

aktiv.

Heggveien 2, 4316 SANDNES

STANGELAND - Enebolig med god standard med leilighet (ikke godkjent) - Sentral beliggenhet.



Eiendomsmegler MNEF

Joveig Junge

Mobil 932 11 920

E-post joveig.junge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnes

Rådhusgata 3, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 550 000,-
Omkostn.:	Kr 115 100,-
Total ink omk.:	Kr 4 665 100,-
Selger:	Monica Rødland Ivar Rødland
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1941
BRA-i/BRA Total	146/146 kvm
Tomtstr.:	555.8 m ²
Soverom:	3
Antall rom:	7
Gnr./bnr.	Gnr. 62, bnr. 496
Oppdragsnr.:	1405250004

Flott og praktisk beliggenhet!

Innhold:

1.et.: Entré, toalettrom, stue/kjøkken.

2.et.: Gang, bad og 3 soverom.

Underet.(ikke godkjent): Stue/kjøkken, 2 soverom, gang og bad.

Flott enebolig over tre etasjer med utleiedel i underetasjen (ikke godkjent). Denne er ikke utleid p.t. Hele huset er pusset opp innvendig i perioden 2014 - 2016 med bl.a etterisolering, nytt røropplegg, balansert ventilasjon og nye vinduer. Innvendige flater er tatt og det er nyere kjøkken og to flislagte bad. Varmepumpe i stuen fra 2018 gir en behagelig temperatur.

Boligen har en sentral og barnevennlig beliggenhet med kort avstand til Sandnes sentrum.

Skole, barnehage og gode kollektivtilbud ligger innen gåavstand.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	50
Tilstandsrapport	55
Energiattest	82
Nabolagsprofil	134
Budskjema	144

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 146 m²

BRA totalt: 146 m²

TBA: 67 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 42 m² (ikke godkjent) Stue/kjøkken, 2 soverom, gang og bad

1. etasje

BRA-i: 60 m² Entré, toalettrom, stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 44 m² Gang, bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

49 m² Terrasse

2. etasje

18 m² balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

555.8 m²

Tomtebeskrivelse

555 kvm. Oalsgaten skal utvides med ny bussvei og nåværende eier har inngått avtale med Rogaland Fylkeskommune om justering av grenser. Dette medfører at tomtestørrelsen vil bli mindre og ny eier må akseptere de nye grensene uten noe form for økonomisk kompensasjon. For nærmere informasjon henvises det til avsnitt "Diverse" hvor nærmere informasjon om avtalen selger har inngått med Rogaland Fylkeskommune fremkommer. Deler av tomten er avsatt til veggrunn hvor naboeiendommer har tinglyst adkomstrett, se vedlagt tinglyst avtale og

reguleringsplankart. Dobbel garasje som står på eiendommen i dag vil bli revet, se nærmere informasjon under "Diverse". Eiendommen er ikke oppmålt i nyere tid. Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet på Stangeland.

Området preges av eneboligbebyggelse, og fra boligen har man kort avstand til Stangeland skole (1. - 7. trinn), Stangeland barnehage, Giske ungdomsskole og Sandnes videregående skole.

Nærheten til Sandnes sentrum gjør at man også har meget gode kollektivtilbud med blant annet buss fra Oalsgata, samt både tog og buss fra Ruten.

Kort avstand til Rema 1000 på Stangeland, Spar Byhagen og videre ned til Sandnes sentrum med blant annet flere kjøpesentre og Langgata.

Adkomst

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

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Konferer Sandnes kommune.

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon med buss nr. 2 som går ofte like ved boligen.

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tre og mur, se forøvrig tilstandsrapport utført av takstmann Asbjørn Frafjord.

Innhold

1.et.: Entré, toalettrom, stue/kjøkken.

2.et.: Gang, bad og 3 soverom.

Underet.:(ikke godkjent) Stue/kjøkken, 2 soverom, gang og bad.

Dobbel garasje med loft (skal rives)

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

Taktekking,TG2

Taktekkingen er av skifertakstein, pappshingel på tilbygg i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Alder på papptekkingen på tilbygg er ikke kjent, men antas å være over halvgått levetid. Skiferstein er naturlig og har tilnærmet ubegrenset levetid, men enkelte skiferheller kan forvitte noe og sprekke over tid.

Tiltak

- Knekte takstein må skiftes.
- Ved oppgradering av boligen er tekkingen omlagt, det er nye taksperer og nye takplater som er synlige fra kryploft. Når dette er utført er ikke kjent, men kan være mellom 2004 og 2020. Pappshingeltekkingen over tilbygg i stue må jevnlig kontrolleres for å unngå lekkasjer og påfølgende vannskader.

Nedløp og beslag,TG2

Renner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften. Blytekking i overgang pappshingel og vegg på tak over tilbygg er det tekket med ubehandlet bly, dette tørker ut over tid og sprekker. Det er registrert flere sprekker i dette blyet.

Tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å montere snøfangere over gangareal for å unngå skader etter snøras fra taket. Blytekking må skiftes, eller utbedres for å unngå inntrengning av vann i konstruksjonene.

Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ny trepanel på yttervegger er montert med spikermaskin. Utdrag fra byggdetaljblad fra byggforsk vdr. maskinspikring av kledning: 542.102Liggende trekledning 64 Maskinspikring Vanligvis får man best resultat ved håndspikring. Med maskinspikring kan det være vanskelig å plassere spikrene snorrett og like langt fra kantene. Spikrene får dessuten ofte ulik inntrengingsdybde. Det kan være nødvendig å bruke hammer til å etterslå maskinspikre som stikker over overflaten på grunn av kvist o.l. Dypere innslag enn 2 mm bør ikke forekomme, særlig ikke på hus med lys overflatebehandling. Spikerpistolen bør kunne justeres slik at man unngår dype innslag. Det er generelt noe slitasje på overflatebehandlingen utvendig.

Tiltak

- Tiltak:

- Av estetiske årsaker ønsker man ofte å fylle dype hull. Det kan gjøres med linoljekitt, eller med en akrylbasert fugemasse før veggens overflatebehandles. Meget dype innslag bør behandles med et sopphekkende påstrykningsmiddel og grunnes med flere strøk oljegrunding før hullene fylles. Vask og maling av kledning og vinduer må påregnes.

Vinduer med midtpost, TG3

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

- Det er påvist råte i vinduer med bred midtpost (90 mm midtpost har råtedefekter i nedre ende). Gamle vinduer på kreploft med enkle glass er slitte.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Vinduer må skiftes, eventuelt kan man skifte midtposten. Det anbefales å skifte vinduer med enkle glass.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Terrasse ut fra stue i 1. etasje og altan ut fra gang i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rekkverk på altan er for lavt iht. dagens forskrift, rekkverkshøyden er målt til ca. 82 cm.

Tiltak

- Tiltak:

- Rekkverkshøyde på altan bør økes for å redusere faren for fallulykker.

Utvendige trapper, TG2

Entrétrapp og kjellertrapp utvendig i betong som er flislagte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert bom i fliser og skadede fliser i trapper og flislagt gang mellom trapper.

Tiltak

- Tiltak:
- Utbedring må påregnes.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene og betonggulv på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon,TG2

Bygget er opplyst utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger. På bildedokumentasjon for legging av skjult varme i gulv i kjeller, vises radonduk som er oppbrettet på innsiden av grunnmuren. Det er ingen dokumentasjon på utførelsen av avslutninger mot grunnmur, eller andre gjennomføringer i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innvendige trapper,TG2

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Håndløper anbefales montert for å redusere faren for fallulykker.

Våtrom

2. etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj,

badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

- Det er påvist slitasje der fugemasse er vasket bort i området i dusjhjørnet.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Overgang mellom dørkarm og membran anbefales kontrollert for å unngå vannsøl med påfølgende vannskade i dette området. Der fugemasse forsvinner, indikeres ufagmessig fugearbeid ved etableringen av baderommet. Riss og sprekker indikerer fukt i bakenforliggende konstruksjon, det er ikke registrert denne type symptom her. Refuging anbefales.

2. etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk, og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- 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.

2. etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er påvist skade i keramikken på servanten.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kjeller > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert sprekk i en flis ved vannfordelingsskap og enkelte riss i flisfuger på ventilasjonskasse (bak dør til baderommet) og det er fjernet fliser på søyle over toalett (iflg. eier er disse fjernet i forbindelse med søk etter koplingspunkt for vannutkaster).

Tiltak

- Tiltak:

- Ytterligere undersøkelser/utbedring bør foretas.

Kjeller > Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm

målt internt i dusjhjørnet. 5 mm fall målt fra dør til sluk under bereder.

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

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kjeller > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk, og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Baderommet er etablert i 2016 i en uinnredet kjeller i regi av forrige eier, tiltaket antas å være underlagt uavhengig kontroll.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kjøkken

Kjeller > Stue/kjøkken

Overflater og innredning, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1. etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i kjeller og i

1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Vanninstallasjonene sammen med bereder for 1. etasje er i kott under trapp, det er ikke sluk i dette rommet. Vannrør er ikke fagmessig lagt ut fra fordelingsskapet og det er ikke etablert avrenning til sluk for eventuelt lekkasjevann. Hovedstoppekran er montert på gammelt vanninntak, som antatt er rør i galvanisert stål, og er i vegg i soverom i kjeller. Ved befaringen ble det registrert en god del kondens på rør og stoppekran, denne kondensen kan føre til fuktskader i utforet vegg. Eier opplyser at det er lagt inn ny PEL-rør for nytt vanninntak til fordelingsskap i kjeller. Dette røret er ført ut til tomtegrensen for tilkøpling i forbindelse med omleggingen av veier, tomtegrenser m.m.

Tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det anbefales å følge med på kondensen på stoppekranen for å hindre fukt å trenge ned i utforet vegg. Ved omlegging av vanninntaket må det etableres stoppekran i begge etasjene.

Varmtvannstank,TG2

To varmtvannstanker på ca. 120 liter, en i kjeller og en i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Bereder i kjeller er antatt fra 2016 og fremstår som i orden. Avvik gjelder bereder i 1. etasje. Alder på bereder er ikke kjent, men antatt at den nærmer seg 20 år. Det er ikke system for å lede eventuelt vann fra overtrykksventil til avløp, det er ikke sluk i rommet. Berederen er koplet til el-nettet via stikkontakt som iht. forskrift skal ha fast tilkøpling.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg,TG2

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

21.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

Kommentar:

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?
Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Kommentar:Det er opplyst i tidligere salgsoppgaver at boligen er betydelig oppgradert i perioden 2004-2008. Det antas at el-anlegget i 1. og 2. etasje er fra denne tiden.
El-anlegget i kjeller er fra ca. 2016 iht. dokumentasjoner, samsvarserklæring etc.

2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
Kommentar:El-anlegget i kjeller er dokumentert, ikke anlegget i 1. og 2. etasje.

3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Kommentar:Det foreligger samsvarserklæring på anlegget i kjeller, ikke på anlegget i 1. og 2. etasje.

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
Kommentar:

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
Kommentar:

7.Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
Kommentar:

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

10.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
Kommentar:

14.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
Kommentar:

15.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
Kommentar:

16.Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Kommentar: Det anbefales en utvidet el-kontroll på el-anlegget, særlig i 1. og 2. etasje ut fra manglende samsvarserklæring.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering, TG2

Alder på dreneringen er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

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

Grunnmur og fundamenter, TG2

Bygningen har grunnmur i murkonstruksjon som er pusset utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1941. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1941. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Det antas at utvendige vann- og avløpsledninger vil bli omlagt og fornyet i forbindelse med omlegningen av infrastrukturen i området.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Lyse Altibox

Parkering

Parkering i eget gårdsrom.

Diverse

Oalsgata som eiendommen Heggeveiens 2 (heretter kalt Eiendommen) grenser til skal utvides og oppgraderes med bussvei. Dette vil få konsekvenser for Eiendommen i form av bla. mindre tomteareal enn boligen har i dag, garasje som vil bli revet, reduksjon av terrasseareal og ulemper i anleggsperioden i form av periodevis manglende kjøreadkomst etc. Det er p.t usikkert når anleggsarbeidene vil starte opp.

Selger har inngått Avtale om tiltredelse og avtaleskjønn (Arbeidsavtale) med Rogaland Fylkeskommune. Ved kjøp av Eiendommen overtar kjøper fra overtakelsen alle forpliktelser eier av Eiendommen har påtatt seg i Arbeidsavtalen. All kompensasjon fra Rogaland Fylkeskommunen, både i forhold til utførte og gjenstående arbeid, vil av Fylkeskommunen bli foretatt til, og i sin helhet tilfalle, selger/nåværende eier av eiendommen. Dette betyr at kjøper ikke vil kunne kreve noen kompensasjon fra Rogaland Fylkeskommunen og/eller selger, som følge av de arbeidene Rogaland Fylkeskommunen skal utføre og de inngrep dette vil medføre på eiendommen.

Ovennevnte arbeidsavtale med vedlegg følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter bes lese nøye gjennom avtalen og gjøre seg kjent med vedleggene før bud inngis på eiendommen. Det gjøres i den anledning særskilt oppmerksom på vilkårene i pkt. 2:

«2. Spesielle vilkår ved avtalen

a) Garasje

Garasjen er krysset ut i reguleringsplan 201708 og vil bli revet av RFK ved gjennomføring av prosjektet. Eier skal varsles innen 3 uker før riving slik at Eier kan tømme garasjen for alt løsøre.

b) Ny eiendomsgrense

Ny eiendomsgrense går fram av vedlagt w-tegning (vedlegg 1). Eiendomsgensen blir fastlagt endelig ved oppmåling etter at prosjektet er ferdig bygd. Eier aksepterer mindre avvik i areal fra w-tegning.

c) Midlertidig anleggsbelte

På eiendommen skal RFK midlertidig beslaglegge et areal til bruk i bygge- og anleggsperioden. Dette er areal som RFK trenger å disponere i anleggsperioden for å kunne gjennomføre prosjektet. Arealet blir disponert av RFK som anleggsområde fra bygge- og anleggsstart og fram til avsluttet anleggsperiode.

d) Anleggsperioden

1. Eier skal varsles minst 3 uker før anleggsarbeidet starter på eiendommen.

2. RFK skal opprettholde gangadkomst til boligens inngangsparti under hele anleggsperioden. Dette gjelder også inngangsparti til utleiebolig.

3. RFK sørger for nødvendig lagring av hjelpemidler og mat som i dag står i garasje/ bod. Tørr lagringsmulighet på ca. 15 kvm fordelt på 2 rom med 100 cm. bred dør, rampe og strømtilførsel skal være tilgjengelig for Selger på eiendommen fra garasjen er revet og fram til ny garasje er bygget, men ikke lenger enn 4 mnd. etter at anleggsarbeidet i gårdsrommet er ferdigstilt.

Dersom det skal utføres arbeid i Heggveien og dette medfører at eiendommen mister kjøreadkomst, vil 4 mnd. perioden starte når eiendommen har endelig kjøreadkomst.

Dersom Selger ønsker det, kan lagringsmuligheten tas bort på et tidligere tidspunkt. Dette avtales i så tilfelle direkte mellom partene.

4. RFK vil tilstrebe å opprettholde kjøreadkomst til eiendommen i hele anleggsperioden. Dersom det skal utføres arbeid i Heggveien, kan dette medføre at eiendommen mister kjøreadkomst i en kortere periode. Dersom Eier av helsemessige årsaker er avhengig av kjøreadkomst for å komme til eiendommen, skal RFK dekke kr. 7000,- pr. påbegynte uke til alternativ bolig i den aktuelle perioden. Eventuelt helsemessig behov for alternativ bolig grunnet manglede kjøreadkomst skal dokumenteres med helseerklæring fra lege.

e) Reetablering av anleggsbeltet

Etter endt bygge- og anleggsperiode, skal RFK maskinplanere og rydde midlertidig beslaglagt areal samt reetablere belegningsstein som evt. har blitt berørt/skadet som følge av anleggsarbeidet.

f) Mur

Det er regulert et relativt smalt, permanent erverv på eiendommen langs Heggveien. RFK vil tilstrebe at muren blir stående, men dersom VA-arbeid i Heggveien nødvendiggjør riving av muren, vil denne blir reetablert.

g) Felles privat veg, f_SKV9

Ved gjennomføring av plan 2017, skal RFK opparbeide ny adkomst til offentlig veg, f_SKV9. Vegen ligger delvis på Eiers eiendom.

Eier aksepterer at vegrett til gnr. 62, bnr. 585 og gnr. 62 bnr. 586 tinglyses som en heftelse på eiendommen i henhold til vedlagt «erklæring om rettighet i fast eiendom» med tilhørende kartvedlegg, jf. vedlegg 2 og 3. RFK sender erklæringen til Statens kartverk for tinglysing og tar alle kostnader forbundet med dette. RFK sørger for at Eier får tilsvarende vegrett fra gnr. 62, bnr. 902.

h) Støyskjerm

RFK er eier av langsgående støyskjerm og har ansvar for fremtidig vedlikehold av skjermen. Nåværende eller framtidig eier av eiendommen kan ikke, uten samtykke fra RFK, gjøre endringer på mur/støyskjerm som kan forringe dens konstruksjonsmessige eller støydemningsmessige funksjon. Eier av skjerm skal ha nødvendig tilgang på eiendommen for fremtidig vedlikehold av støyskjerm.

I forbindelse med etablering av støyskjerm, må deler av terrassen rives. Når støyskjerm er etablert, sørger RFK for at terrasse med rekkverk tilbakeføres. På grunn av støyskjermens plassering, blir terrassen noe mindre enn den er i dag.»

Avtalens pkt. 3 (Kjøpekontrakt), 4 (Avtaleskjønn), 5. (Deloppgjør) og 6. (Renter) regulerer det økonomiske oppgjøret mellom selger og Rogaland Fylkeskommune og er ikke rettigheter kjøper overtar. På denne bakgrunn er disse punktene sladdet.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i 1. etasje installert i 2018. Balansert ventilasjon både i hovedenhet og i utleiedel med egen motor til hver av boenhetene.

Varmekabler i alle gulv i underetasjen. Varmekabler i gulv på wc i 1. etasje og på bad i 2. etasje.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 550 000

Kommunale avgifter

Kr 16 854

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Inkluderer vann, avløp og renovasjon

Formuesverdi primær

Kr 995 540

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 822 161

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 62, bruksnummer 496 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:

1108/62/496:

27.10.1941 - Dokumentnr: 3864 - Bestemmelse om gjerde
Grunnavståelse til gate/vei m.v.

08.01.1957 - Dokumentnr: 60 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1964 - Dokumentnr: 5197 - Erklæring/avtale
Grunnavståelse til gate/vei m.v.

26.09.2023 - Dokumentnr: 1046810 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:62 Bnr:585
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:62 Bnr:586
Bestemmelse om vedlikehold

27.10.1941 - Dokumentnr: 3864 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:62 Bnr:63

01.01.2020 - Dokumentnr: 1757207 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:62 Bnr:496

27.10.1941 - Dokumentnr: 3864 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:62 Bnr:63

31.07.2024 - Dokumentnr: 1752577 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:62 Bnr:902
Bestemmelse om vedlikehold

Ferdigattest/brukstillatelse

Ifølge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at innredede rom i kjeller brukt til stue/kjøkken, 2 soverom, gang og bad ikke er omsøkt og godkjent til boligformål/rom for varig opphold. Rommene er heller ikke godkjent som egen boenhet. Rommene er på tegninger kun godkjent som uinnredede kjellerrom.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til samtlige forannevnte punkter, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp
Offentlig

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og ligger i gjeldende reguleringsplan Endret regulering for et område mellom Oalsgaten og Solaveien vest for Heggveien. PlanID: 90103 vedtatt: 17.12.1991 sist revidert: 12.05.2121. Eiendommen ligger også i reguleringsplan Detaljregulering for FV 509 Oalsgata PlanID: 201708 vedtatt: 25.05.2020, sist revidert: 11.07.2024.

Det er på tomten regulert inn støyskjerm mot Oalsgata, se reg. plan for nærmere informasjon. I forbindelse med utvidelse og ombygging av Oalsgata til bussvei må det påregnes omfattende anleggsvirksomhet i byggeperioden. Det er på nordsiden av eiendommen regulert inn boligbebyggelse og utbygging iht. godkjente planer må påregnes.

Gjeldende kommuneplan:

PlanID: 202005

Navn Kommuneplan for Sandnes 2023 - 2038

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 05/15/2023 00:00:00

Delarealer

Areal 555.8 kvm

Bestemmelseomravn Parkeringszone 2

Kpbestemmelsehjemmel 12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal 555.8 kvm

Hensynsonenavn H310_3

Kpfare 310 - Ras- og skredfare

Areal 555.8 kvm

Hensynsonenavn H190_1

Kpsikring 190 - Andre sikringssoner

Areal 314.74 kvm

Hensynsonenavn H210

Kpstoy 210 - Rød sone T-1442

Areal 241.06 kvm

Hensynsonenavn H220

Kpstoy 220 - Gul sone T-1442

Areal 502.96 kvm

Omravn

Kparealformal 1110 - Boligbebyggelse

Areal 52.84 kvm
Omravn
Kparealformal 2010 - Veg

Id 201708
Navn Detaljregulering av FV 509 Oalsgata
Plantype 35 - Detaljregulering
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 05/25/2020 00:00:00
Bestemmelser Gjeldende_Bestemmelser_201708.pdf

Delarealer
Areal 23.01 kvm
Bestemmelseomravn #31
Objtype PblMidlByggAnleggOmråde
Areal 186.37 kvm
Bestemmelseomravn #30
Objtype PblMidlByggAnleggOmråde

Areal 5.91 kvm
Hensynsonenavn H140
Rpsikring 140 - Frisiktsone

Areal 23.01 kvm
Feltnavn B15
Rparealformal 1110 - Boligbebyggelse

Areal 44.67 kvm
Feltnavn o_SVG24
Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal 72.76 kvm
Feltnavn f_SKV9
Rparealformal 2011 - Kjøreveg

Areal 186.35 kvm
Feltnavn B14
Rparealformal 1110 - Boligbebyggelse

Areal 0.0 kvm
Feltnavn o_SKV19
Rparealformal 2011 - Kjøreveg

Areal 7.95 kvm

Feltnavn o_SF17

Rparealformal 2012 - Gate med fortau

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Etter avtale med selger

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

4 550 000 (Prisantydning)

Omkostninger

113 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

115 100 (Omkostninger totalt)

130 200 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 000 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 665 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 680 200 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 683 000 (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 115 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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 deknings salg 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 MNOK 14. 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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Joveig Junge
Eiendomsmegler MNEF
joveig.junge@aktiv.no
Tlf: 932 11 920

Ansvarlig megler

Joveig Junge
Eiendomsmegler MNEF
joveig.junge@aktiv.no
Tlf: 932 11 920

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Sandnes , Rådhusgata 3
4306 Sandnes
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

03.02.2025

Velkommen til Heggveien 2

Innhold:

1.et.: Entré, toalettrom, stue/ kjøkken.

2.et.: Gang, bad og 3 soverom.

Underet.: Stue/ kjøkken, 2 soverom, gang og bad. (Ikke godkjent)





Lys og innbydende entré med god oppbevaringsplass i skyvedørgarderobe og dør inn til gjestetoalett.



Stue og kjøkken i åpen løsning

Hele huset er oppgradert innvendig av tidligere eier og boligen fremstår med en

gjennomgående god standard.









Koselig TV- krok med innlagt Lyse altibox.

Pent kjøkken fra IKEA

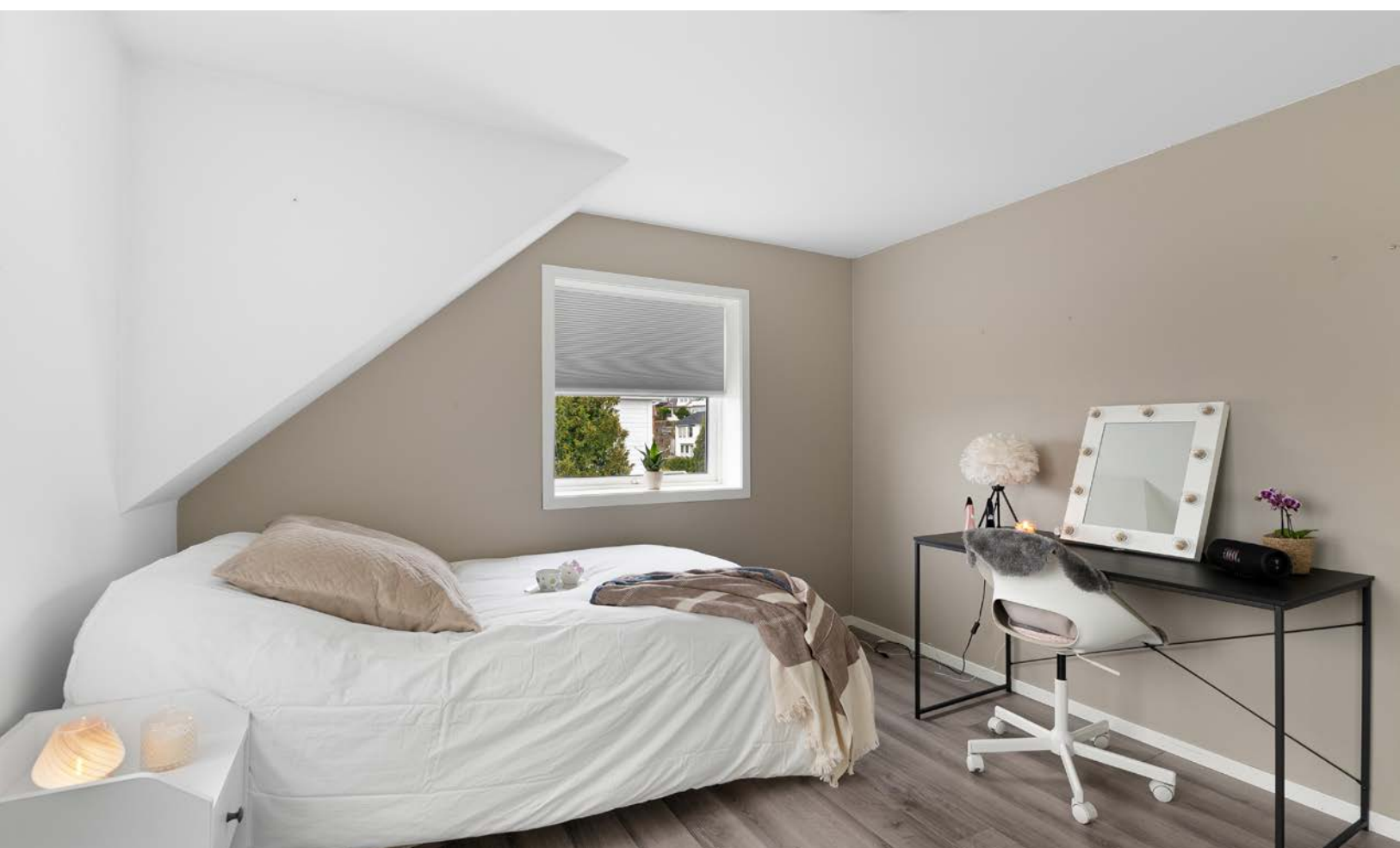
Integrerte hvitevare følger handel.

God benk- og oppbevaringsplass til matlaging.



Andre etasje

3 soverom og bad.





Balkong på hele 18 kvm hvor man kan nyte morgensolen, utgang fra 2. etasje.



Pent helfliset bad med
rullestein på gulv i dusjen.
Varmekabler i gulv og
vegghengt toalett.





Underetasje

Underetasjen er på 42 kvm og inneholder stue, kjøkken, bad og soverom.

Pent helfliset bad med vegghengt toalett og varme i gulv. (Det gjøres oppmerksom på at underetasjen ikke er godkjent innredet til boligformål.)

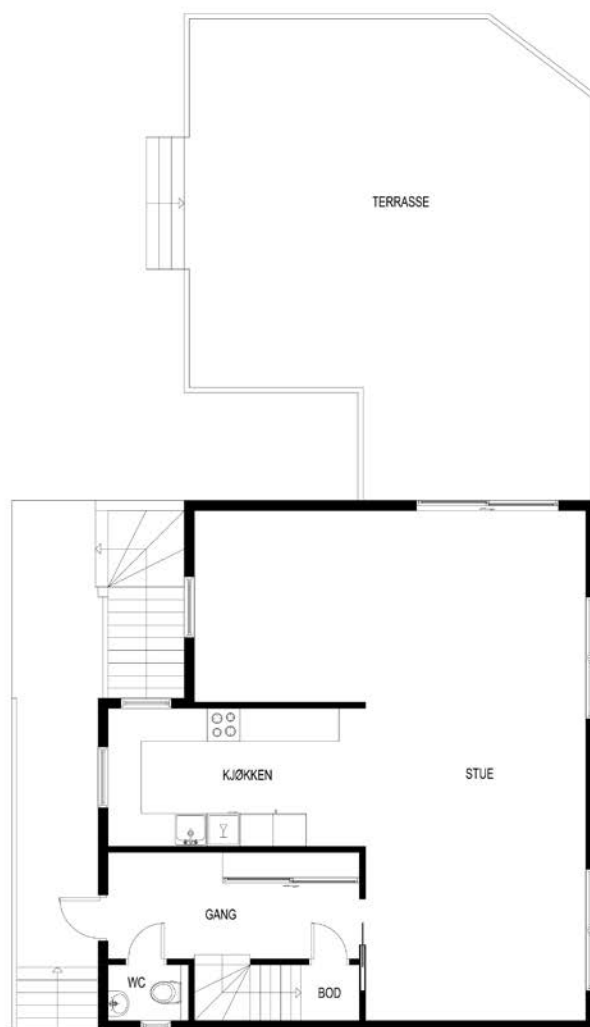
I underetasjen er det en egen leilighet (ikke godkjent)

Underetasjen ble renoverert av tidligere eiere i 2016.









Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

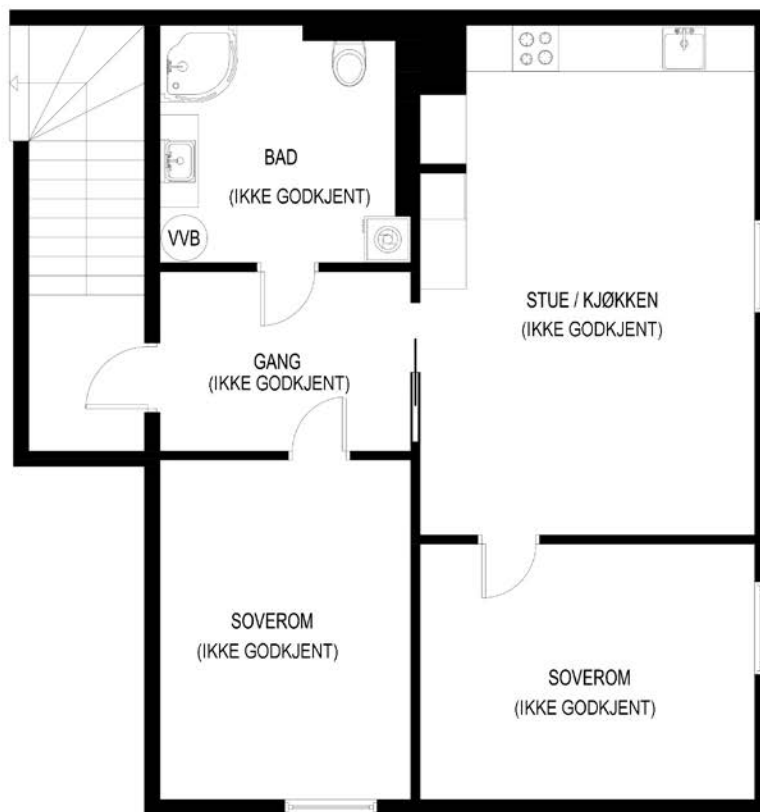
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Romslig terrasse med god

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes (gammel)	
Oppdragsnr.	
1405250004	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ivar Rødland	Monica Rødland
Gateadresse	
Heggveien 2	
Poststed	Postnr
SANDNES	4316
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1405250004

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

Initialer selger: IR, MR

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 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
Beskrivelse
- 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
- 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
- 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, tømmerarbeid 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 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

Beskrivelse

Sjå kart frå kommunen

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

Document reference: 1405250004

Tilleggs kommentar

Etter -10 grader hender det at rørene til gjeste toalett fryser. Forige eiger hadde pusset opp toalettet. Vi har opplevd det 2 ganger på 5 år.

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 oppgjørsoppdrag 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 oppgjørsoppdrag 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 forsikringskostnader 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
Ivar Rødland	9a98c79215ab5e98e97fbf9 59d7b91b282270659	17.01.2025 15:33:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Rødland	971370bd03c84b8cd80554 46375f894e76a6af2f	17.01.2025 15:36:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1405250004

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Heggveien 2, 4316 SANDNES
 SANDNES kommune
 # gnr. 62, bnr. 496

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 16.01.2025

Rapportdato: 28.01.2025

Oppdragsnr.: 12162-1586

Referansenummer: FS1176

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 06890



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 35 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 Frafjord

Uavhengig Takstingeniør

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1941 som er betydelig oppgradert i løpet av de siste 20 år, fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsmerkninger 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.

Enebolig - Byggeår: 1941

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein, pappshingel på tilbygg i 1. etasje.

Renner og nedløp i plast.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Konstruksjonen er utført i dimensjonen 2x6" med en lengde på 3,6 meter. Dette er ikke konstruert for tung tekking.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malte ytterdører.

Terrasse ut fra stue i 1. etasje og altan ut fra gang i 2. etasje.

Entrétrapp og kjellertrapp utvendig i betong som er flislagte.

Terrassetrapp i tre.

Det er opplyst at tomten er tildels sterkt berørt av omlegging av veistrukturen i området som er en følge av etablering av bussvei i Oalsgata.

Eier/megler informerer om omfanget.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det er registrert noen gliper i laminatskjøter ved kjøkkenet i kjeller.

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene og betonggulv på grunn.

Bygget er opplyst utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger. På bildedokumentasjon for legging av skjult varme i gulv i kjeller, vises radonduk som er oppbrettet på innsiden av grunnmuren. Det er ingen dokumentasjon på utførelsen av avslutninger mot grunnmur, eller andre gjennomføringer i grunnen.

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot grunnmur. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12 %. Det er naturlig med noe høyere registrering i kjellere enn i øvrige etasjer. Drenering og alder på konstruksjonen vil også ha påvirkning på fuktkvotene i denne type konstruksjon.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad 2. etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra dørterskel til sluk.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot bad.

Bad kjeller:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm internt i dusjhjørnet. 5 mm fall målt fra dør til sluk under bereder.
Det er plastsluk, og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, bereder og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk og tilluftsspalte under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot bad.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet i 1. etasje har kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

[Gå til side](#)

SPELALROM

Toalettrom.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besikket i rørskap i kjeller og i 1. etasje.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
To varmtvannstanker på ca. 120 liter, en i kjeller og en i 1. etasje.
Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.
6-kilos brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Alder på dreneringen er ikke kjent.
Bygningen har grunnmur i murkonstruksjon som er pusset utvendig.
Utvendig terreng vil bli betydelig endret i forbindelse med ombygningen av infrastrukturen i området.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1941 (antatt).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1941 (antatt).
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

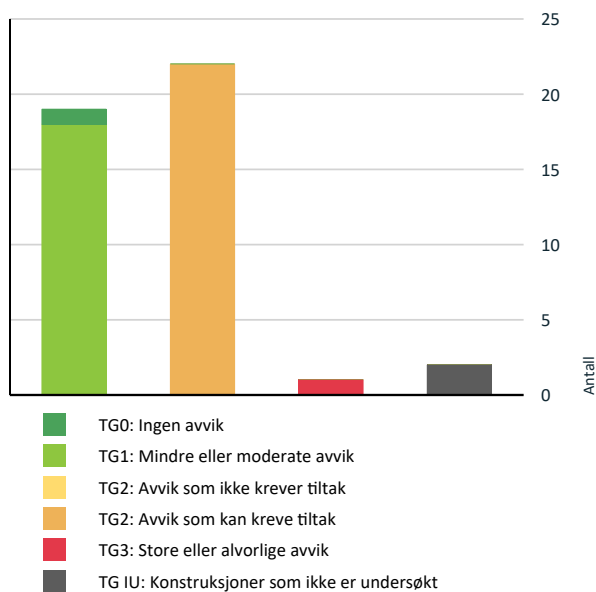
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

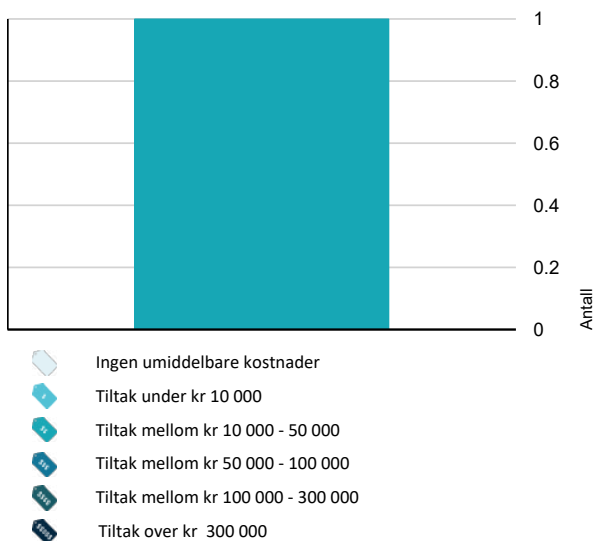
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet 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.

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Vinduer med midtpost	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

- ! **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

- ! **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1941

Kommentar

EDR

Anvendelse

Helårsbolig.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Boligen er fra 1941 og det er oppført tilbygg ved inngangsparti/kjøkken som også inneholder toalettrom, samt tilbygg i stue senere. Det er ikke kjent når disse tilbyggene er oppført.



Pappshingel over tilbygg.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein, pappshingel på tilbygg i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er enkelte knekte taksten.

Alder på papptekkingen på tilbygg er ikke kjent, men antas å være over halvgått levetid.

Skiferstein er naturlig og har tilnærmet ubegrenset levetid, men enkelte skiferheller kan forvitne noe og sprekket over tid.

Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.

Ved oppgradering av boligen er tekkingen omlagt, det er nye taksperrer og nye takplater som er synlige fra kryploft. Når dette er utført er ikke kjent, men kan være mellom 2004 og 2020.

Pappshingeltekingen over tilbygg i stue må jevnlig kontrolleres for å unngå lekkasjer og påfølgende vannskader.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften.

Blyteking i overgang pappshingel og vegg på tak over tilbygg er det teknet med ubehandlet bly, dette tørker ut over tid og sprekker. Det er registrert flere sprekker i dette blyet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

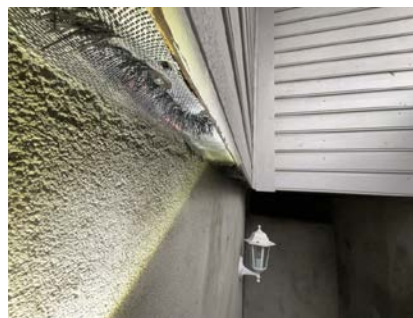
Det anbefales å montere snøfangere over gangareal for å unngå skader etter snøras fra taket.

Blyteking må skiftes, eller utbedres for å unngå inntrengning av vann i konstruksjonene.

Tilstandsrapport



Sprekk i blyteking.



Musetetting ved kjellertrapp.



Snøfangere anbefales montert.



Kledning spikret med maskin.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ny trepanel på yttervegger er montert med spikermaskin.

Utdrag fra byggedetaljblad fra byggforsk vdr. maskinspikring av kledning:

542.102 Liggende trekledning

64 Maskinspikring

Vanligvis får man best resultat ved håndspikring. Med maskinspikring kan det være vanskelig å plassere spikrene snorrett og like langt fra kantene. Spikrene får dessuten ofte ulik inntrengingsdybde. Det kan være nødvendig å bruke hammer til å etterslå maskinspikre som stikker over overflaten på grunn av kvist o.l. Dypere innslag enn 2 mm bør ikke forekomme, særlig ikke på hus med lys overflatebehandling. Spikerpistolen bør kunne justeres slik at man unngår dype innslag.

Det er generelt noe slitasje på overflatebehandlingen utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

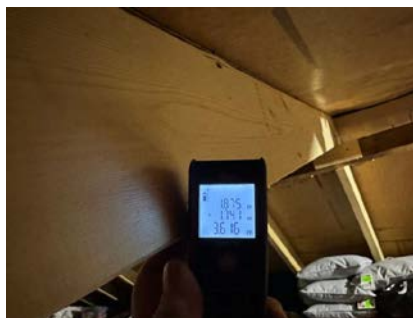
Av estetiske årsaker ønsker man ofte å fylle dype hull. Det kan gjøres med linoljekitt, eller med en akrylbasert fugemasse før veggen overflatebehandles. Meget dype innslag bør behandles med et sopphekkende påstrykningsmiddel og grunnes med flere strøk oljegrunning før hullene fylles.

Vask og maling av kledning og vinduer må påregnes.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Konstruksjonen er utført i dimensjonen 2x6" med en lengde på 3,6 meter. Dette er ikke en konstruksjon for tung taktekking.



! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgspoppgaver

Tilstandsrapport



Utvendig vedlikehold på vinduer må påregnes.

Vinduer med midtpost

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er påvist råte i vinduer med bred midtpost (90 mm midtpost har råtedefekter i nedre ende).

Gamle vinduer på kryploft med enkle glass er slitte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer må skiftes, eventuelt kan man skifte midtposten.

Det anbefales å skifte vinduer med enkle glass.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råte i midtpost på vinduer i vegg mot Oalsgata.

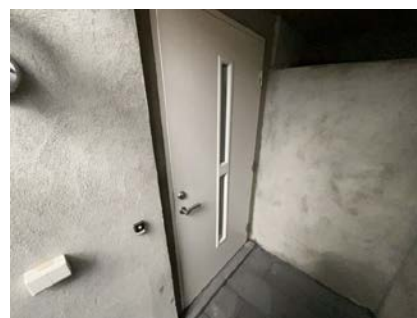


Gamle vinduer med enkle glass på loft.

Dører

Bygningen har malte ytterdører.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra stue i 1. etasje og altan ut fra gang i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

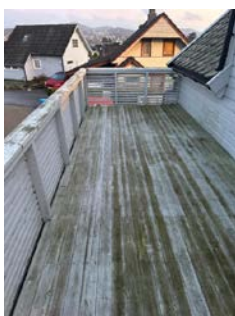
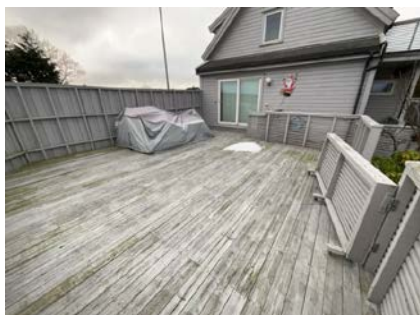
- Det er avvik:

Rekkverk på altan er for lavt iht. dagens forskrift, rekkverkshøyden er målt til ca. 82 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverkshøyde på altan bør økes for å redusere faren for fallulykker.



Lavt rekkverk på altan ut fra 2. etasje.

TG 2 Utvendige trapper

Entrétrapp og kjellertrapp utvendig i betong som er flislagte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bom i fliser og skadede fliser i trapper og flislagt gang mellom trapper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring må påregnes.

TG 1 Terrassetrapp

Terrassetrapp i tre.



TG IU Andre utvendige forhold

Det er opplyst at tomten er tildels sterkt berørt av omlegging av veistrukturen i området som er en følge av etablering av bussvei i Oalsgata.

Eier/megler informerer om omfanget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det er registrert noen gliper i laminatskjøter ved kjøkkenet i kjeller.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene og betonggulv på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Bygget er opplyst utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger. På bildedokumentasjon for legging av skjult varme i gulv i kjeller, vises radonduk som er oppbrettet på innsiden av grunnmuren. Det er ingen dokumentasjon på utførelsen av avslutninger mot grunnmur, eller andre gjennomføringer i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

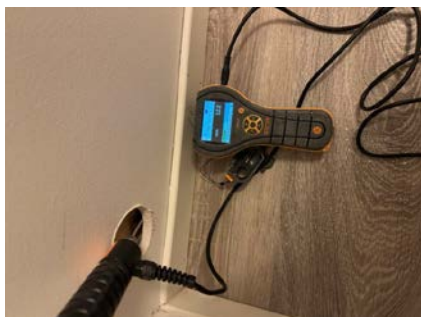
! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot grunnmur. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12 %. Det er naturlig med noe høyere registrering i kjellere enn i øvrige etasjer. Drenering og alder på konstruksjonen vil også ha påvirkning på fuktkvoteprosent i denne type konstruksjon.

Årstall: 2015

Kilde: Andre opplysninger: Årstall hentet fra bildedokumentasjon som ligger i boligmappa.



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

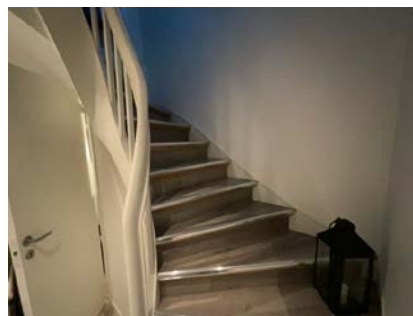
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper anbefales montert for å redusere faren for fallulykker.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte innvendige dører.



Noe begynnende oppsvelling i nedre kant på baderomsdør i kjeller.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004

Kilde: Andre opplysninger: Alder på baderommet er ikke kjent, tidligere salgsoppgave fra 2008 informerer om at boligen er oppusset i perioden 2004 til 2008, det antas at baderommet er fra dette tidsrommet.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist slitasje der fugemasse er vasket bort i området i dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overgang mellom dørkarm og membran anbefales kontrollert for å unngå vannsøl med påfølgende vannskade i dette området.

Der fugemasse forsvinner, indikeres ufagmessig fugearbeid ved etableringen av baderommet.

Riss og sprekker indikerer fukt i bakenforliggende konstruksjon, det er ikke registrert denne type symptom her.

Refuging anbefales.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 30 mm målt fra dørterskel til sluk.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- 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.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist skade i keramikken på servanten.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Hakk i keramikken på servanten.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

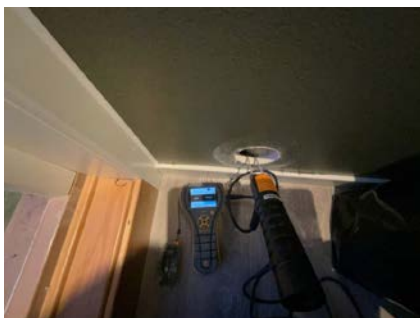
Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

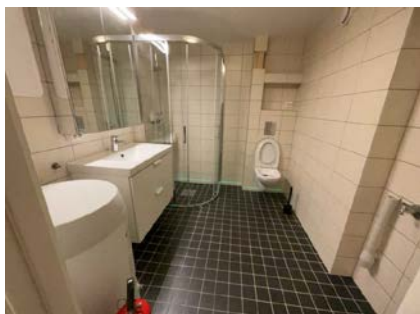
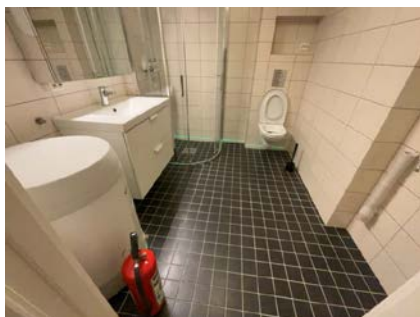


KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekke i en flis ved vannfordelingskap og enkelte riss i flisfuger på ventilasjonskasse (bak dør til baderommet) og det er fjernet fliser på søyle over toalett (iflg. eier er disse fjernet i forbindelse med søk etter koplingspunkt for vannutkaster).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser/utbedring bør foretas.



Sprekk i flis ved fordelingskap.



Riss i fuger.



Manglende fliser på søyle.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm målt internt i dusjhjørnet. 5 mm fall målt fra dør til sluk under bereder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



KJELLER > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Baderommet er etablert i 2016 i en uinnredet kjeller i regi av forrige eier, tiltaket antas å være underlagt uavhengig kontroll.

Konsekvens/tiltak

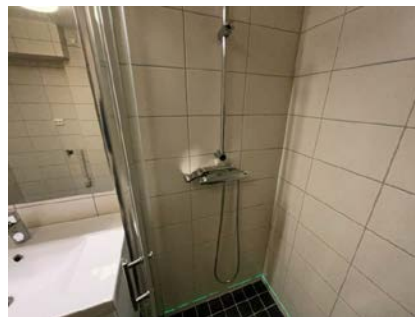
- Innhent dokumentasjon, om mulig.



KJELLER > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, bereder og opplegg for vaskemaskin.



Dusjgarnityr vil bli skiftet før visning.

KJELLER > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og tilluftsspalte under dør.



KJELLER > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

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

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

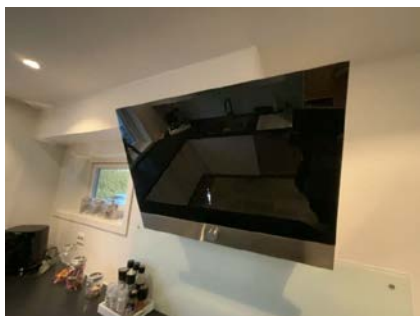


1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRROM

TO 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i kjeller og i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Vanninstallasjonene sammen med bereder for 1. etasje er i kott under trapp, det er ikke sluk i dette rommet.

Vannrør er ikke fagmessig lagt ut fra fordelingsskapet og det er ikke etablert avrenning til sluk for eventuelt lekkasjevann.

Hovedstoppekran er montert på gammelt vanninntak, som antatt er rør i galvanisert stål, og er i vegg i soverom i kjeller. Ved befaringen ble det registrert en god del kondens på rør og stoppekran, denne kondensen kan føre til fuktskader i utforet vegg.

Eier opplyser at det er lagt inn ny PEL-rør for nytt vanninntak til fordelingskap i kjeller. Dette røret er ført ut til tomtegrensen for tilkopling i forbindelse med omleggingen av veier, tomtegrenser m.m.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det anbefales å følge med på kondensen på stoppekranen for å hindre fukt å trenge ned i utforet vegg.

Ved omlegging av vanninntaket må det etableres stoppekran i begge etasjene.



Rørskap i 1. etasje uten drenering tilkople avløp.



Stoppekran og vanninntak er i vegg på soverom i kjeller. Stoppekranen er for hele huset, det er ikke egen stoppekran for 1. etasje.



Rørskap i kjeller der nytt rør for vanninntak ligger i høyre side.

TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



Ventilasjonsanlegg i kjeller.



Tilkoplingen til berederen i kott i 1. etasje.

TG 2 Varmtvannstank

To varmtvannstanker på ca. 120 liter, en i kjeller og en i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereider i kjeller er antatt fra 2016 og fremstår som i orden. Avvik gjelder bereder i 1. etasje. Alder på bereder er ikke kjent, men antatt at den nærmer seg 20 år. Det er ikke system for å lede eventuelt vann fra overtrykksventil til avløp, det er ikke sluk i rommet. Berederen er koplet til el-nettet via stikkontakt som iht. forskrift skal ha fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Bereider i kjeller.



Overtrykksventilen på bereder i 1. etasje.

TG 2 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 bygnings sakkyndig 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.
2016 Det er opplyst i tidligere salgsoppgaver at boligen er betydelig oppgradert i perioden 2004-2008. Det antas at el-anlegget i 1. og 2. etasje er fra denne tiden. El-anlegget i kjeller er fra ca. 2016 iht. dokumentasjoner, samsvarserklæring etc.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ukjent El-anlegget i kjeller er dokumentert, ikke anlegget i 1. og 2. etasje.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger samsvarserklæring på anlegget i kjeller, ikke på anlegget i 1. og 2. etasje.

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales en utvidet el-kontroll på el-anlegget, særlig i 1. og 2. etasje ut fra manglende samsvarserklæring.



Sikringsskap i kjeller.



Sikringsskap i 1. etasje.

🚒 TGO Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av 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 brannslukkingsapparat og røykvarsler i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Eier opplyser at han har kjøpt brannslukkingsapparatene i 2021.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Alder på dreneringen er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i murkonstruksjon som er pusset utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

! TG IU Terrengforhold

Utvendig terreng vil bli betydelig endret i forbindelse med ombygningen av infrastrukturen i området.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1941.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1941.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det antas at utvendige vann- og avløpsledninger vil bli omlagt og fornyet i forbindelse med omlegningen av infrastrukturen i området.

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

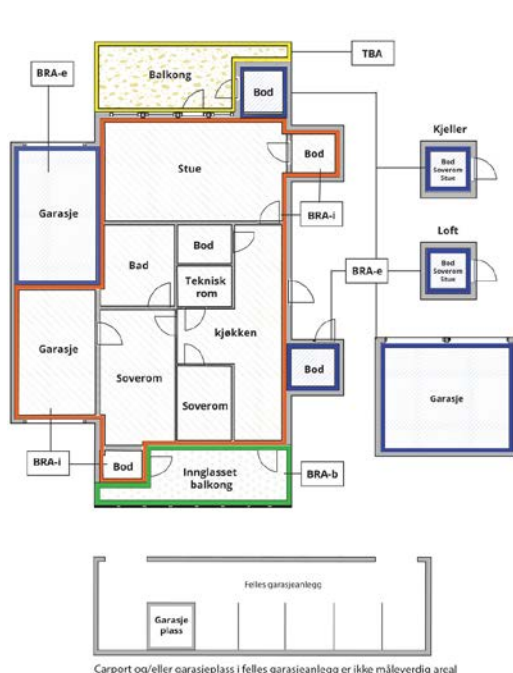
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	60			60	49
2. etasje	44			44	18
Kjeller	42			42	
SUM	146				67
SUM BRA	146				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Toalettrom , Stue/kjøkken , Kott		
2. etasje	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Gang , Bad		

Kommentar

Takhøyde i kjeller er under 2,2 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Kjeller er innredet som egen utleiedel, det er ikke kontrollert om brann/lydskillet er iht. krav. Det er heller ikke kontrollert om innredningen av kjeller er omsøkt hos bygningsmyndighetene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Vindu i stue/kjøkken i kjeller gir ikke tilstrekkelig tilgang på dagslys i det rommet.

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)
Enebolig	144	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2025	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Ivar Rødland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	62	496		0	555.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Heggveien 2

Hjemmelshaver

Rødland Ivar, Rødland Monica

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sandnes med kort vei til sentrum av byen.

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger			Ikke vist		Nei
Ferdigattest		Ferdigattest er ikke registrert på nett for denne boligen.	Ikke gjennomgått		Nei

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.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

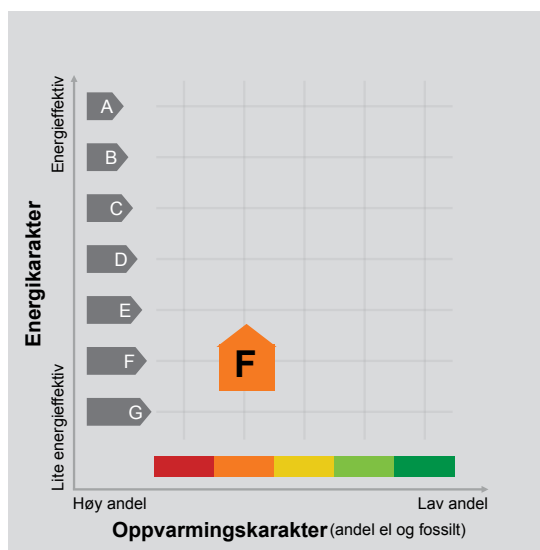
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FS1176>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Heggveien 2
Postnummer	4316
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	496
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	170027000
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-72518
Dato	28.01.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

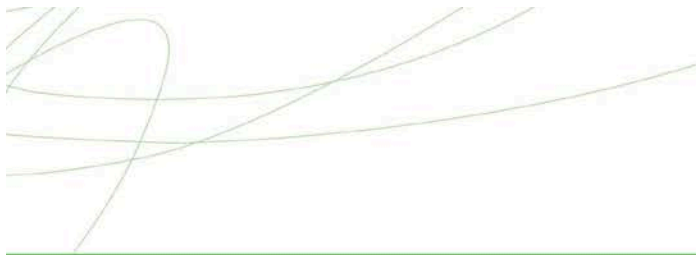
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montere automatikk på utebelysning**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1941
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	150
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00005782	16.01.2025	1405250004

Om dokumentet

Ident

1957/60/43

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Skjema nr. 66
 Statens Vegvesen

**Vann- og kloakkledninger
 samt stikkrenner ved offentlig veg.**

(jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1935.)

DB. NR. 60 57
 af 8/1-57

ERKLÆRING

(se vedlagte liste)

Undertegnede Arthur Rønneberg m/fl søker herved om til-
 latelse til å legge vannledning/kloakkledning/stikkrenne gjennom lang med
fylkes- veg Nye Stangelandsvei på 2 steder
 ved (min) eiendom(men)!)
 gnr. bnr. i Høyland herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avsperras forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens¹⁾ kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen omstendigheter kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varslet.

8.²⁾ For graving i asfaltdekket blir å betale kr. 15.-
 pr. l. m grøft hvorav Ingemund Östbø betaler for 1 grøft
 og de øvrige 5 betaler for 1 grøft tilsammen. Oppmå-
 ling blir foretatt av oppsynsmannen og regning sendt
 herfra.

9. Det må brukes plastrør, asbestsementrør eller jernrør
 og disse må legges i sementrør gjennom vegen så ut-
 skiftning kan skje uten ny graving.

den

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.³⁾

g. no 62 b. no
 168 Arthur Rønneberg den Høyland 9/1-57
 185 Ingemund Östbø
 189 Hans Löyning
 186

Oversendes herr vegsjefen i
under henvisning til omstående. Til dekning av tinglysningsgebyr og porto vedlegges
kr., samt kr., jfr. erklæringens pkt. (garantibeløp).

den

(Søkerens navn)

J-nr. 3282/56 Arkiv nr.
HT/

Oversendes herr sorenskriveren i Jæren
Tillatelse som ovenfor nevnt er gitt herfra, hvorfor erklæringen bes tinglyst. Til dekning
av tinglysningsgebyr og returporto vedlegges kr.

Vegsjefen i

Rogaland

den 12. des. 1956

For vegsjefen

L. Prante

Oversendes herr vegtilsynsmann i Høyland

herr vegoppsynsmann

~~søkeren, herr~~

under henvisning til ovenstående, idet arbeidet kan settes igang så snart vegoppsynsmannen
er varslet og har gitt veiledning om arbeidets utførelse.

d. s.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00005783	16.01.2025	1405250004

Om dokumentet

Ident

1964/5197/43

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

HØYLAND KOMMUNE
5/64
OPPMÅLINGSVESENET

John M. Simonsen

5197/64

MÅLEBREV

over

veggrunn av g.nr. 62 b.nr. 496.

HØYLAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENETVeggrunn Nr. 6/64.
Kart H-8 og H-9.
Prot.

Målebrev

Tirs dag, den 21/1 19 64 ble i henhold til bygningslovens § 57 holdt kart- og oppmålingsforretning over gr.nr. 62 bnr. 496 av skyld mark i Høyland herred
Forretningen er forlangt av Høyland kommune i.h.t. skjønn av 20/1-1964
over veggrunn av eiendommen til John M. Sømme

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen utførtes av Olav Dybevik.

med vitnet

Ved forretningen møtte

Oppmålingen ble foretatt etter de under skjønnet påviste grenser.

Eiendommen er tidligere skylddelt ved skylddelingsforretning av

GRENSEBESKRIVELSE:

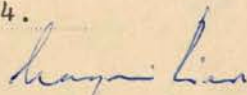
De eksproprierte arealer framgår av kartet.

Den oppmålte eiendom har et areal av 155.- m²

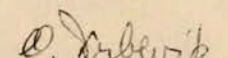
Eiendommens bruksnavn er:

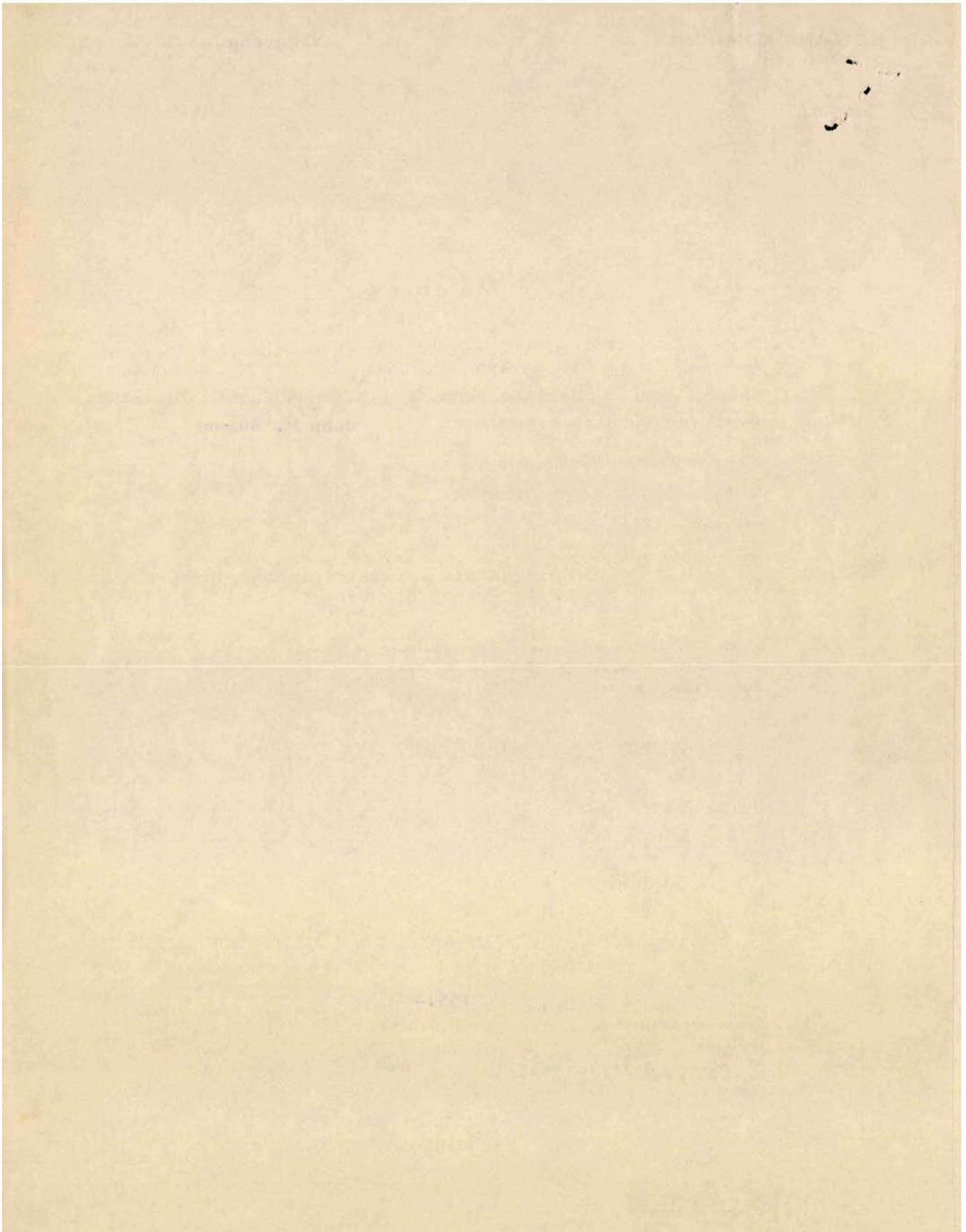
Skylden er:

Forretningen sluttet: 21/1-1964.


Magnus Røed.

oppmålingssjef.


Olav Dybevik.



Db. Nr. 5197/1964
Jæren Herredsrett 16/9-

E r k l æ r i n g

vedr. veggrunn av gnr. 62, bnr. 496.

Ved oppmålingsforretning av .21/1-1964... er .155,7. m2
av gnr. 62., bnr. 496. i Høyland utlagt til veggrunn med
full disposisjonsrett for kommunen til vegformål.

Ved eventuell framtidig endring av gjeldende planer, skal
arealet disponeres etter kommunestyrets nærmere bestem-
melse.

Måleforretningen omfatter ikke skylddelingsforretning.

Vederlaget for arealet, kr. .2.635,7....., er avgjort.

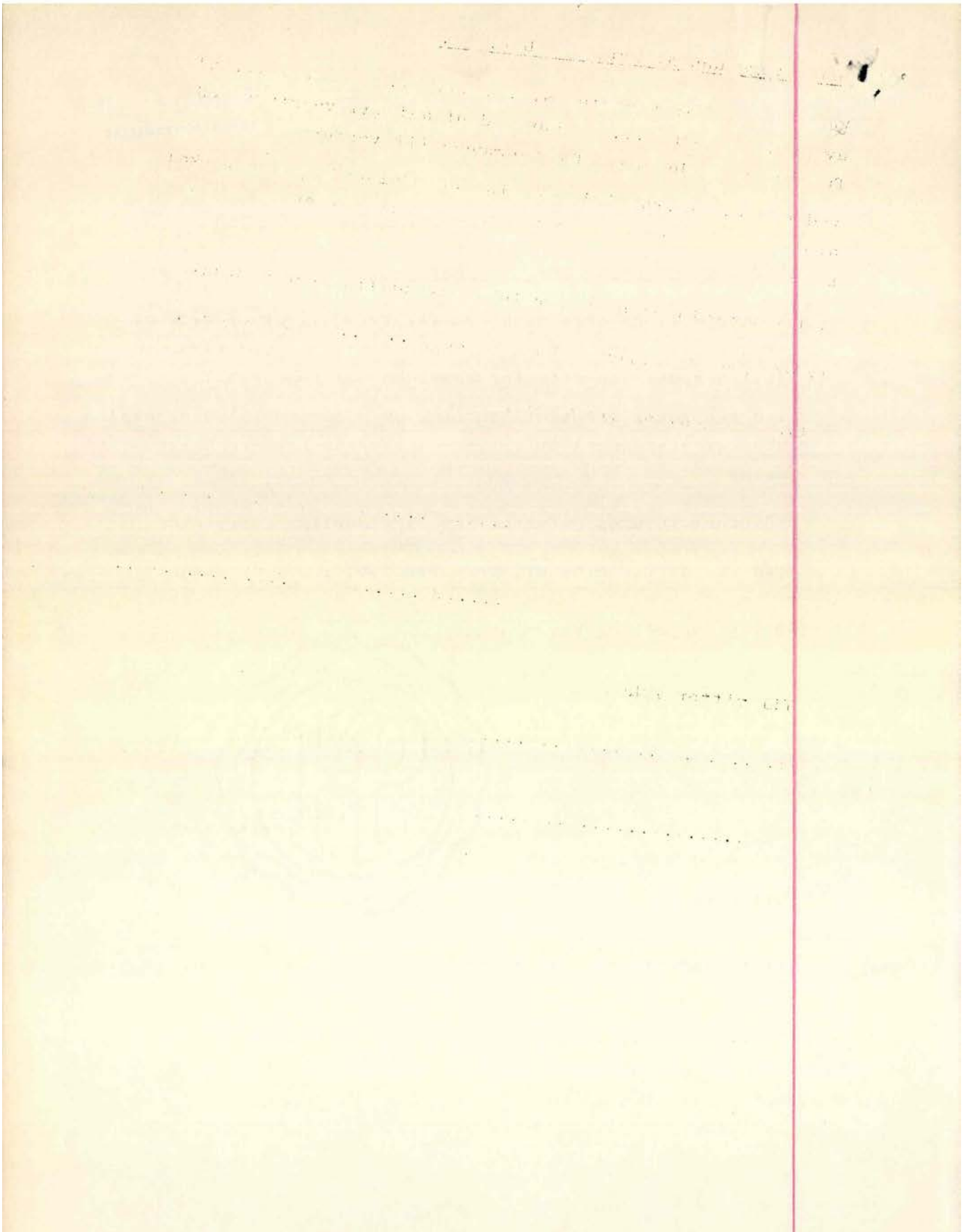
Bilag: Oppmålingsforretning.

Skeiene, den 12-8-1964.....

John M. Sømme
.....
John M. Sømme

Til vitterlighet:

1. H. Torsen.....
G. Nyborg
2.



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00005784	16.01.2025	1405250004

Om dokumentet

Ident

2024/1752577/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹


Innsenders navn (rekipient): Rogaland fylkeskommune		Plass for tinglygingsstempel	
Adresse: Arkitekt Eckhoffs gate 1		 Doknr: 1752577 Tinglyst: 31.07.2024 STATENS KARTVERK	
Postnummer: 4010	Poststed: Stavanger		
Fødselsnr./Org.nr. 971045698	Ref.nr. 2021/59220		

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Sarema as	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 916643659

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1108	Sandnes	62	902		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	1108	Sandnes	62	496		
	1108	Sandnes	62	585		
	1108	Sandnes	62	586		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
<p>Reguleringsplan 201708, detaljreguleringsplan for fv. 334 Oalsgata ble vedtatt 25.05.2020. I forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen, skal det etableres en felles privat adkomstveg (f_SKV9) for eiendommene gnr. 62 bnr. 496, gnr. 62 bnr. 585 og gnr. 62 bnr. 586 i Sandnes kommune.</p> <p>Eier av gnr. 62 bnr. 902 gir vegrett til gnr. 62 bnr. 496, gnr. 62 bnr. 585 og gnr. 62 bnr. 586 i samsvar med vedlagt kartutsnitt datert 03.07.2023.</p> <p>Det er brukerne av vegen som har vedlikeholdsansvar i henhold til veglovens § 54.</p>	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
<i>Stavanger 28/6-24</i>	

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysning av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysning reguleres av tinglysningsloven § 12. Skjemaset fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysning, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysning.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysning. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysningsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysningsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysning § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Vegrett kartvedlegg 03.07.2023



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00006205	21.01.2025	1405250004

Om dokumentet

Ident

2023/1046810/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

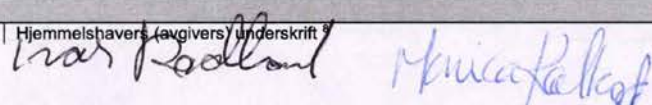
Innsenders navn (rekvirent): Rogaland fylkeskommune		Plass for tinglysingsstempel	
Adresse: Postboks 130 sentrum		 Doknr: 1046810 Tinglyst: 26.09.2023 STATENS KARTVERK	
Postnummer: 4001	Poststed: Stavanger		
Fødselsnr./Org.nr. 971045698	Ref.nr. 2021/59224		

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Ivar Rødland	220366 [redacted]
Monica Rødland	060775 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1108	Sandnes	62	496		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	1108	Sandnes	62	585	
	1108	Sandnes	62	586	
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato 4/10/23	Hjemmelshavers underskrift [Signature]
-----------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
<p>Reguleringsplan 201708, detaljreguleringsplan for fv. 334 Oalsgata ble vedtatt 25.05.2020. I forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen, skal det etableres en felles privat adkomstveg (f_SKV9) for eiendommene gnr. 62 bnr. 496, gnr. 62 bnr. 585 og gnr. 62 bnr. 586 i Sandnes kommune.</p> <p>Eier av gnr. 62 bnr. 496 gir vegrett til gnr. 62 bnr. 585 og gnr. 62 bnr. 586 i samsvar med vedlagt kartutsnitt datert 03.07.2023.</p> <p>Alle brukere av adkomstvegen har vedlikeholdsansvar i henhold til vegloven § 54.</p>	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato 4/9-23	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift 

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Vegrett kartvedlegg 03.07.2023





Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	62	Bruksnr	496	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner

Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner i vannsøylen

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under bakken

Kommunedelplaner under arbeid

Kommuneplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Kommunedelplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korleksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	555.8 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringsone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	555.8 kvm
Hensynsonenavn	H310_3
Kpfare	310 - Ras- og skredfare
Areal	555.8 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner

Areal	314.74 kvm
Hensynsonenavn	H210
Kpstoy	210 - Rød sone T-1442
Areal	241.06 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442
Areal	502.96 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse
Areal	52.84 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	2010 - Veg

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	90103
Navn	Endret regulering for et område mellom Oalsgt. og Solaveien vest for Heggveien
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/17/1991 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_90103.pdf
Delarealer	
Areal	1.65 kvm
Feltnavn	
Regform	710 - Felles avkjørsel
Areal	219.41 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Id	201708
Navn	Detaljregulering av FV 509 Oalsgata
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/25/2020 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende Bestemmelser_201708.pdf
Delarealer	
Areal	23.01 kvm
Bestemmelseomrnavn	#31
Objtype	PblMidlByggAnleggOmråde
Areal	186.37 kvm
Bestemmelseomrnavn	#30
Objtype	PblMidlByggAnleggOmråde

Areal	5.91 kvm
Hensynsonenavn	H140
Rpsikring	140 - Frisiktzone
Areal	23.01 kvm
Feltnavn	B15
Rparealformal	1110 - Boligbebyggelse
Areal	44.67 kvm
Feltnavn	o_SVG24
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal	72.76 kvm
Feltnavn	f_SKV9
Rparealformal	2011 - Kjøreveg
Areal	186.35 kvm
Feltnavn	B14
Rparealformal	1110 - Boligbebyggelse
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	o_SKV19
Rparealformal	2011 - Kjøreveg
Areal	7.95 kvm
Feltnavn	o_SF17
Rparealformal	2012 - Gate med fortau

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekipient): Rogaland fylkeskommune	Plass for tinglygingsstempel
Adresse: Postboks 130 sentrum	
Postnummer: 4001 Poststed: Stavanger	
Fødselsnr./Org.nr. 971045698 Ref.nr. 2021/59224	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Ivar Rødland Monica Rødland	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 22036632155 06077539296

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1108	Sandnes	62	496		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	1108	Sandnes	62	585		
	1108	Sandnes	62	586		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Reguleringsplan 201708, detaljreguleringsplan for fv. 334 Oalsgata ble vedtatt 25.05.2020. I forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen, skal det etableres en felles privat adkomstveg (f_SKV9) for eiendommene gnr. 62 bnr. 496, gnr. 62 bnr. 585 og gnr. 62 bnr. 586 i Sandnes kommune.

Eier av gnr. 62 bnr. 496 gir vegrett til gnr. 62 bnr. 585 og gnr. 62 bnr. 586 i samsvar med vedlagt kartutsnitt datert 03.07.2023.

Alle brukere av adkomstvegen har vedlikeholdsansvar i henhold til vegloven § 54.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

Ja

Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysning av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysning reguleres av tinglysningsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysning, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysning.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysning. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysningsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysningsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysning § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Vegrett kartvedlegg 03.07.2023



Detaljregulering for FV 509 Oalsgata

Reguleringsbestemmelser

PlanID 201708

Saksnummer 17/07356 og 19/14591

1 Planens hensikt

- Forbedre trafikksikkerheten for alle trafikantgrupper.
- Etablere trygg forbindelse til Stangeland skole.
- Etablere hovedsykkelforbindelse fra Sykkelstamvegen ved Stangeland til Elveplassen.
- Ivareta gående på begge sider av Oalsgata.
- Etablere gode kryssingspunkt.
- Ivareta Oalsgata sin funksjon som forbindelse til Sandnes, og legge til rette for at dagens vegkapasitet kan opprettholdes.
- Ivareta framkommelighet for buss, og opprettholde eksisterende busstopp.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Miljøkvalitet (plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 3)

2.1.1 Støyforhold

Statlig retningslinje T-1442/2016 for behandling av støy i arealplanlegging jf. kap. 3.2.2, veileder M-128, vedtatt praktisering av T-1442 i Statens vegvesen (Etatsledermøte i Statens vegvesen, juni 2018) og støyrapport datert 07.09.2018 skal legges til grunn for gjennomføring av detaljreguleringen/veganlegget. Dette gjelder også anleggsstøy.

2.1.2 Støyskjermer (skjerming langs veg)

Ved detaljutformingen av støyskjermer skal det tas hensyn til skjermens visuelle virkning for begge sider. Det skal legges spesiell vekt på overganger og endeavslutninger av støyskjermene, inkludert utformingen av åpningene for passasje av gang- og sykkeltrafikk. Åpningene skal være tydelig lesbare. Deler av støyskjermen skal beplantes og brytes opp med vinduer. Solforholdene til boligens hager skal hensyntas. Støyskjermer skal byggemeldes.

2.1.3 Lokale støyskjermingstiltak (lokal skjerming av uteplass, tiltak på bygninger)

Det skal gjennomføres detaljerte støyvurderinger i byggeplanfasen. Disse skal ligge til grunn for vurdering av tiltak. Det er kun støy fra vegtrafikk som utløser krav om lokale støytiltak for støyfølsom bebyggelse. Tiltakshaver skal tilby støyskjerming av støyfølsom bygning dersom støynivået fra vegtrafikken er over $L_{den} 55$ dBA og øker mer enn 3 dB.

2.2 Funksjons- og kvalitetskrav (plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 4)

2.2.1 Terrengbehandling

I planen for terrengbehandling skal det redegjøre for eksisterende og nytt terreng, og vegetasjonsbruk. Terrenginngrep i forbindelse med veganleggene skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte som gir myk overgang til eksisterende terreng. Jordskjæringer/-skråninger skal maksimalt ha en helning på 1:2. Eksisterende vegetasjon og større trær må i størst mulig utstrekning bevares. Stedegen masse skal benyttes så langt det lar seg gjøre. Beplantning skal opparbeides samtidig med veganlegget, og være ferdigstilt senest vårsesongen etter at veganlegget er åpnet.

2.2.2 Overvannshåndtering

Overvann som ledes bort fra planområdet må ha tilfredsstillende kvalitet og om nødvendig føres via sedimenteringsdammer/-kamre og sandfilter.

Ved behov må det etableres midlertidige fangdammer i anleggsperioden for å unngå økt partikkeltilførsel til vassdragene eller overvannsnett. Områder regulert som anlegg- og riggområder skal også om nødvendig utformes med oppsamlingsmuligheter for forurensende stoffer. Overvannsløsning skal etableres i henhold til prinsippene beskrevet i rammeplan for vann og avløp, Norconsult 06.03.2020, med vedlegg.

Det skal sikres at avrenning av overvann fra gater/veger og fortau ikke medfører skade på omkringliggende bebyggelse, anlegg eller eiendom. Dette gjelder både under anleggsfase og driftsfase. Eventuell økt belastning på eksisterende vassdrag eller ledningsnett må avklares med Sandnes kommune ved ansvarlig faginstans VAR.

2.3 Forurenset grunn

Før anleggsarbeidet/gravearbeidet igangsettes må det tas undersøkelser for om det er forurenset grunn. Ved påvist forurenset grunn skal det lages en tiltaksplan, som skal være godkjent av Sandnes kommune sin forurensningsmyndighet før gravearbeidet kan igangsettes.

2.4 Krav til tekniske planer

Tekniske planer for veganleggene skal inneholde detaljerte planer for terrengbehandling og landskapsforming. Planene skal redegjøre for eksisterende og nytt terreng, vegetasjonsbruk, belysning, drenering, materialbruk og håndtering av overvann. Forholdet til tilgrensende bebyggelse og tomter skal synliggjøres.

Veganlegg som skal overtas av Sandnes kommune, og veganlegg som skal være felles for flere eiendommer, skal utformes i henhold til gjeldende Vegnorm for Sør-Rogaland. Tekniske planer for slike tiltak skal godkjennes av Sandnes kommune.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 1)

3.1.1 Boligbebyggelse (B)

Områder avsatt til boligbebyggelse kan ikke brukes til bebyggelse med unntak av garasje/carport.

3.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

I områdene regulert som boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, kan det føres opp bolighus innenfor følgende rammer:

Største tillatte byggehøyde:

- for bolig uten eller med nedgravd kjeller: mønehøyde 8,5 meter og gesimshøyde 6,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- for bolig med underetasje: mønehøyde 6,0 meter og gesimshøyde 3,5 meter over topp gulv.

Bebygd areal (BYA) på hver tomt må ikke overstige 40 % av tomtens nettoareal. Husene føres opp med saltak eller pulttak med vinkel større enn 22 °.

Innenfor gjeldende utnyttelsesgrad kan garasje oppføres med inntil 50m²

3.1.3 Garasjer/parkering

Garasjen kan tillates plassert 1 meter fra vegkant når garasjens lengderetning er parallell med veien. Når garasjens lengderetning er vinkelrett på veien, skal avstanden være 5 meter. Denne bestemmelsen gjelder langs kommunale veier.

3.1.4 Kontor (BK)

Området vist som kontor kan ikke benyttes til bebyggelse. Støttemurer, rekkverk ol. kan tillates. Mot Oalsgata og Folkvordveien skal det være minimum en meter beplantet buffer mot gang- og sykkelveg. Arealet skal ikke benyttes til parkering, lager eller lignende. Vegholder skal kunne benytte arealet til oppsetting av skilt, belysning, snøopplagring mv. Mur for å ta opp høydeforskjeller kan tillates.

Busker, trær og annen vegetasjon må ikke plantes nærmere vegkant enn 0,75 meter. Vegetasjon som vokser inn over grensen til offentlig areal kan kreves fjernet.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Bredder på veger, fortau, gang- og sykkelveger (herunder sykkelveg med fortau) og envegsregulert sykkelveg framgår av tegningene F101-F106, datert 04.12.19.
- Nye og endrede enkeltavkjørsler til eiendommene er vist med avkjørselspil på plankartet

- Busker, trær og annen vegetasjon må ikke plantes nærmere vegkant enn 0,75 meter. Vegetasjon som vokser inn over grensen til offentlig areal kan kreves fjernet.

3.2.2 Kjøreveg (SKV)

Alle kjøreveger skal være offentlige arealer, med unntak av:

Feltkode	Gnr.	Bnr.	Eierform
f_SKV1	111	160	Felles
f_SKV2	62	1703, 441, 517 og 518	Felles
f_SKV3	62	407, 442, 2150, 2151, 469 og 2089	Felles
f_SKV4	62	273	Felles
f_SKV5	62	1268 og 1641	Felles
f_SKV6	62	526 og 72	Felles
f_SKV7	62	732, 2164, 669, 2052, 753, 2067, 754, og 1116	Felles
f_SKV8	62	732 og 2164	Felles
f_SKV9	62	585, 586 og 496	Felles
f_SKV10	62	221, 220, 312, 356, 391, 190, 406, 324, 392	Felles
SKV10	62	485	Annen
f_SKV11	62	81, 916, 219, 106, 1177 og 1178	Felles
SKV11	62	486	Annen
f_SKV12	62	462, 84, 40 og 239	Felles
SKV13	62	254	Annen
SKV15	62	421	Annen
SKV16	62	507	Annen
SKV17	62	669	Annen
SKV18	62	736	Annen
f_SKV20	62	185 og 167	Annen
SKV21	62	357	Annen

De nevnte arealene er felles for de oppgitte gårds- og bruksnummer.

Oalsgata 73, gnr. 62 bnr. 669, kan opprettholde sin eksisterende avkjørsel inntil eiendommen eventuelt fortettes eller utnyttes på annen måte enn i dag. Når dette skjer, skal ny adkomstveg SKV17 etableres og eksisterende avkjørsel stenges.

3.2.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Områder kan benyttes som midlertidig anlegg- og riggområde og til mellomlagring av masser i anleggsfasen. Arealene skal som hovedregel opparbeides med tekniske anlegg i grunnen og på terreng, men deler av området kan beplantes der dette er hensiktsmessig.

3.2.4 Annen veggrunn - grøntareal (SVG)

Områder kan benyttes som midlertidig anlegg- og riggområde og til mellomlagring av masser i anleggsfasen. Arealene kan benyttes til tekniske anlegg i grunnen og på terreng. Arealene skal som hovedregel opparbeides med beplantning, men deler av området kan steinsettes der dette er hensiktsmessig.

3.2.5 Leskur/plattformtak (SP)

Det tillates etablert anlegg for sykkelparkering.

3.2.6 Kollektivanlegg (SKA)

Innen formålet kollektivanlegg tillates det etablert leskur.

3.2.7 Overvannsnett

o_SOV kan benyttes etablering av anlegg for behandling av overvann. Dersom eiendommene gnr. 111 og bnr. 77, bnr. 583 og bnr. 582 (o_SOV) skal bygges ut før Oalsgata skal utvides, skal det bygges et lukket teknisk anlegg/sandfangbasseng etter Statens vegvesen/Rogaland fylkeskommune sine anvisninger.

4 Bestemmelser til hensynsoner

4.1 Sikringssone - frisikt (H140)

I områder regulert som frisiktssone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5-3,0 meter over tilstøtende vegers nivå. Innenfor frisiktssonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som hindrer sikt i gitt høyde. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

Ved o_GG2 skal det være en frisikt på 8 x 20 meter mot o_SGS47 og o_KV2 (i plan 2007115)

4.2 Sikringssone – andre sikringssoner (H190)

Innenfor sikringssonen tillates det ikke tiltak som kan være til skade for eller hindre vedlikehold av IVAR sin hovedvannledning. Sonen er på syv meter mot vest og fem meter mot øst fra senter rør.

5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Midlertidig bygge- anleggsområde #1-#56

Områder regulert som midlertidig bygge- og anleggsområde kan benyttes til område for anleggsveg, og midlertidig trafikkareal for kjørende, gående og syklende i anleggsperioden. Områdene kan også benyttes til mellomlagring av masser, materialer, maskiner, utstyr og lignende. Områdene skal inngå i rigg- og marksikringsplan.

Gjeldende grenser for støy- og støvforurensing for tilstøtende bebyggelse skal ikke overskrides.

Områdene skal istandsettes til den bruken områdene hadde før anleggsstart, senest sommeren etter at veganlegget er åpnet. Det skal gis skriftlig melding til Sandnes kommune når den midlertidige bruken er avsluttet, og arealet er satt i stand.

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før anleggsstart

- Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen skal det gjennomføres nødvendig grunnundersøkelser.
- Før anleggsstart må alle bygninger som vurderes av tiltakshaver å bli berørt av anleggstiltak dokumenteres med hensyn på skader som kan oppstå i anleggsperioden.
- Før anleggsstart skal svartlistearter kartlegges. Påviste individer skal fjernes og destrueres.
- I forbindelse med detaljplanlegging av veganlegget skal det etableres fartsdempende tiltak i østre del av Jonas Lies gate og søndre del av Eidsvollgata.
- Massedisponeringsplan skal foreligge før anleggsarbeidet kan igangsettes. Den skal vise hvor og hvordan overskuddsmasser fra planområdet skal disponeres.
- Før anleggsarbeidet kan igangsettes skal det foreligge en plan for terrengbehandling og landskapsforming.

6.2 I anleggsgjennomføring

- Gående og syklende skal sikres tilfredsstillende forhold gjennom hele anleggsperioden. Dersom traséer skal stenges må alternative gang- og sykkelforbindelser opparbeides.
- Før stenging av avkjørsler ut mot Oalsgata skal nye adkomstløsninger være opparbeidet.

6.3 Før anlegget tas i bruk

- Skal støyskjermingstiltak i henhold til §§ 2.1.1 og 2.1.2 være etablert.

7 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Statlig retningslinje T-1442/2016 for behandling av støy i arealplanlegging jf. kap. 3.2.2, inkludert veileder M-128
- Vedtatt praktisering av T-1442 i Statens vegvesen, jamfør vedtak i Etatsledermøte i Statens vegvesen, juni 2018.
- Støyrapport, datert 07.09.2018
- VA-rammeplan med vedlegg, Norconsult AS, 06.03.2020
- Tegning F101-F106, datert 04.12.2019

8 Endringer etter vedtak

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
13.11.2020	20/35815	3.1.4 kontor (BK) og 5.1
11.07.2024	23/02064	Tillegg i §4.1

Endret regulering for et område mellom Oalsgaten og Solaveien vest for Heggveien

Reguleringsbestemmelser

PlanID 90103

Saksnummer 1990/46

§ 1. Generelt.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealanvendelsen være som vist på planen.

§ 2. Boligområde.

På hver tomt kan det oppføres en bolig med inntil to boenheter.

Største tillatte mønehøyde er 7,5 m og gesimshøyde er 4,5 m over grunnmur. Bebygd grunnflate på hver tomt må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal.

I tillegg kommer garasje, kfr. § 4.

Husene føres opp med skrå takflate med vinkel større enn 22°.

Møneretning skal være parallell med husets lengderetning. Om en tomt skal bebygges med underetasje, avgjøres av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan godkjenne bygninger med underetasje dersom terrenget ligger naturlig til rette for en slik løsning i forhold til omkringliggende omgivelser som veier og naboeiendommer.

Ved byggemelding skal det gjøres rede for bruk og terrengbehandling av hele tomta.

Byplansjefen kan godkjenne annen tomtedeling enn angitt på planen.

Tomter av en viss størrelse, som bygningsrådet finner akseptabelt, kan dersom de tilfredsstillter reguleringsbestemmelsene bebygges med to boliger. Boligene skal være frittliggende med 8 m innbyrdes avstand.

Eiendommen gnr. 62 bnr. 784 kan inneholde inntil 4 boenheter. Forutsetningen må være at

det kan vises tilstrekkelig uteareal med hensyn til solforhold og størrrelse samt parkeringsdekning, kfr. §4.

Bygningsrådet kan godkjenne at det i boligbebyggelsen kan etableres mindre verksteder, kontorer, forretninger og bygg for sosiale formål, når dette etter rådets skjønn ikke er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse med hensyn til støy, trafikk, parkering m.m.

§ 3. Fellesareal.

Det kan stilles krav til opparbeidelsen av lekeareal, veier ved godkjenning av byggetillatelse.

§ 4. Garasjer/parkering.

Det skal på egen tomt for hver boenhet avsettes minst en garasje plass med oppstillingsplass foran .

Garasjer kan, inkl. eventuelle boder, oppføres med inntil 40 m² i tillegg til boligen.

Bygningsrådet kan tillate at avstand til veikant reduseres til 1 m når garasjens lengderetning er parallell med veien. Når garasjen er vinkelrett på veien, skal avstanden være 5m. Dette gjelder ikke langs Oalsgaten, der byggegrensen må følges.

Garasjenes størrrelse og plassering skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

Garasjene skal oppføres med hensyn til form og materialer på en slik måte at det etter bygningsrådets skjønn harmonerer med bolighuset.

§ 5. Offentlig bebyggelse.

Ved eventuelle tilbygg/nybygg skal det leveres inn utenomhusplan, som viser beplantning, parkering, trafikkareal m.m.

§ 6. Avkjørsler/siktforhold.

Bygningsrådet skal godkjenne avkjørsler fra kommunale veier. Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

Arealet mellom frisiktlinjer og veikanter i veikryss (sikttrekanter) skal ha fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiers nivå.

Busker, trær m.v. må ikke plantes nærmere veikant enn 0,75 m.

Vegetasjonen som vokser inn over grensen til offentlig areal, kan kreves fjernet.

§ 7. Støyskjerming.

Nybygg, tilbygg, rehabilitering og ombygging skal tilfredstille de til enhver tid gjeldende krav til støyskjerming både for innen- og utendørs areal.

Bygningsrådet vil kreve at det blir tatt hensyn til trafikkstøyen ved planleggingen av nye boliger. Bygningsrådet vil videre kreve tiltakene utført før nye bolighus kan tillates tatt i bruk.

En må være spesielt oppmerksom på at støymtffintlige rom, som soverom, ikke bør plasseres mot Oalsgaten. Ventil og vinduer mot Oalsgaten må dessuten tilfredsstille gjeldende krav til støyreduksjon.

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
08.03.2011	2011/01090	Boligen på den framålte tomt på gnr. 62, bnr. 65 tillates bebygd med max gesimshøyde 6,0 m.
14.03.2011	2011/00317	Den framålte tomt på på gnr. 62, bnr. 775 tillates bebygd med <u>kun en boenhet.</u>
29.10.2012	2012/05035	Gnr.62, bnr. 386 og den framålte tomt tillates bebygd med <u>en boenhet pr. tomt.</u>
06.01.2015	2014/7720	De tre tomtene på gnr.62, bnr. 386 tillates bebygd med <u>en boenhet pr. tomt.</u> Det tillates takterrasse på carportene
23.04.2015	2015/3858	Den framålte tomt på gnr 62 bnr 829 tillates bebygd med <u>en boenhet.</u>
20.09.2016	16/6248	Boligen på den nye tomt på gnr. 62 bnr. 785 og 943 tillates bygd med kun en boenhet, boligen tillates bygd med flatt tak, boligen tillates bygd med underetasje + 2 etasjer og maks gesimshøyde 6 meter målt fra topp gulv 1. etasje. BYA for tomt rundt eksisterende bolig maks 35 % og BYA for ny tomt maks 30 %.
31.08.2017	17/00605	Gjelder gnr 62 bnr 902 Det tillates kun en boenhet i hver bolig. BYA for den enkelte tomt = 40 % (bolig, garasje, bod og parkering). Mønehøyde maks 8,0 meter og gesimshøyde maks 5,5 meter. Rekkefølgekrav: Offentlig lekeplass nordvest for omsøkt eiendom må oppgraderes før brukstillatelse til boligene kan gis.

12.04.2018	17/00605	Gjelder for gnr 62 bnr 902, bnr 2282, bnr 2283 og bnr 2284 med følgende tillegg: BYA = 45% Bestemmelsene i kommuneplanen §3.4.1.2 og §3.4.1.3 gjelder for alle 4 eiendommene.
30.04.2018	17/00605	Gjelder for gnr 62 bnr 902,2282,2283 og 2284: <i>Bestemmelsene i kommuneplanen §3.4.1.2 og §3.4.1.3 gjelder for alle 4 eiendommene – vedtatt 12.04.2018 erstattes med følgende bestemmelser:</i> I tillegg til BYA tillates oppført terrasse på inntil 50m ² 1m over bakken. På eiendommen gnr 62 bnr 2282 tillates sportsbod å bygges vegg i vegg med felles søppelhåndtering. Kjellertrapp med rekkverk tillates bygd utenfor regulert byggesone. Nødvendige forstøtningsmurer med tilhørende støyskjerm tillates bygd utenfor byggegrensen.
12.05.2021	20/43090	Gjelder for gnr 62 bnr 712 med følgende tillegg: Bolig på tomt B2 tillates bygd med 2 fulle etasjer (ikke underetasje) med flatt tak. Maks. gesimshøyde = 7,0 m, målt fra gjennomsnittlig terreng. Høyde topp gulv 1.etasje = 45,00 og maks gesimshøyde = 52,00.

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Heggeveien 2, 4316 SANDNES

Gnr/Bnr: 62/496/0/0

Dato: 2025-01-16

Målestokk: 1:1,000

Planident: 201708,90103

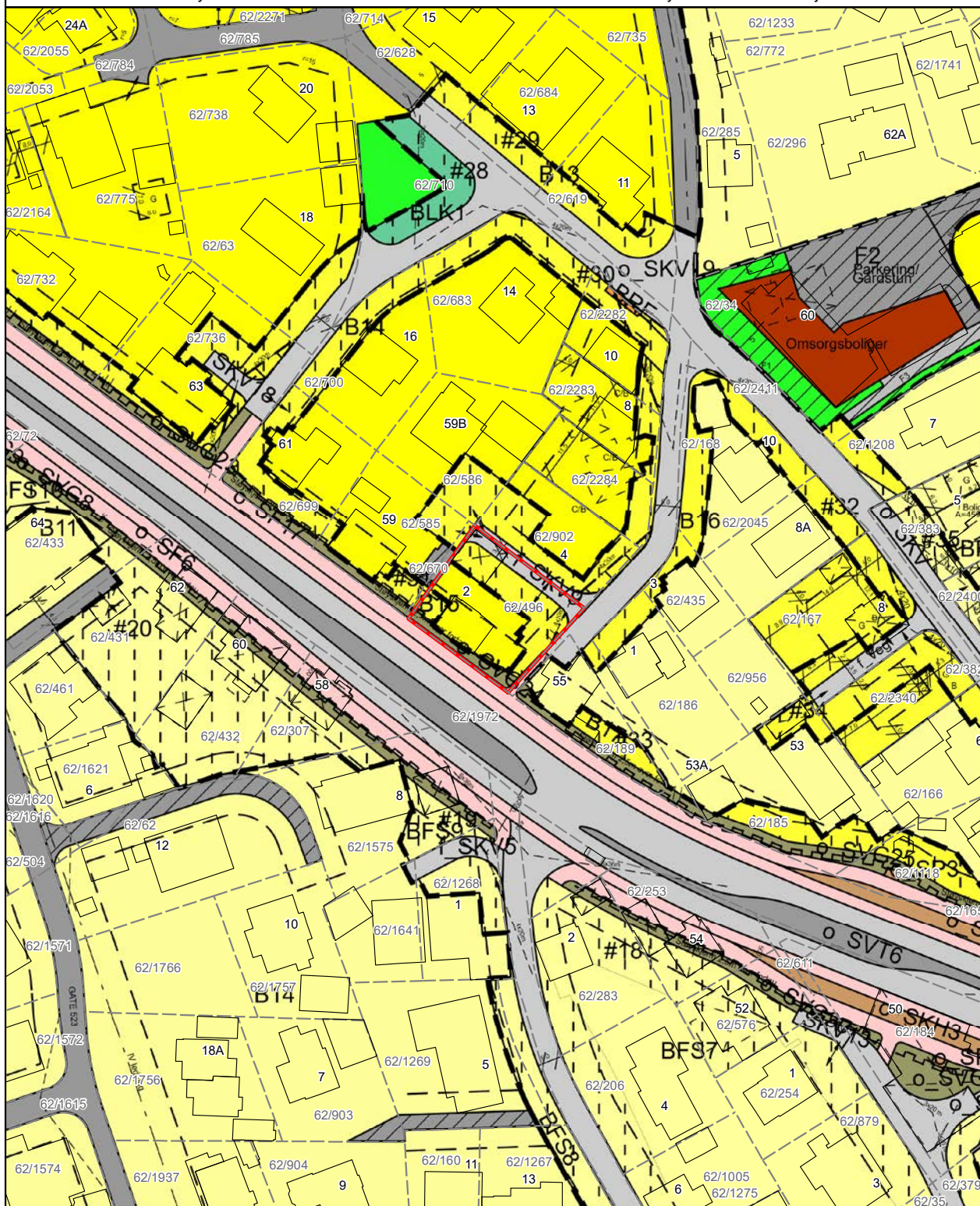
Ikrafttredelsesdato: 17.12.1991,25.5.2020



SANDNES
KOMMUNE









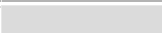
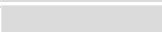































Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik,
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.











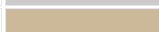















Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller tempark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	







Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parselhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	

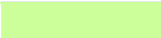

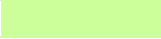
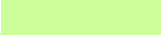






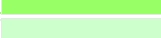

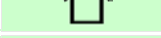






Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

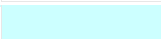
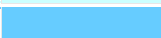






2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrund - tekniske anlegg	
Annen banegrund - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	






















Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

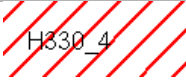
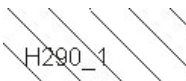
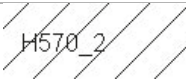
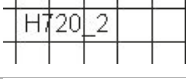
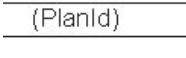
3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

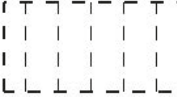
4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skyttefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	





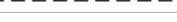

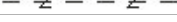






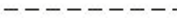
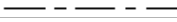












5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindrifformål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











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

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

Hensynssoner	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	

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

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

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



BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

BYGGEOMRÅDER
Områder for boliger m/tilhørende anlegg
Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Blokkbebyggelse
Garasjer i boligområder
Områder for forretning
Områder for kontor
Områder for industri / lager
Områder for fritidsbebyggelse
Områder for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
Offentlig barnehage
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Offentlig kirke
Offentlig samlingslokale (kino, teater mv.)
Offentlig administrative bygg
Område for særskilt angitt allmennyttig formål
Allmennyttig barnehage
Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Allmennyttig kirke
Allmennyttig samlingslokale (grendehus mv.)
Allmennyttig administrasjon
Områder for herberger og bevertningssteder
Hotell med tilhørende anlegg
Beverting
Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
Garasjeanlegg
Bensinstasjoner
Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord- og skogbruk
Område for reindrift
Område for gartneri
Område for persillehager
Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Kjørevei
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
Sykkelveg
Gangveg

Gatetun
Torg
Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg (for buss og drose)
Bussterminal
Busholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporvei / forstadsbane
Flyplass med administrasjonsbygninger
Flyplass / taxebane
Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Havneområde (landdelen)
Kai
Småbåtanlegg (landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag
Skipsted
Havneområde i sjø
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
Anlegg for lek
Anlegg for idrett og sport
Leirplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

FAREOMRÅDER
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
Skytebane
Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
Område med rasfare
Område med flomfare
Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrek

Campingplass
Friluftsområde (på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg (land)
Privat småbåtanlegg (sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
Drikkevannsmagasin
Vann- og avloppsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst / sivilforsvaret
Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
Frisiktsone ved vei
Restriksjonsområde rundt flyplass
Grunnvannsmagasin
Nedslagsfelt for drikkevann
Naturvernområde (på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag
Klimaverområde
Bevaringsområde for bygninger og anlegg
Bevaring av bygninger
Bevaring av anlegg
Bevaring av landskap og vegetasjon
Område for steinbrudd og masseuttak
Andre områder for vesentlige terrengingrep
Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilt anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Vindkraft
Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårds plass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYESESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)



KOMBINERTE FORMÅL

KOMBINERTE FORMÅL

Bolig / Forretning
Bolig / Forretning / Kontor
Bolig / Kontor
Bolig / Offentlig
Forretning / Kontor
Forretning / Kontor / Industri
Forretning / Industri
Forretning / Kontor / Offentlig
Forretning / Offentlig
Kontor / Industri
Kontor / Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig / Allmennyttig
Veserovianlegg (Beverting / Bensinstasjon)
Annet kombinert formål
Rekkefølgebestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Uyansert formål

Begrensninger grense

Reguleringsplan faregrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

500 - Fareområde
510 - Høyspenningsanlegg
520 - Skytebane
530 - Ildsfarlig opplag ol
540 - Rasfare
550 - Flomfare
590 - Særskilt angitt fare
640 - Frisiktsone
641 - Restriksjonsområde flyplass
645 - Grunnvannsmagasin
646 - Nedslagsfelt for drikkevann
660 - Bevaringsområde
661 - Bevaring av bygninger
662 - Bevaring av anlegg
663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
800 - Fornylesområde
991 - Formålsrekkefølge
992 - Midlertidig trafikkområde

Kommuneplan

Adresse: Heggveien 2, 4316 SANDNES

Gnr/Bnr: 62/496/0/0

Dato: 2025-01-16

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

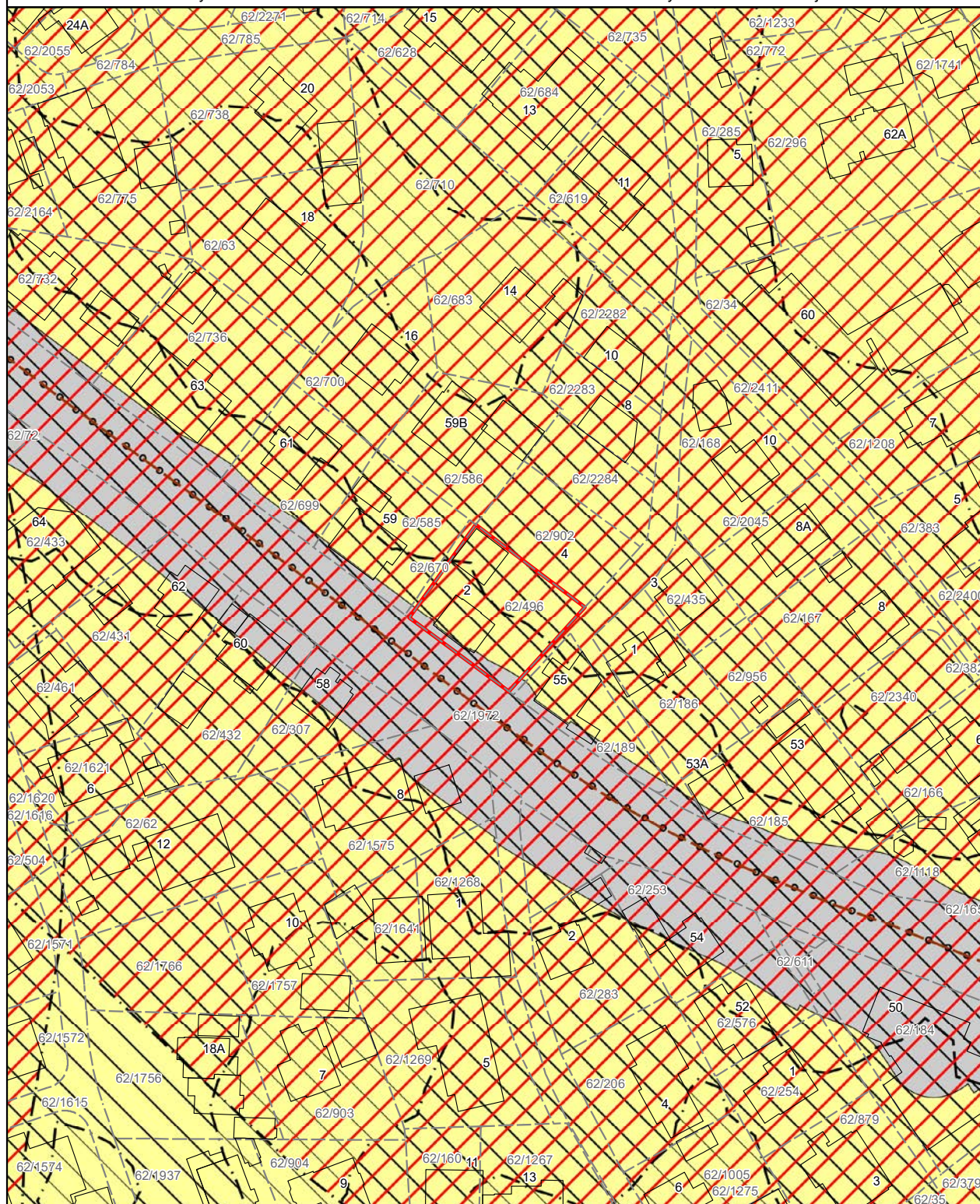
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



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.



Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Vertniv			Vertniv		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

Nabolagsprofil

Heggveien 2 - Nabolaget Øvre Stangaland/Smeaheia søndre - vurdert av 134 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Theodor Dahls vei Linje 2	1 min 0.1 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	15 min 1.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	13 min 14.2 km
Stavanger Sola	14 min

Skoler

Stangeland skole (1-7 kl.) 525 elever, 28 klasser	6 min 0.5 km
Trones skole (1-7 kl.) 451 elever, 30 klasser	15 min 1.1 km
Smeaheia skole (1-7 kl.) 332 elever, 25 klasser	18 min 1.3 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 493 elever, 33 klasser	12 min 0.8 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	12 min 0.9 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	12 min 0.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

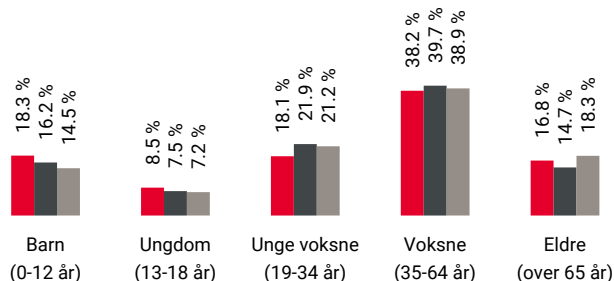
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Stangaland/Smeaheia...	2 039	804
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stangeland barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km
Jønningheia barnehage (1-5 år) 92 barn	13 min 1 km
Trones barnehage (1-5 år) 52 barn	14 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Stangeland PostNord	7 min 0.5 km
Spar Byhagen Post i butikk	9 min 0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 84/100

Sport

	Stangeland skole Aktivitetshall, ballspill, basket	3 min	0.3 km
	Jønningheia balløkke Ballspill	7 min	0.6 km
	EVO Sandnes	10 min	
	SATS Sandnes	15 min	

Boligmasse



- 74% enebolig
- 3% rekkehus
- 3% blokk
- 20% annet

«Føles trygt og "hjemme". Bodd her i 51 år.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Bystasjonen Sandnes	15 min
	Stangeland Apotek	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



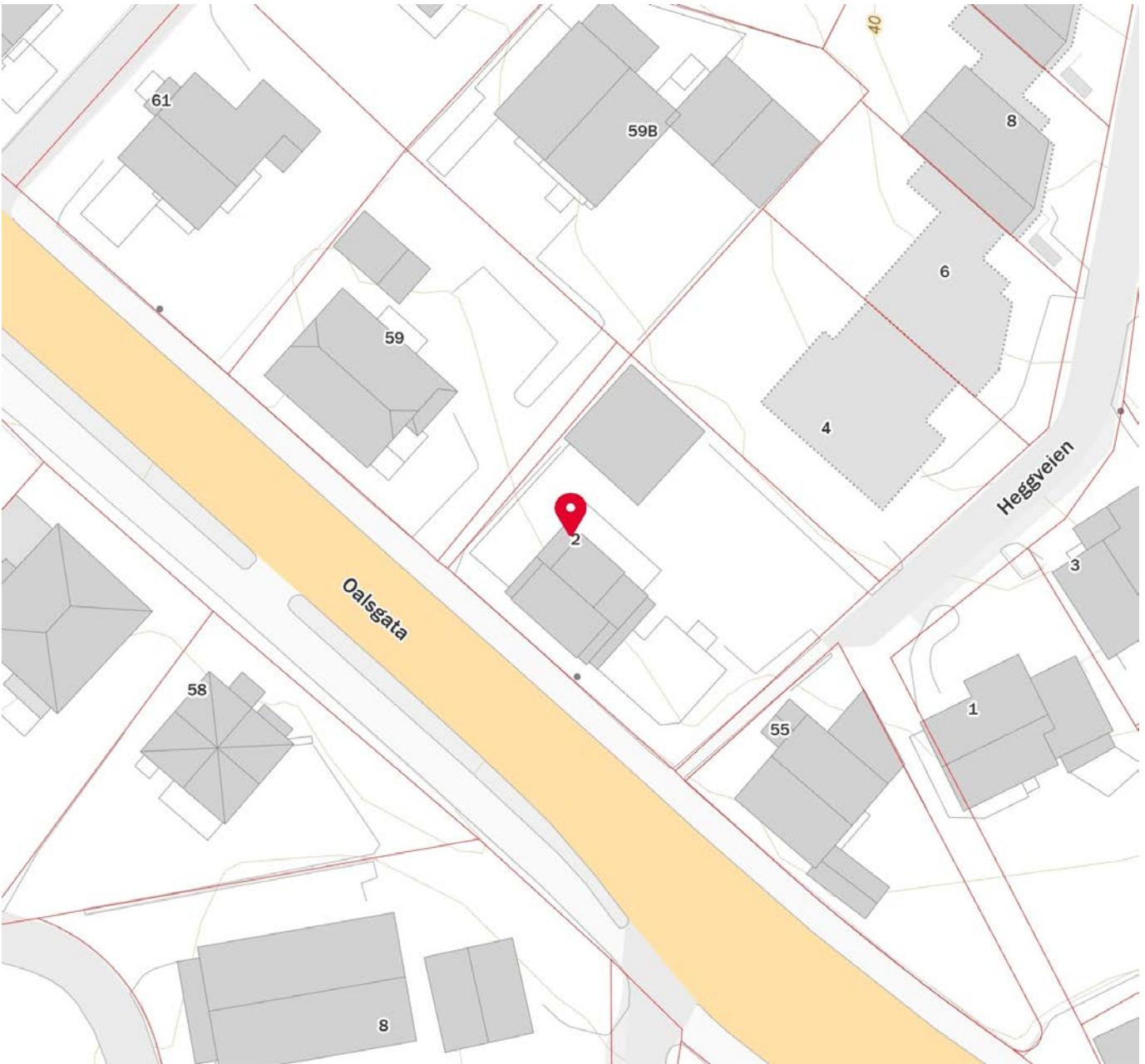
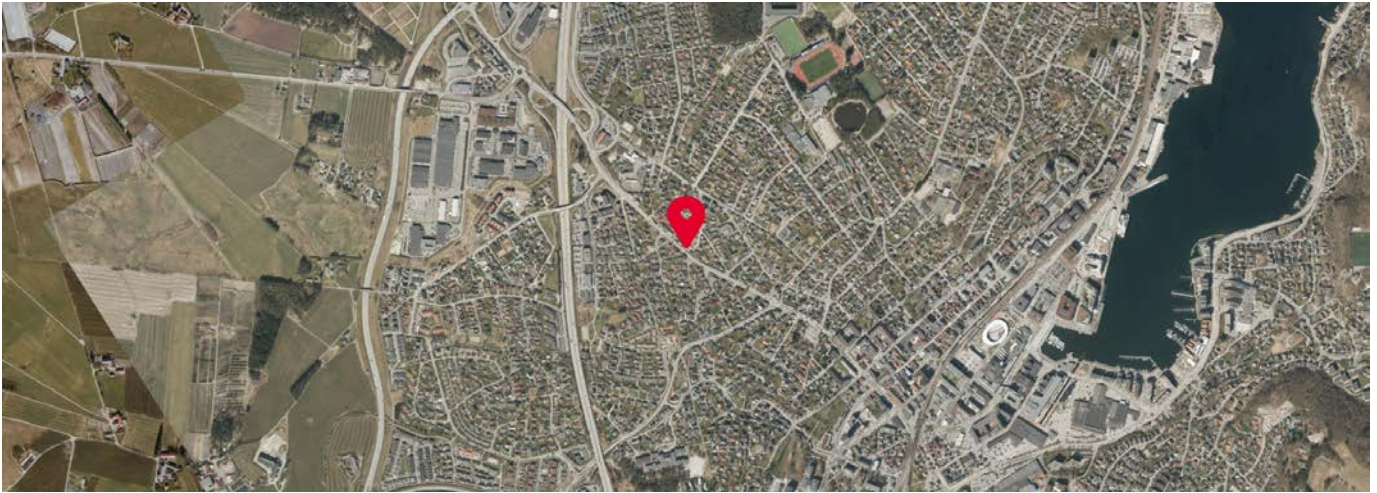
0%

43%

- Øvre Stangaland/Smeaheia søndre
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



Elsker du boligen?

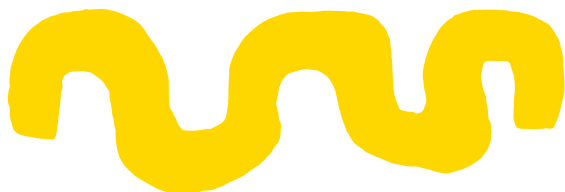


Vi har konkurransedyktige betingelser, personlig rådgivning, knallgod kundeservice og kundeutbytte.

**Det er mange grunner til å sjekke ut om vi er rette banken for deg.
Ta kontakt på kundeservice@rogalandsparebank.no eller 51 67 67 00
og be om et uforpliktende tilbud.**

Du kan også legge inn lånesøknad på rogalandsparebank.no.
Da får du raskere svar – fortsatt helt uforpliktende.

Velkommen til oss!



**Rogaland
Sparebank**



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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge


Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Heggveien 2
4316 SANDNESMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Joveig JungeTelefon: 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 viderefordlet 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