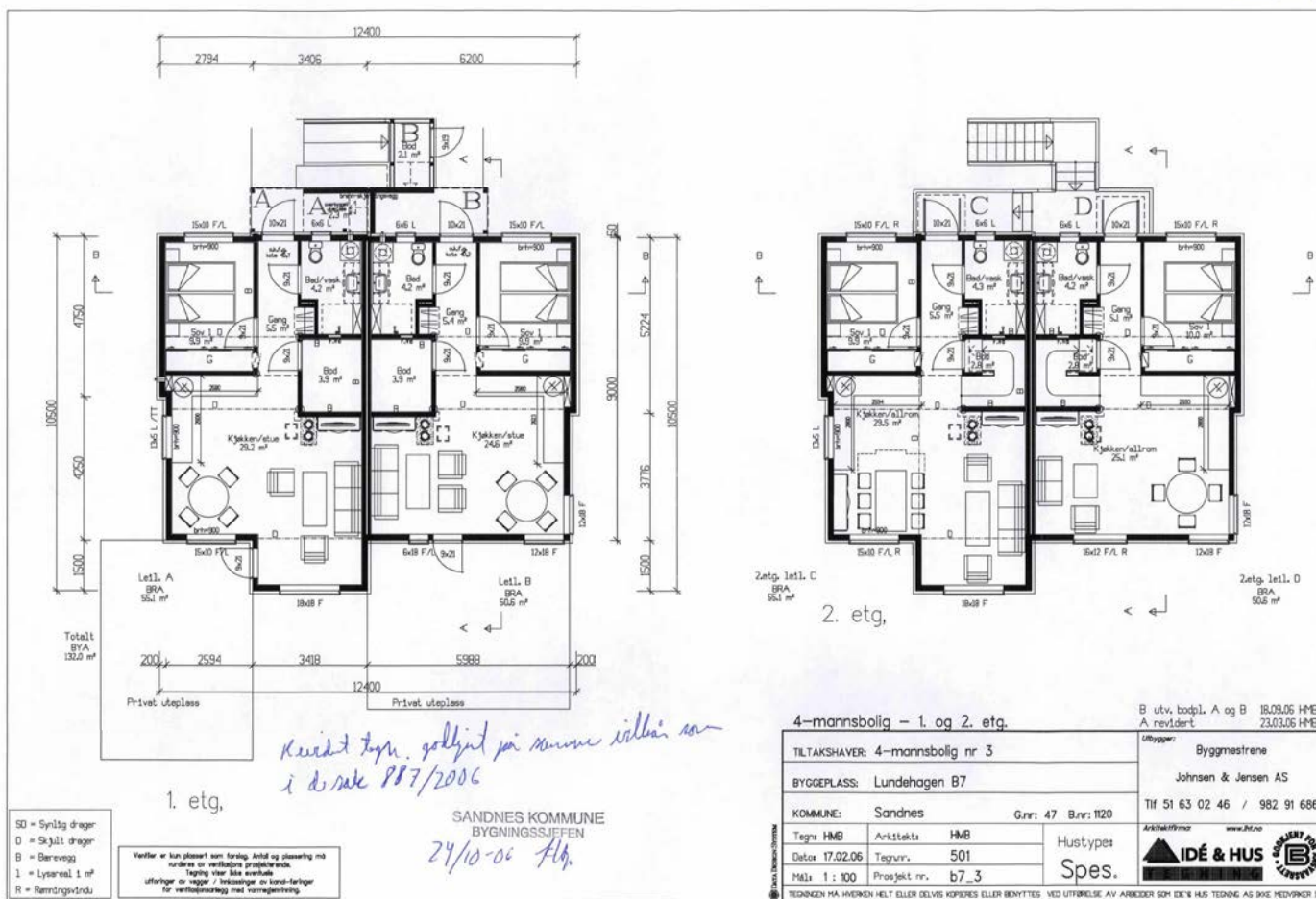
200603155/3



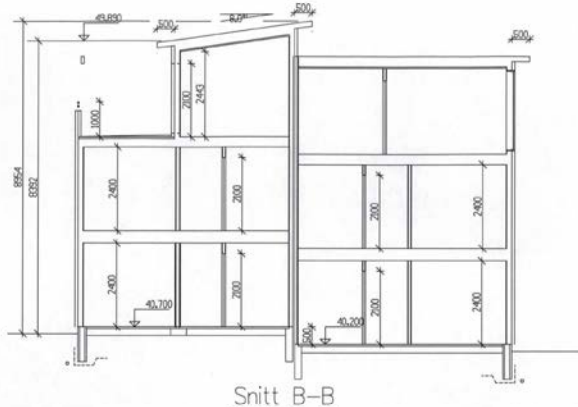
200607135/3



20603155/3

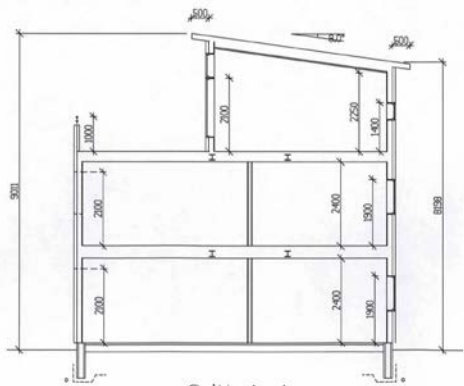


200 603(55/3)



Snitt B-B

HØI og GRØNDE Innvendig og bygghøyder ulendt
Lyslinje og mønsterlinje
* Ikke avvikende for vannligningslinje/grammeligning
er forstøtt og tegningene er justert.

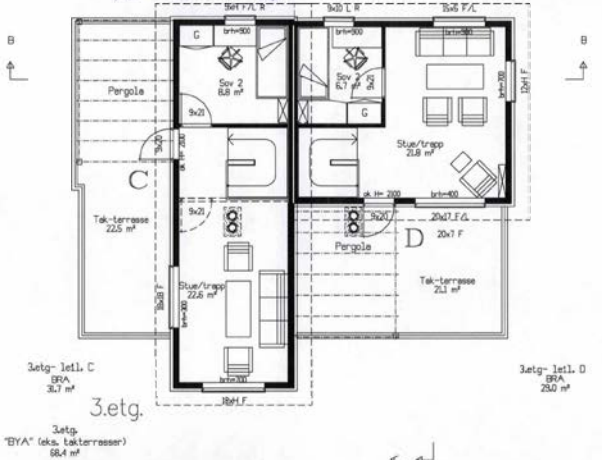


Snitt A-A

*Reiht bgn. godkjent på samme skiltet som
i de nr 887/2006*
SANDNES KOMMUNE
BYGNINGSJEFEN
24/10-2006 *fk/p*

Tegning viser ikke eventuelle
utførelser av vegger / innestenger av hånd-teringer
for ventilasjon med vannligning.

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bareravg
L = Lysareal i m²
R = Rammedrager



4-mannsbolig - 3. etg. og snitt

A revidert 23.03.06 HMB

TILTAKSHAVER: 4-mannsbolig nr 3		Byggherre: Byggherre	
BYGGEPLASS: Lundehagen B7		Johnsen & Jensen AS	
KOMMUNE: Sandnes		Tlf 51 63 02 46 / 982 91 686	
Gnr: 47 Bnr: 1120		Arkitektfirma: www.hmb.no	
Tegner HMB	Arkitekt HMB	Hustypespes. IDÉ & HUS	
Dato: 17.02.06	Tegnr.: 503		
Mål: 1 : 100		Prosjekt nr.: b7_3	

TEGNINGEN PÅ HVEM HILT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES - VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM IDÉ & HUS TEGNER AS BOK FREDVOKER L

Nabolagsprofil

Akselhagen 6B - Nabolaget Ganddal skole/Leitet - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Fredheimveien Linje 52, N94	3 min 0.3 km
Ganddal stasjon Linje L5	12 min 1 km
Stavanger Sola	19 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	21 min 18.5 km

Skoler

Ganddal skole (1-7 kl.) 520 elever, 33 klasser	6 min 0.5 km
Sandnes friskole (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Sørbø skole (1-7 kl.) 561 elever, 42 klasser	23 min 1.9 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 32 klasser	21 min 1.7 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	6 min 3.3 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	9 min 4 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Skjæveland	12 min
Møller Bil Sandnes og Jæren	16 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

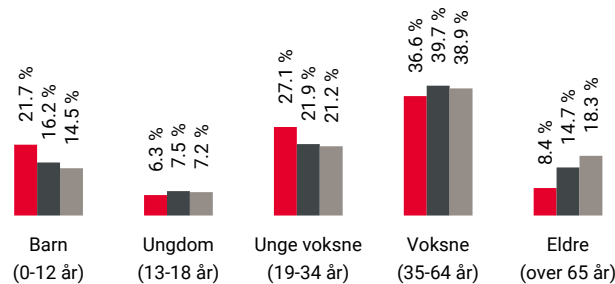
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ganddal skole/Leitet	2 013	835
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lundehagen Fus barnehage (1-5 år) 72 barn	2 min 0.1 km
Ganddal barnehage (1-5 år) 64 barn	13 min 1.1 km
Espira Krystallveien barnehage (0-5 år) 129 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Ganddal PostNord	10 min 0.9 km
Rema 1000 Skjæveland Post i butikk, PostNord	13 min 1.1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Gateparkering

Lett 86/100



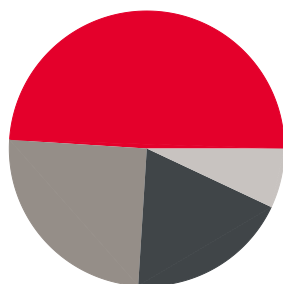
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

⚽	Olsokveien sandvolleyball	5 min	🚶
	Sandvolleyball	0.4 km	
⚽	Ganddal skole	6 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.5 km	
🚴	Synergi Treningssenter	20 min	🚶
🚴	Ganddal Terapi & Trening	7 min	🚗

Boligmasse



49% enebolig
19% rekkehus
25% blokk
7% annet

Varer/Tjenester



Brulandsenteret

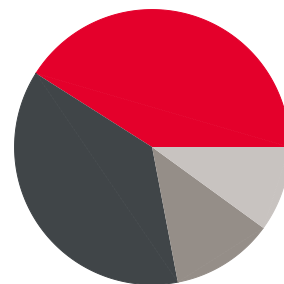
9 min 🚗



Vitusapotek Ganddal

12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



41% i barnehagealder
37% 6-12 år
12% 13-15 år
10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



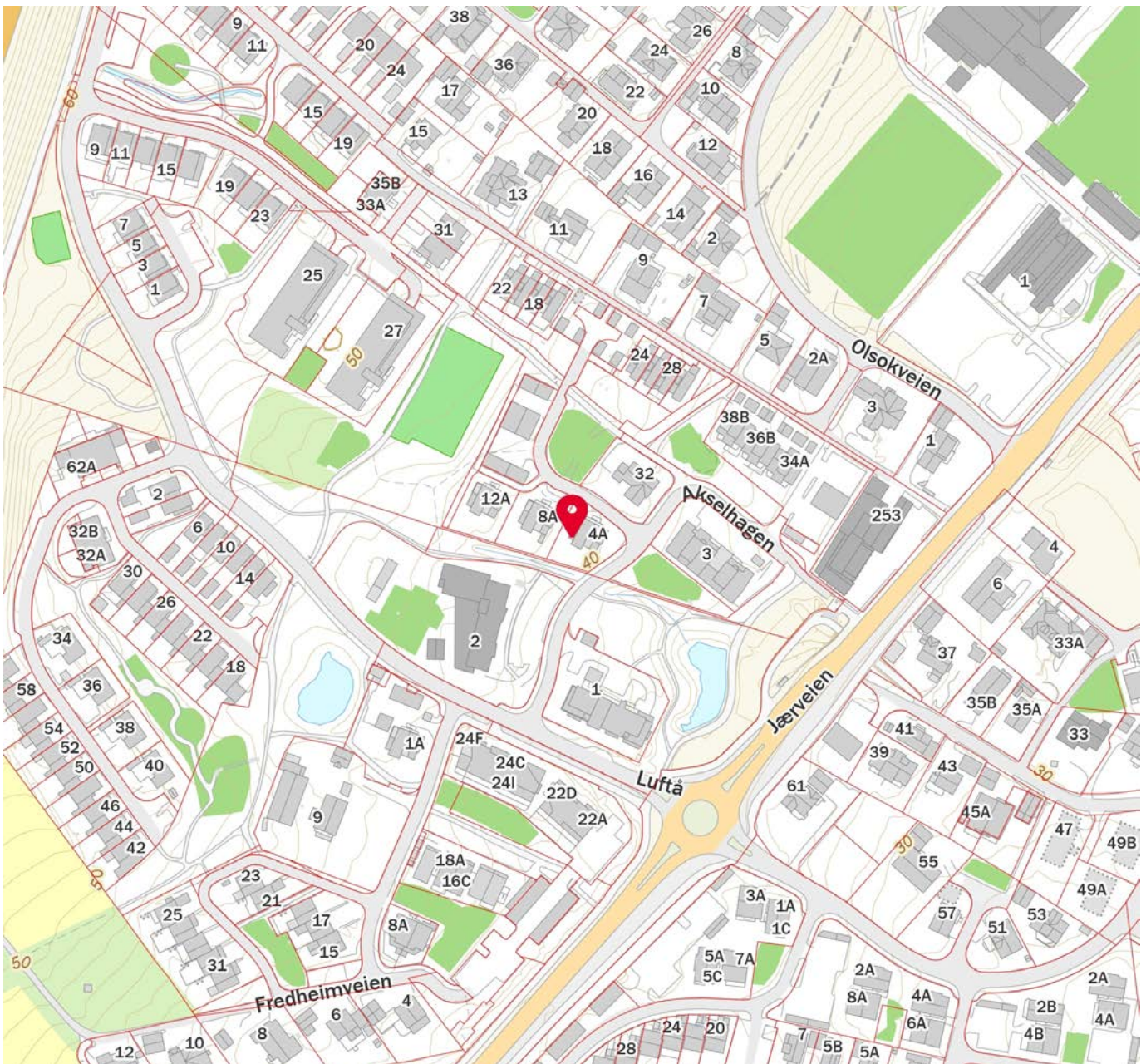
0%

43%

Ganddal skole/Leitet
Stavanger/Sandnes
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



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

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
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 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 4 000 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, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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 help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Akselhagen 6B
4322 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Joveig Junge

Telefon: 932 11 920
E-post: joveig.junge@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre