



aktiv.

Tingbrekk 48, 4322 SANDNES

**GANDDAL - nnholdsrikt og lekkert
enderekkehus med meget
attraktiv beliggenhet - Parkering i
carport**



Eiendomsmegler MNEF

Joveig Junge

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

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 590 000,-
Omkostn.: Kr 141 100,-
Total ink omk.: Kr 5 731 100,-
Selger: Magne Nessa
Mona Hakkebo Nessa

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 2001
BRA-i/BRA Total 160/167 kvm
Tomtstr.: 260.5 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 47, bnr. 1002
Gnr. 47, bnr. 1106
Oppdragsnr.: 1412250193

Innholdsrikt og lekkert
enderеккеhus med meget
attraktiv beliggenhet -
Carport

Innhold: 1.et.: Vindfang, gang, stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom, kott og garderobe.
2.et.: Gang, bad, bod og 3 soverom.
Loft: Stue og soverom
I tillegg er det to utvendige boder og parkering i carport.

Innholdsrikt endereккеhus med meget barnevennlig beliggenhet. Boligen ligger helt på enden i et bilfritt tun og det er kun ett minutt spasertur til Ganddal stadion med fotballbaner og innendørshall. Boligen er oppført i 2001, er oppgradert innvendig i senere tid og fremstår med en gjennomgående god standard.

Fra huset kan man spasere til togstasjonen på kun 12 minutter, slik at man når enkelt videre ut i regionen. Turstiene rundt Stokkalandsvatnet er ypperlige for en løpetur og rekreasjon eller en rusletur med barna.



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen4
Nabolagsprofil.....39
Egenerklæring64
Forbrukerinformasjon 114
Budskjema 115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 160 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 167 m²

TBA: 56 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 m² Vindfang, gang, stue, kjøkken,

vaskerom, toalettrom, kott og garderobe

BRA-e: 7 m² To boder (utvendig adkomst)

2. etasje

BRA-i: 63 m² Gang, bad, bod og 3 soverom99. etasje

BRA-i: 25 m² Soverom og stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

45 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

11 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rekkehus

Boder med utvendig adkomst (7 kvm) er ikke

medtatt i gammelt arealoppsett.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

260.5 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt

Beliggenhet

Eiendommen har en svært ettertraktet og

barnevennlig beliggenhet på Ganddal.

Veletablert område hvor beboerne forteller om godt

naboskap og trygge rammer for barna.

Fra eiendommen kan man spasere til togstasjonen på kun 12 minutter, slik at man når enkelt videre ut i regionen. Turstiene rundt Stokkalandsvatnet er ypperlige for en løpetur og rekreasjon eller en rusletur med barna. På en fin dag kan man dra nytte av de fine rasteplassene underveis. Ellers finnes det Vagleskogen og Sandvedparken av flotte friområder i nærheten.

For aktive barn er Ganddal stadion kun 1 minutters gange fra eiendommen, hvor man kan spille fotball. Det er også innendørshall.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten. Ganddal skole (1-7 kl.) ligger 8 minutters gange unna, mens Sandnes friskole (1-10 kl.) er 14 minutter unna. Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) ligger 21 minutter unna med bil, og Gand videregående skole er 9 minutter unna.

Dagligvarehandelen er praktisk med Rema 1000 Skjæveland 11 minutter unna, og Rema 1000 Ganddal 12 minutter unna.

Samlet sett tilbyr Tingbrekk 48 en ideell beliggenhet med nærhet til både natur og byens fasiliteter, perfekt for en aktiv og sosial livsstil.

Adkomst

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved

fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger og

rekkehus

Barnehage/Skole/Fritid

Konferer Sandnes kommune

Skolekrets

Konferer Sandnes kommune

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehuset er oppført i 2001.

Byggegrunnen er ikke kjent, og bygningen hviler på en ringmur og plate på mark i betong.

Dreneringen stammer fra byggeåret.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, kledd med utvendig liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, og taket er tekket med betongtakstein.

Renner og nedløp er utført i metall.

Etasjeskillerne er bygget med trebjelkelag, og første

etasje har betonggulv på grunn.

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass og malte ytterdører.

Eiendommen har en terrasseplattning ved stuen i første etasje og ved inngangspartiet. Det er en balkong tilknyttet et soverom i andre etasje, samt en entrétrapp i tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: Uvisst, 2001
Beskrivelse: Forrige eier opplyste i egenerklæring at arbeid ble utført av Sigma fargesenter og Nysted (?)

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: Stolt bolig, 2014
Beskrivelse: Forrige eier skrev: Takrenne på nybygg (tror han mener nytt tilbygg).

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
Ja
Beskrivelse: Det avlange vinduet i stue i 3. etg har tegn på fuktinntrenging.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller

sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
Ja
Firmanavn: Ufaglært, 2019
Beskrivelse: Det har vært observert noen få sølvkre i tilbygget på gulv, men det er over et år siden jeg har sett en slik sist. Kan virke som det er de er borte nå. Vi har aldri hatt skjeggkre her.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: Norsk Klimasenter, 2022
Beskrivelse: Installasjon av varmepumpe

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
Ja
Beskrivelse: Pipen er igjenkledd av forrige eier for bedre rom-utnyttelse, så den kan ikke benyttes per dags dato.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: Ganddal Elektro v/ Arne Handeland, 2014
Beskrivelse: Vindfang, garderobe og kjøkken

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Beskrivelse: Forrige eier bygget nytt tilbygg i 2014 som består av entrè og praktisk garderoberom. De bygget nytt kjøkken fra Ikea. De la ny parkett med lister i 1. etg. De moderniserte trappen som går fra 1. til 2. etg. De la ny laminat i 2. etg. De har bygget

terrassen med vedlikeholdsfri Kebony terrassebord.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Beskrivelse: Loftet er innredet med ei stue, og et ekstra soverom.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
Ja
Beskrivelse: Tilstandsrapport fra 17.08.2017 ifm sist gang huset ble solgt.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja

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

Innhold
1. Etasje:
BRA-i 72 kvm: Vindfang, gang, stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom, kott og garderobe
BRA-e 7 kvm: To boder (utvendig adkomst)
TBA 45 kvm: Terasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 63 kvm: Gang, bad, bod og 3 soverom
TBA 11 kvm: Terasse og balkongareal

Loft:
BRA-i 25 kvm: Stue og soverom

Standard
Innholdsrikt enderekkehus med meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet. Boligen går over tre plan, er oppgradert innvendig i nyere tid og holder en gjennomgående god standard hvor en kan flytte rett inn.

1.et.: Lys og innbydende entré med fliser og varme i gulv, ekstra takhøyde og LED downlights. Fra gangen er det dør inn til walk in closet med god oppbevaringsplass til yttertøy. Lys i garderoben går på fotocelle.

I forbindelse med gangen er det også praktisk gjestetoalett og eget vaskerom med utslagsvask.

Stort og romslig kjøkken som er oppgradert i 2014. Kjøkkenet er fra IKEA med Blanco Zeus 12mm steinplate. Det er integrerte hvitevarer med unntak av kjøleskap. Rikelig med benk- og skuff/skaplass til oppbevavaring og matlaging. Det er også god plass til spisebord.

Lys og fin stue med lekker Boen 1-stavs parkertt på gulv og spotter i tak. Det er innstallert varmepumpe i stuen som sørger for behagelig temperatur. Det er også pipe dersom en vil installere vedovn. Fra stuen er det utgang til lun, solrik og usjenert terrasse og hage med god boltreplass for de små.

Terrassene på både fremsiden og baksiden av huset er bygget i vedlikeholdsfri Kebony.

Fakta om Kebony: Kebony er et eksklusivt treverk anbefalt av ledende arkitekter. Kebony er vedlikeholdsfrie terrassebord med eksklusivt utseende og lang holdbarhet (ca. 30 års garanti). Kebony terrassebord er meget stabile og krever ingen behandling utover vanlig renhold. Det betyr lavere total kostnader på lang sikt. Treverket får en naturlig sølvgrå patina etter en tid i vær og vind. Kilde: Montèr sin hjemmeside.

Fra stuen er det trapp med glassrekkverk opp til 2.etasje.

2.etasje: Tre romslige soverom hvorav hovedsoverommet har utgang til balkong som er vestvendt med gode solforhold.

Helfliset bad med varme i gulv, dusj og badekar.

En innvendig bod med god lagringsplass.

Loft: Loftet er innredet med soverom og loftstue. Loftstue er ekstra kjekt for en barnefamilie. Det er også knekott til oppbevaring og god plass til en kontorpult.

Det er to utvendige boder til oppbevaring. Den ene er ved inngangspartiet og har automatisk hørmann port som passer godt til sykelparkering.

Parkering i carport og gjesteparkering.

Det kan også nevnes at ventilasjonsanlegget ble nytt for noen år siden og at det er varmekabler i hele første etasje.

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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Nedløp og beslag
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.

- Utvendig - Vinduer
Avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist punktert glass i stuevindu. Dette er normalt på vinduer med denne alder.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Terrassebord er montert med for stort «overheng» som gjør at disse blir skadet ved tråkking på overhenget.

- Innvendig - Radon
Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig - Innvendige dører
Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom - Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom > 2. etasje > Bad - Overflater vegger og himling
Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Slitte fuger mellom fliser i dusj, samt småskader på enkelte fliser.

- Våtrom > 2. etasje > Bad - Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom > 2. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Det er ikke fremvist samsvarserklæring for det elektriske anlegget.
Samsvarserklæring er en form for garanti på det elektriske arbeidet som er utført. Når samsvarserklæring mangler, gir instruksen i NS3600 tilstandsgrad 2, og utvidet el-kontroll anbefales. Pga. alder på det elektriske anlegget anbefales en utvidet el-kontroll.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Utvendig - Loftsvindu
Avvik: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

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 carport og gjesteparkering

Forsikringsselskap
Fremtind

Radonmåling
Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Manglende dokumentasjon på radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke dokumentert utført med radonsperre.

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmekabler i badet.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 590 000

Kommunale avgifter

Kr 16 049

Kommunale avgifter år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 228 084

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 912 335

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

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

Årlig velavgift

Kr 1 000

Velforening

Pliktig medlemskap i velforening

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 47, bruksnummer 1002 i Sandnes kommune.Gårdsnummer 47, bruksnummer 1106 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/47/1002:
16.02.2001 - Dokumentnr: 1686 - Rettigheter iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening m.v.

16.02.2001 - Dokumentnr: 1686 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.
Med flere bestemmelser

02.12.1999 - Dokumentnr: 10795 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:47 Bnr:982

01.01.2020 - Dokumentnr: 1005876 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:47 Bnr:1002

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen datert 09.03.2001.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.03.2001.

Vei, vann og avløp

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

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Rekkehusbebyggelse

Følger reguleringsplan Reguleringsplan for Lunde, Ganddal (plan-ID 95110), som er en eldre reguleringsplan. Eiendommen er i sin helhet regulert til boliger under feltnavn B7.. 24.11.1998

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, ikrafttredelse 15.05.2023. Hele eiendommen på 260.46 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse.

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger
139 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

141 100 (Omkostninger totalt)
152 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
154 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 731 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 742 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 744 800 (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 141 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris på vederlag kr. 40 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

17.12.2025

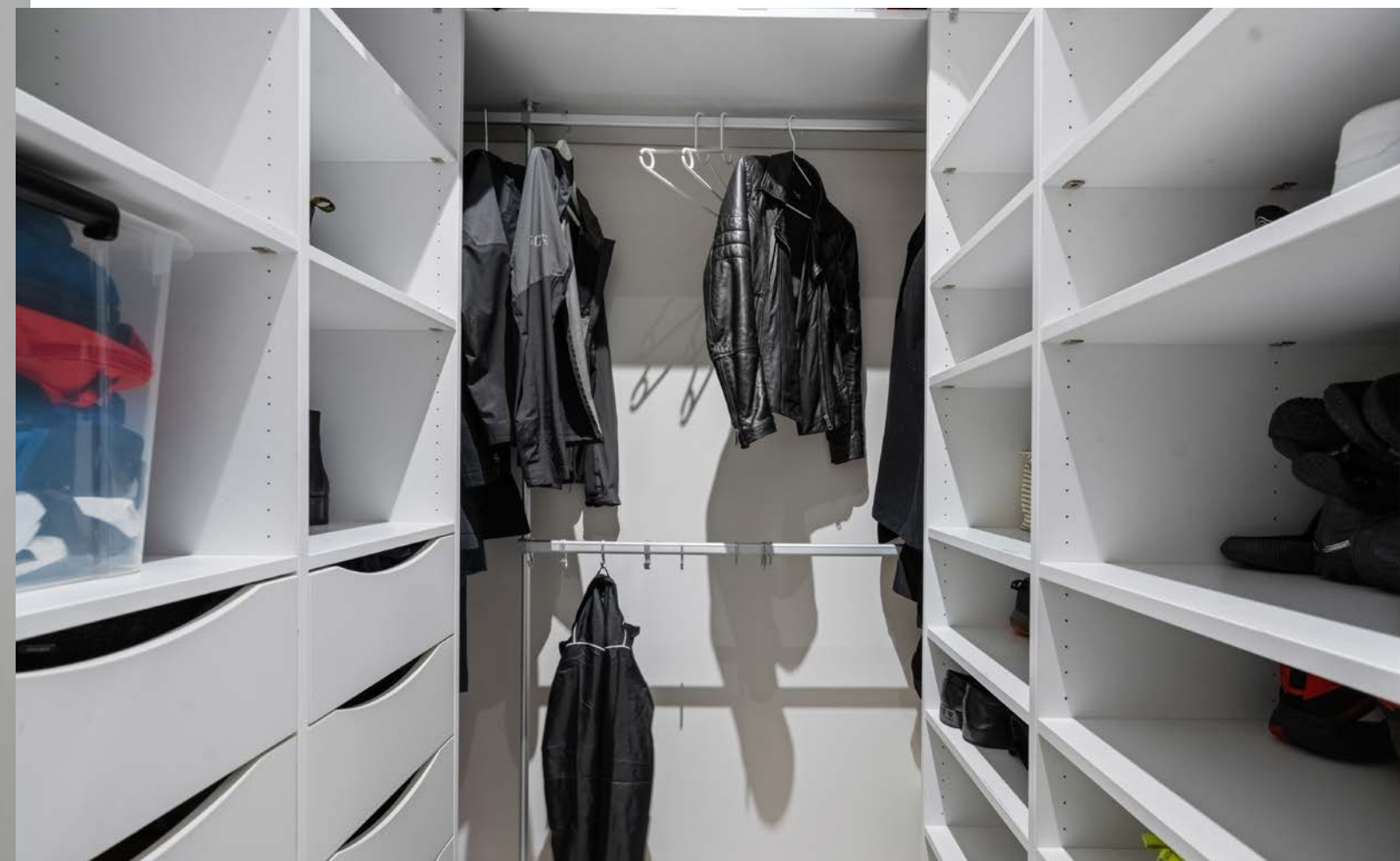


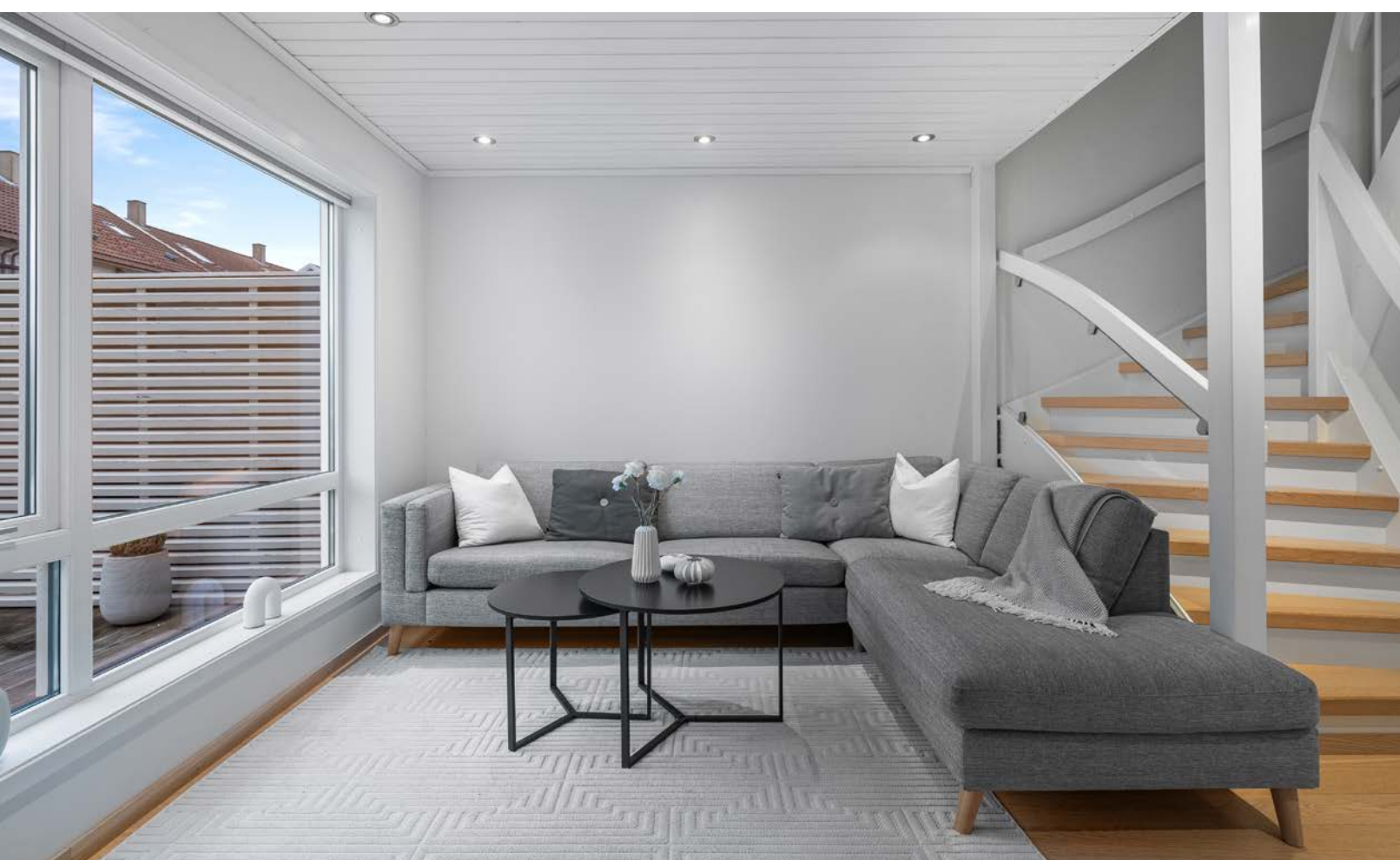




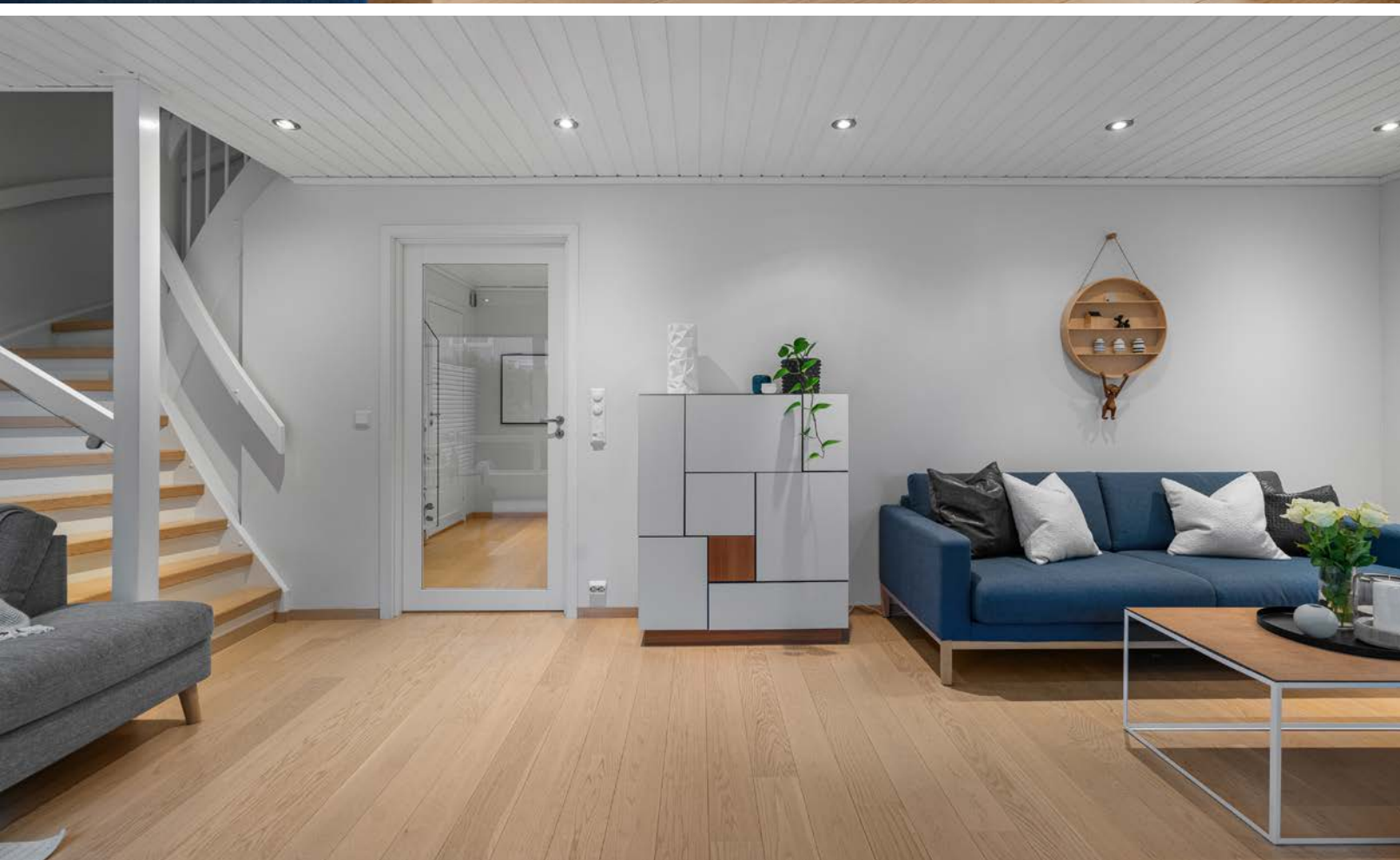
Lys og innbydende entré med god plass til yttertøy. I tillegg er det dør inn til walk in closet med ekstra oppbevaringsplass.

Gjestetoalett i enden av gangen





Stuen med plass til flere sittegrupper





Lyst og innbydende kjøkken
med god skap og benkeplass
til oppbevaring og matlaging



Vindu over kjøkkenbenk
gir fint lys inn



Er du glad i å lage mat vil
dette kjøkkenet uten tvil
være et høydepunkt

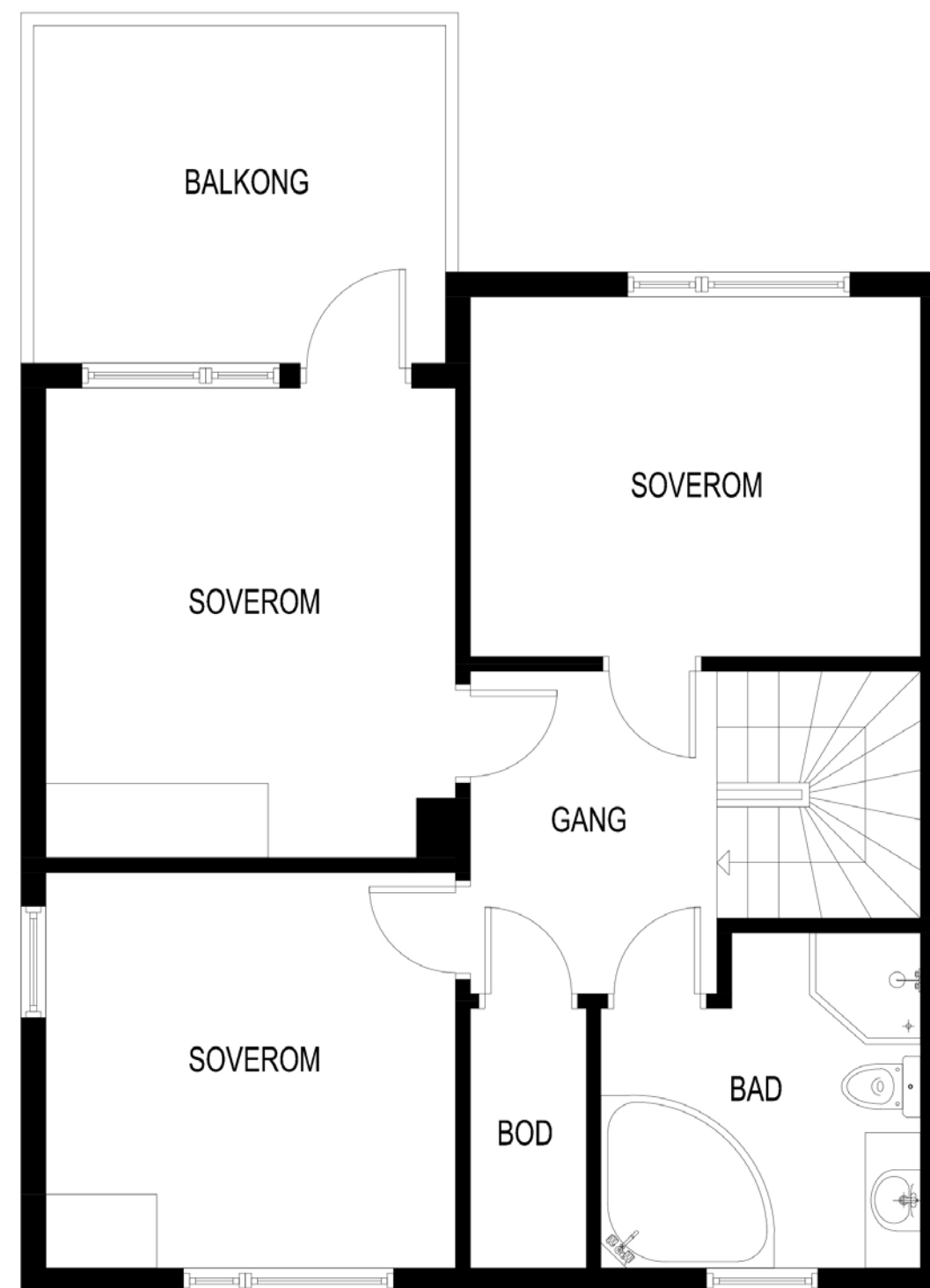
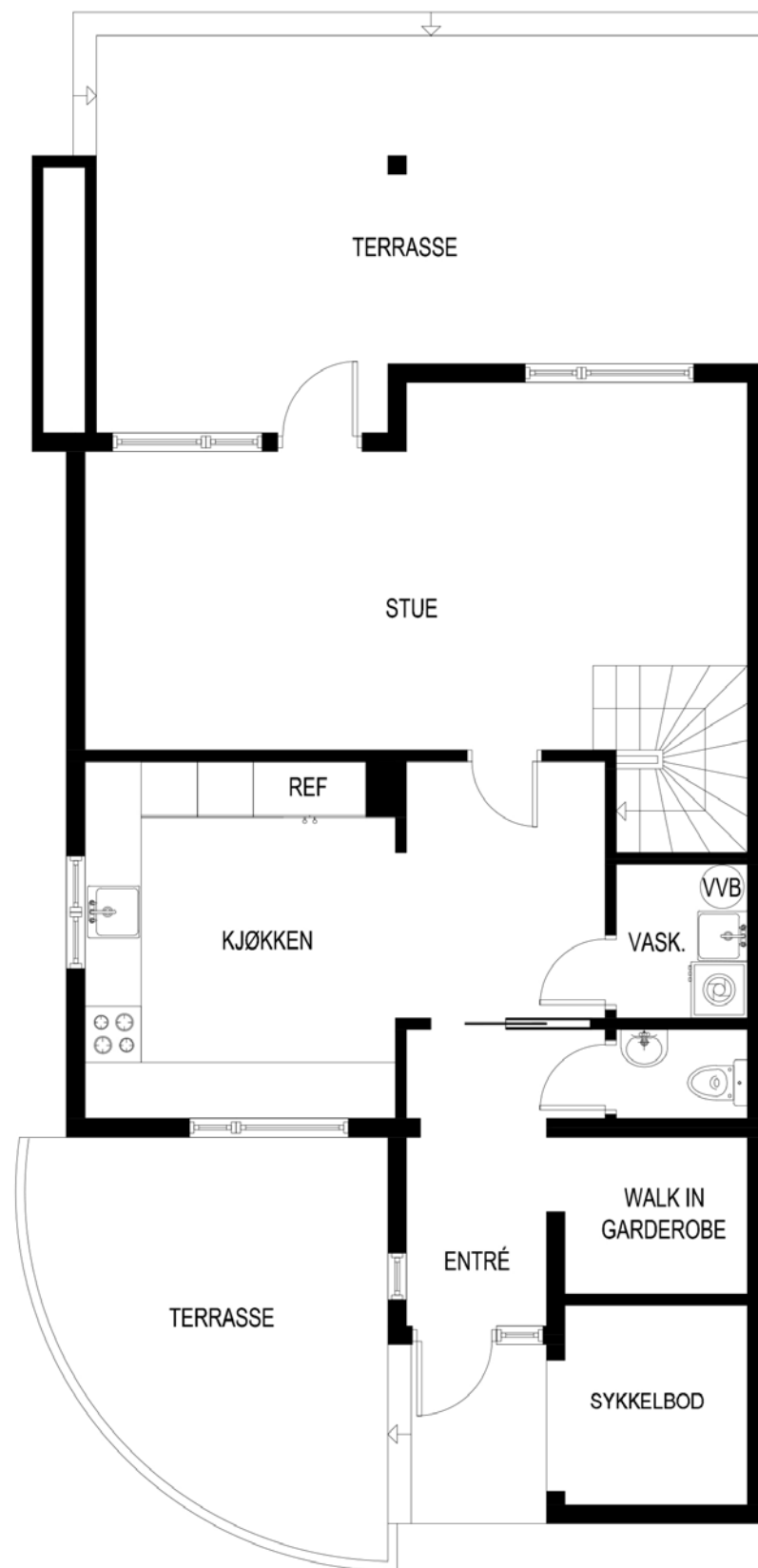


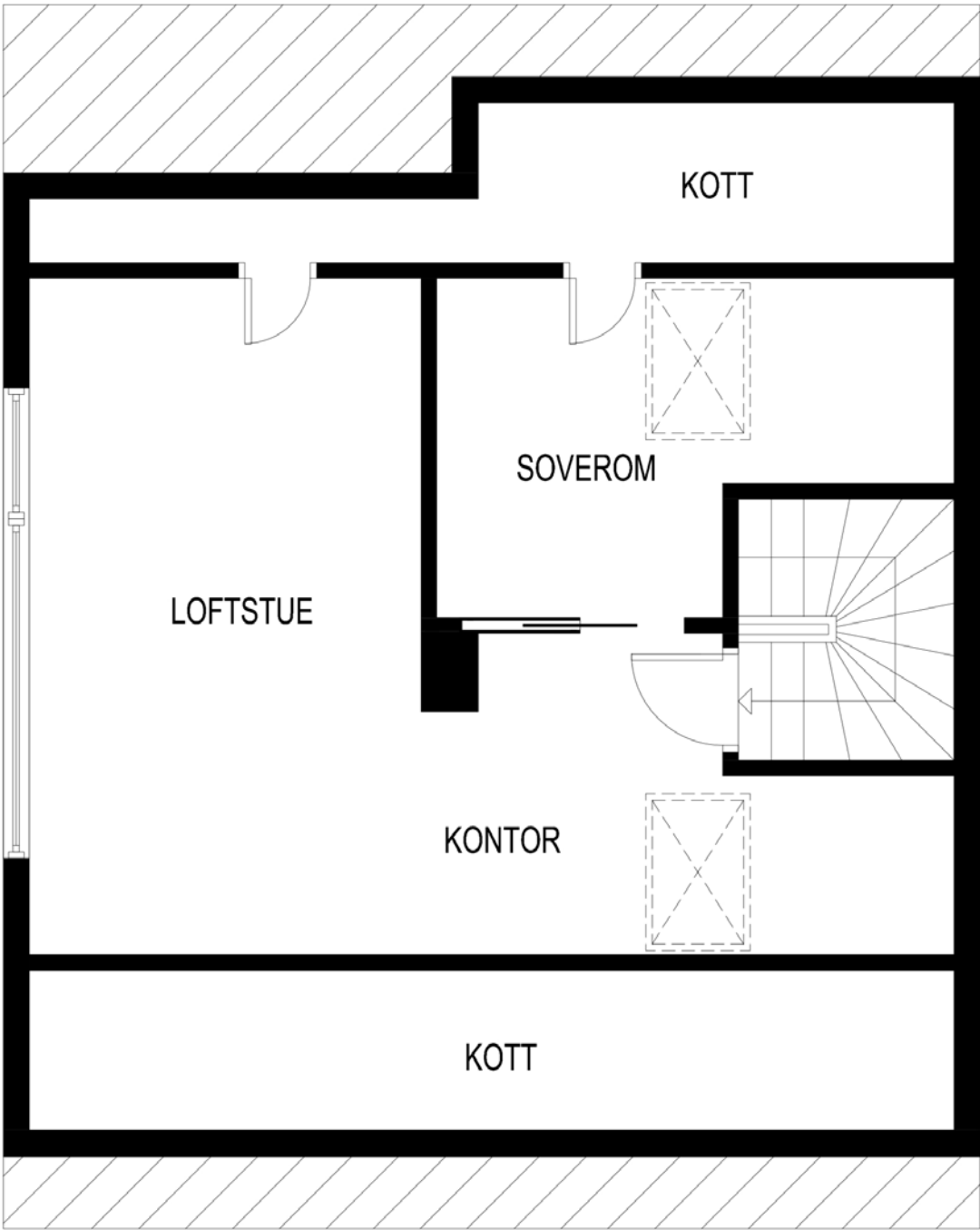
Eget vaskerom med utslagsvask











Nabolagsprofil

Tingbrekk 48 - Nabolaget Ganddal/Stokkaland - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Fredheimveien Linje 52, N94	4 min 0.3 km
Ganddal stasjon Linje L5	12 min 1 km
Stavanger Sola	20 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	21 min 18.6 km

Skoler

Ganddal skole (1-7 kl.) 520 elever, 33 klasser	8 min 0.7 km
Sandnes friskole (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km
Sørbø skole (1-7 kl.) 561 elever, 42 klasser	23 min 2 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 32 klasser	21 min 1.8 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	7 min 3.5 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	9 min 4 km

Ladepunkt for el-bil

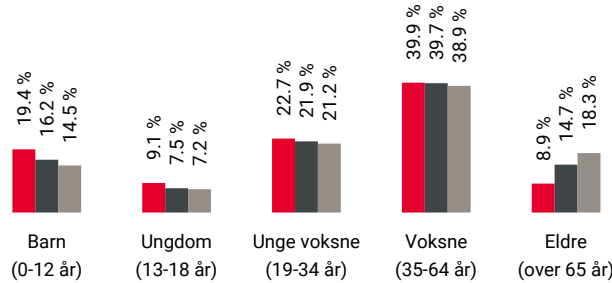
Uno-X Skjæveland	10 min
Møller Bil Sandnes og Jæren	13 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ganddal/Stokkaland	1 565	640
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lundehagen Fus barnehage (1-5 år) 72 barn	5 min 0.4 km
Ganddal barnehage (1-5 år) 64 barn	14 min 1.3 km
Osa gårdsbarnehage (1-5 år) 72 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Skjæveland Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 km
Rema 1000 Ganddal PostNord	12 min 1.1 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog



Gateparkering
Lett 90/100



Støynivået
Lite støynivå 87/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Sport

- 

Gandal stadion
Ballspill, fotball, friidrett

3 min  0.2 km
- 

Olsokveien sandvolleyball
Sandvolleyball

9 min  0.7 km
- 

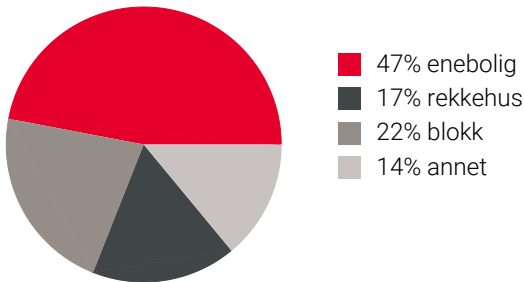
Synergi Treningssenter

20 min 
- 

Ganddal Terapi & Trening

6 min 

Boligmasse



«Hjelpsomme, høflige og sosiale naboer som bryr seg!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

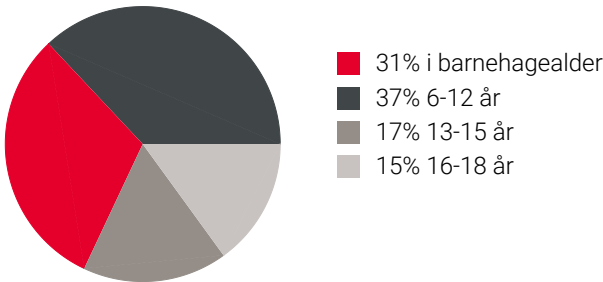
Bruelandsenteret

8 min 
- 

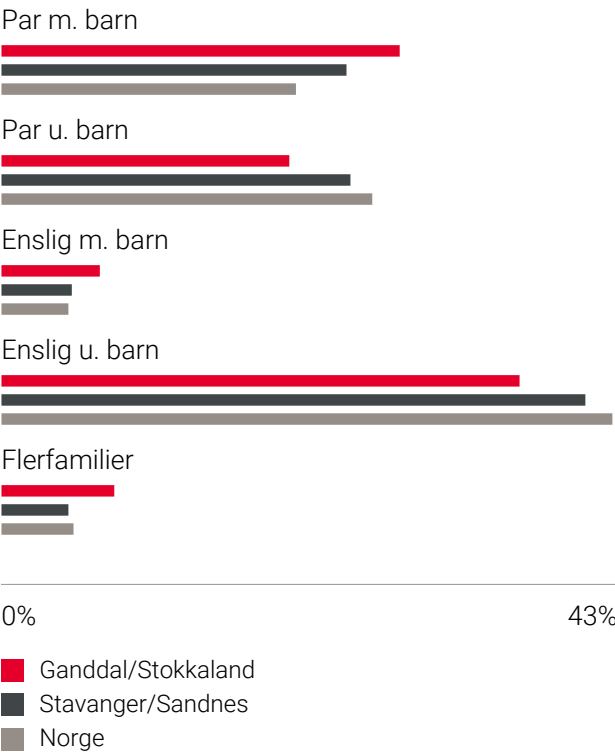
Vitusapotek Ganddal

14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

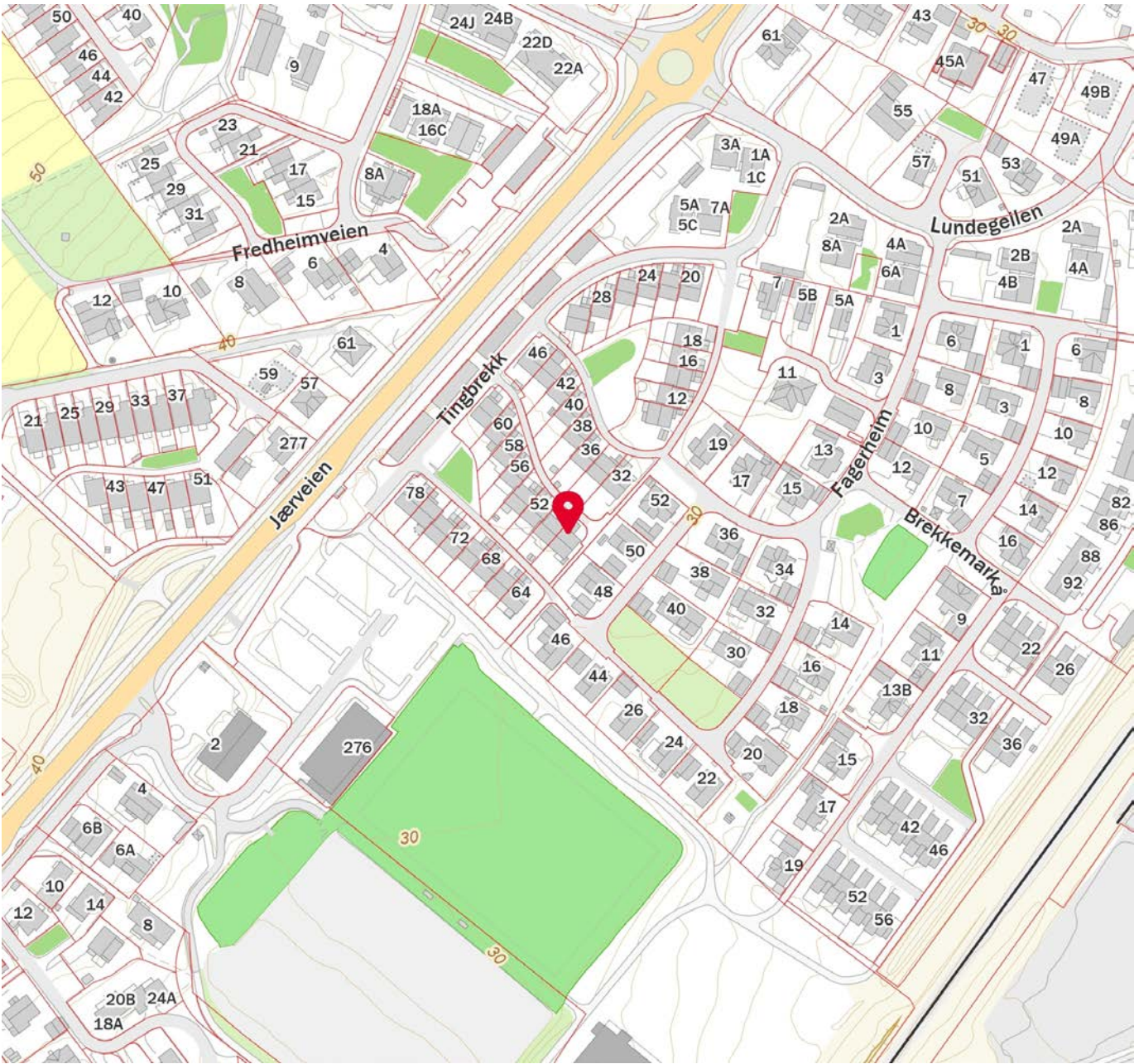
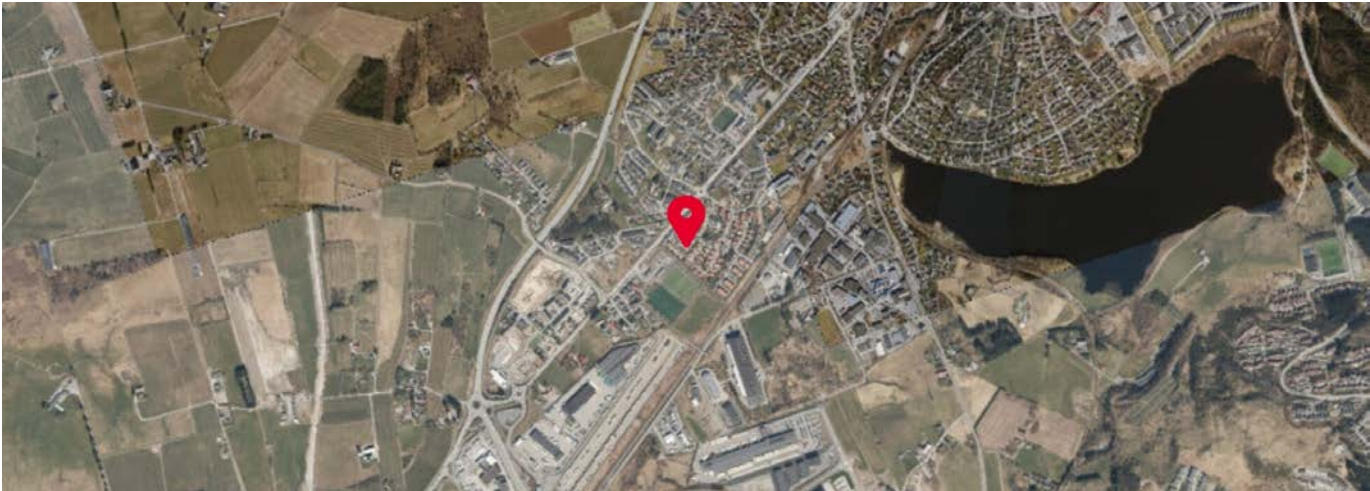


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Tilstandsrapport

Rekkehus
 Tingbrekk 48 , 4322 SANDNES
 SANDNES kommune
 gnr. 47, bnr. 1002

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 09.12.2025 Rapportdato: 16.12.2025 Oppdragsnr.: 12162-1793 Referansenummer: BB1260
Autorisert foretak: TAKST TEAM AS Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord Vår ref: 009827



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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

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

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

asbjorn@takst-team.no
924 05 207



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- 

Tiltak under kr 20 000
- 

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- 

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- 

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus fra 2001 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

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

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

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

Rekkehus - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og via tilgjengelige vinduer.
Renner og nedløp i metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.
Bygningen har malte ytterdører.
Terrasseplatting ut fra stue i 1. etasje og ved inngangsparti. Balkong ut fra soverom i 2. etasje.
Entrétrapp i tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og betonggulv på grunn i 1. etasje.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke dokumentert utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe, ingen ildsted er montert.
Ved eventuell montring av ildsted må kontroll og tillatelser innhentes av branntilsynet.
Boligen har malt tretrapp med eikeparkett i trinnene, malte trinn i trapp til 3. etasje.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har utslagsvask, bereder, rørfordelingsskap, hovedstoppekran og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Fuktkontroll er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkontroll er foretatt i åpen vegg i kott under trapp mot vaskerom.

Bad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 9 mm fra dør til sluk under badekar, relativt flatt gulv uten fall til sluk i dusjhjørnet (målt fra dusjstokk til sluk). Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vask og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på 200 liter.
Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.
6-kilos brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2001.
Innvendige gulver/overflater ligger over terreng.
Bygningen har ringmur og plate på mark i betong.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2001.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2001.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

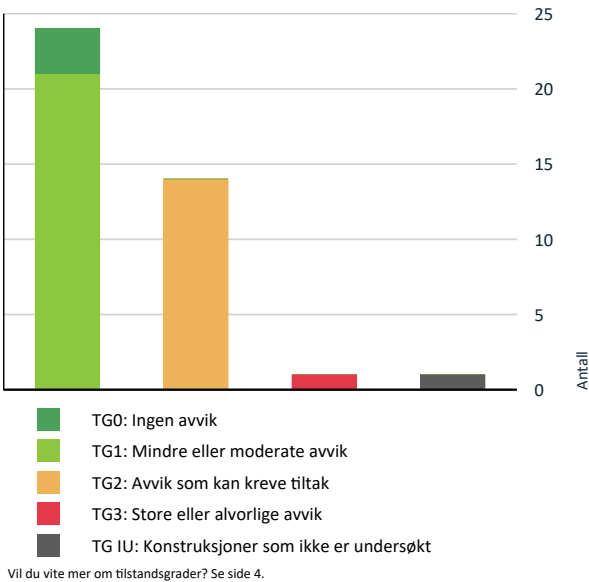
[Gå til side](#)

Rekkehus

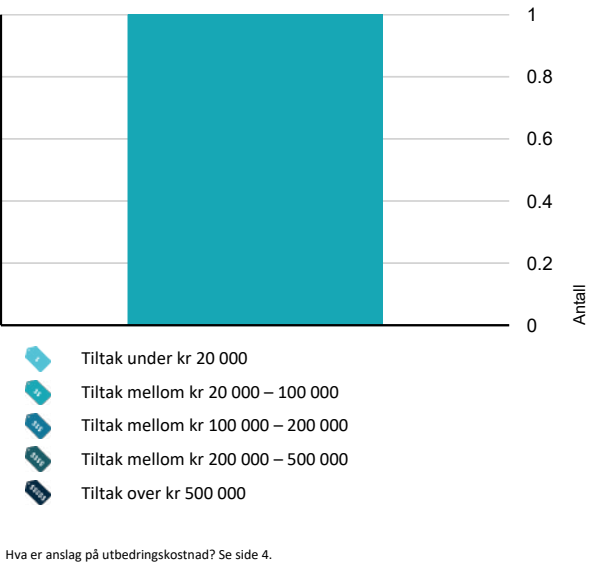
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Originale tegninger fra år 2000 og fra søknad om tilbygg ved inngangsparti (2013) er fremvist og gjennomgått.
Loftstue og soverom er angitt iht. fremlagte tegninger, med mindre avvik på rominndeling.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Loftsvindu

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Takvindu

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- !

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)
- !

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)
- !

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2001

Kommentar
EDR

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall.

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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre skade på personer eller eiendom. Manglende snøfangere kan føre til økt fare for skjevbelastning av konstruksjonen og personskaader ved snøras.



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er derfor ikke mulig å kontrollere oppbygging og utførelse uten inngrep i konstruksjonen.

Konsekvensen er at skjulte feil og mangler kan forekomme, noe som kan medføre risiko for skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist punktert glass i stuevindu. Dette er normalt på vinduer med denne alder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Punkterte glassruter bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre ytterligere skader. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert energieffektivitet og økt varmetap.



Punktert glass i stue.



TG 3 Loftsvindu

Malte trevinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Takvindu

Takvinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Takvindu som er topphengslet er vanskelig å åpne (takvinduer er ikke lenger anbefalt brukt som rømningsvei).

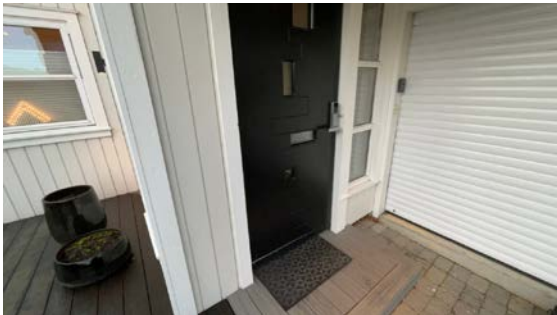
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lukkemekanismen må kontrolleres, event. skiftes.

TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning ut fra stue i 1. etasje og ved inngangsparti. Balkong ut fra soverom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebord er montert med for stort «overheng» som gjør at disse blir skadet ved tråkking på overhenget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassebord med for stort overheng bør kappes eller justeres slik at de får riktig bredde. Dette vil redusere risikoen for skader på terrassebordene ved belastning, og forhindre at bordene brekker eller løsner ved tråkk.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Entrétrapp i tre.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betonggulv på grunn i 1. etasje.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende dokumentasjon på radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, ingen ildsted er montert.

Ved eventuell montering av ildsted må kontroll og tillatelser innhentes av branntilsynet.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med eikeparkett i trinnene, malte trinn i trapp til 3. etasje.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør foretas justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene mot sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.



1. ETASJE > VASKEROM

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membranarbeid for å avklare utførelsens kvalitet og omfang.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, og det må påregnes at både sluk og membran må skiftes ut på sikt for å unngå risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Manglende dokumentasjon og alder på løsningene medfører økt usikkerhet og risiko for skader.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask, bereder, rørfordelingsskap, hovedstoppekran og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktkontroll er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkontroll er foretatt i åpen vegg i kott under trapp mot vaskerom.



2. ETASJE > BAD

Generell

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



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Slitte fuger mellom fliser i dusj, samt småskader på enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Slitte fuger og småskader på fliser bør utbedres for å hindre fuktinntrengning bak flisene, noe som kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen. Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å unngå fuktskader på disse bygningsdelene.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 9 mm fra dør til sluk under badekar, relativt flatt gulv uten fall til sluk i dusjhjørnet (målt fra dusjstokk til sluk). Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann. Manglende fall kan føre til at vann blir stående på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membranarbeid for å avklare utførelsens kvalitet og omfang.

Eldre plastsluk og ukjent membran medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder utskifting av sluk og membran for å redusere risikoen for vannskader.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vannstoppsystem. Eier opplyser om tidligere vannskade i gulv bak kjøleskap, det ble søkt med fuktindikator uten å registrere fukt ved befaringen. Noen merker etter fukt i parketten ble registrert.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vask og vegghengt toalett.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannstanken bør tilkobles strømmettet i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for brann og elektriske feil.

På grunn av tankens alder bør det også vurderes utskifting, da eldre tanker har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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.
2001
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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 **Pga. alder på det elektriske anlegget anbefales en utvidet el-kontroll.**

Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en form for garanti på det elektriske arbeidet som er utført. Når samsvarserklæring mangler, gir instruksen i NS3600 tilstandsgrad 2, og utvidet el-kontroll anbefales.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om 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
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuksikring og drenering

Dreneringen er fra 2001. Innvendige gulver/overflater ligger over terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur og plate på mark i betong.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2001. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2001. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

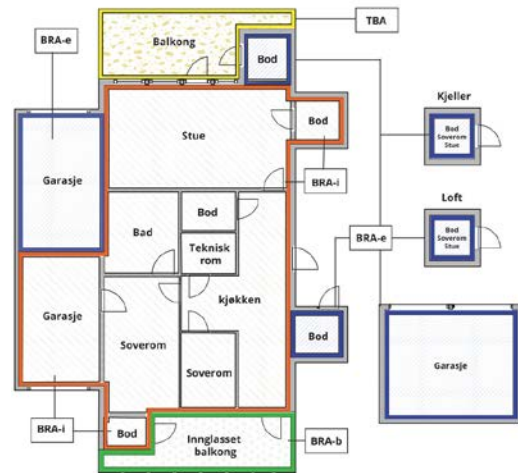
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.
-----------------	---

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	72	7		79	45
2. etasje	63			63	11
Loft	25			25	
SUM	160	7			56
SUM BRA	167				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom, kott, garderobe	To boder (utvendig adkomst)	
2. etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod		
Loft	Loftstue, soverom		

Lovlightet

Byggetegninger

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

Kommentar: Originale tegninger fra år 2000 og fra søknad om tilbygg ved inngangsparti (2013) er fremvist og gjennomgått. Loftstue og soverom er angitt iht. fremlagte tegninger, med mindre avvik på rominndeling.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

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: Takvinduer er ikke lenger anbefalt brukt som rømningsvei (iht. tek 17). Da er det vindu i brystvegg som må betraktes som rømningsvei, her må det da monteres brannstige med fallsikring på yttervegg for å være tilfredsstillende.

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)
Rekkehus	155	5

Kommentar

Rekkehus Boder med utvendig adkomst (7 kvm) er ikke medtatt i gammelt arealoppsett.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.12.2025	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Mona Hakkebo Nessa	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	47	1002		0	260.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Tingbrekk 48							
Hjemmelshaver							
Nessa Magne Seldal, Nessa Mona Hakkebo							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Ganddal i et etablert boligområde.

Kilder og vedlegg

Dokumente

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	11.12.2025		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	08.12.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	09.03.2001	Ferdigattest er ikke registrert på nett for denne boligen. Midlertidig brukstillatelse datert 09.03 - 2001 er fremlagt	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.12.2025	
2	17.12.2025	Endring rom på loft, og beskrivelse/avvik takvindu.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Mona Hakkebo Nessa
	Magne Nessa

Boligen	Boligen ble kjøpt 2018
	Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
	Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tingbrekk 48
4322 Sandnes

1108-47/1002/0/0

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Firmanavn: Uvisst

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier opplyste i egenerklæring at arbeid ble utført av Sigma fargesenter og Nysted (?)
- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

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

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

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Stolt bolig

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier skrev: Takrenne på nybygg (tror han mener nytt tilbygg).
6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Det avlange vinduet i stue i 3. etg har tegn på fuktinntrenging.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

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

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Det har vært observert noen få sølvkre i tilbygget på gulv, men det er over et år siden jeg har sett en slik sist. Kan virke som det er de er borte nå. Vi har aldri hatt skjeggkre her.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Beskrivelse av arbeidet: Satte ut noen limfeller. Dette hadde effekt.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Norsk Klimasenter
Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av varmepumpe

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

Pipen er igjenkledd av forrige eier for bedre rom-utnyttelse, så den kan ikke benyttes per dags dato.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: Ganddal Elektro v/ Arne Handeland
Beskrivelse av arbeidet: Vindfang, garderobe og kjøkken

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Forrige eier bygget nytt tilbygg i 2014 som består av entrè og praktisk garderoberom. De bygget nytt kjøkken fra Ikea.



De la ny parkett med lister i 1. etg
De moderniserte trappen som går fra 1. til 2. etg.
De la ny laminat i 2. etg

De har bygget terrassen med vedlikeholdsfri Kebony terrassebord.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Forrige eier har skrevet i forrige egenerklæring at det ikke mangler tillatelser vedrørende eiendommen. Og at innredning/utbygging er godkjent hos bygningsmyndighetene.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Loftet er innredet med ei stue, og et ekstra soverom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Forrige eier har skrevet i forrige egenerklæring at det ikke mangler tillatelser vedrørende eiendommen. Og at innredning/utbygging er godkjent hos bygningsmyndighetene.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja

Tilstandsrapport fra 17.08.2017 ifm sist gang huset ble solgt.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind



Sandnes kommune

Bygningssjefens ekspedisjon
Rådhusets sentralbord
Telefax

: 51 97 56 00
: 51 97 50 00
: 51 97 54 37

Byplanavdelingen

Sandnes, 09.03.2001

Vår ref: 200103875

Saksbehandler: Berit Solheim

Deres ref:

Arkivkode: 47/1002-1009

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Arbeidssted (adr.):	Tingbrekk 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62	Gnr./bnr.:	47/1002-1009
Arbeidets art:	Nybygg	Bygningens art:	Rekkehus
Dato for søknad:	26.01.00	Dato for vedtak:	04.10.00
		Sak nr.:	902-909
Tiltakshaver m/adr	Selmer Skanska AS, p.b. 8064, Postterminalen, 4068 Stavanger		
Ansvarlig søker m/adr	Sjo Fasting AS, Hanav. 4, 4327 Sandnes		
Ansvarlig samordner	Selmer Skanska AS		

Besiktigelse av arbeidet er ikke foretatt.

I medhold av anmodning om midlertidig brukstillatelse mottatt 23.01.01 og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for hele bygget.

Følgende arbeider gjenstår:

- 1 Utvendig
 - 1.1 Deler av støyskjerm mot Rv 44.
 - 1.2 Foreta kontrollmålinger for utvendig støynivå når støyskjermen mot Rv 44 er ferdigstilt - kfr. støymålingsrapport fra Sinus AS av 16.11.2000.
- 2 Boliget.
 - 2.1 «Som bygget» tegninger for ev. innredede loft.
 - 2.2 Montere røykvarsler på alle ev. innredede loft.
 - 2.3 Feierluker på kjøkken - mindre enn 30 cm fra brennbart materiale – innlevere dokumentasjon på valgt løsning.
 - 2.4 Villavent varmegjenvinningssystem - dokumentere akseptabelt støynivå i tilgrensende soverom.
 - 2.5 Er ildsteder montert ?

Frist for utbedring av påpekte feil/mangler : 1. mai 2001.

Ifølge plan og bygningslovens § 99 skal det utstedes ferdigattest for tiltaket. Når fristen for utbedring av manglene er utgått, skal den kontrollansvarlige gi tilbakemelding til bygningskontoret slik at ferdigattest kan skrives.

Adresse:
RÅDHUSET
Jærveien 33
SANDNES

Postadresse:
Postboks 583
4305 SANDNES

Postgiro 0814 5684006 Side 2 av 2
Postgiro for skatt 0827 5811026
Bankgiro 3260.07.01400
Org.nr. 964 965 137

☒ Garasje bygget
☐ Garasje ikke bygget

Ola T. Solheim
bygningssjef

Berit Solheim
saksbehandler

Sendes til

☒ tiltakshaver ☒ ansv.søker
☒ samordner ☐ brannsjef v/Bjørn Meling

☐ ansv. utførende ☐ ansv. kontr.

47/1002-1004

Side 2 av 2



Sandnes kommune

Byplansjefens ekspedisjon
Rådhusets sentralbord
Telefax

: 51 97 56 00
: 51 97 50 00
: 51 97 54 37

Byplansjefen

Aadnøy entreprenør AS
Tastagt. 36
4007 STAVANGER

Sandnes, 4. oktober 2000

Vår ref: bsol 199904855/3 Deres ref:
Saksbehandler: Berit Solheim/ TSL

Arkivkode: 47-1002

D SAK 902/2000

Gnr.: 47 Bnr.: 1002 Byggeadresse: Tingbrekk 48

Tiltakets art: Nybygg
Beskrivelse: 1 boenhet i rekkehus bestående av totalt 8 boenheter
Byggets/anleggets art: Rekkehus
Tiltaksklasse: 1
Skolekrets: Ga11
Ansvarlig søker m/adr: Sjo Fasting AS, Postboks 388, 4349 Bryne
Tiltakshaver: Aadnøy entreprenør AS

Søknad om enkelt tiltak mottatt 26.01.2000.

BRUKSAREALER:

BRA, 1.etasje:	68 m ²	
2.etasje:	63 m ²	
3.etasje:	27 m ²	
BRA, totalt:	158 m ²	Herav utvendig bod i 1. etasje: 5 m ²

Fakta:

Søknaden gjelder oppføring av 1 boenhet fordelt på tre plan og frittliggende bod.
Boenheten tilhører en rekke med 8 tilnærmet like boenheter.

Ingen biloppstillingsplasser på egen eiendom - 2 plasser lagt til felles parkeringsanlegg.

Hjemmelsgrunnlag: Reguleringsplan nr. 95110.

Nabovarsel: Naboer er varslet.

Bygningssjefens vurdering:

Det er i søknaden ikke spesifisert hvilke av boenhetene som skal ha uinnredet og hvilke som skal ha innredet loft (3. etg.). Det er på planen vist plassering for fremtidige takvinduer. Hvis 3. etg. skal tas i bruk til varig opphold må minst hvert andre rom ha vindu som *tilfredsstiller forutsetningene til vindu som rømningsvei*. Det må monteres

Adresse:
RÅDHUSET
Jærveien 33
SANDNES

Postadresse:
Postboks 583
4305 SANDNES

Postgiro 0814 5684006
Postgiro for skatt 0827 5811026
Bankgiro 3260.07.01400
Org.nr. 964 965 137

*stige*trinn på taket fra takvindu til *rømningsstige*. Det må monteres rømningsstige da det er mer enn 5,0m til planert terreng. Rom for varig opphold må sikres tilfredsstillende tilgang på dagslys.

Det foreligger støyrapport fra Sinus AS, datert 10.06.1998. Rapporten ble utarbeidet før detaljer vedrørende boligtyper, rom og fasadeløsninger var kjent. Bygningsjefen mener derfor at det må tas kontrollmålinger både inni og utenfor boenhetene når støyskjermen mot RV. 44 er ferdig. Hvis støymålingene ikke tilfredsstiller teknisk forskrifts krav må tiltak iverksettes, før brukstillatelse kan gis.

VEDTAK:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Generelle betingelser datert 24.11.1998 må nøye etterkommes.
2. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
3. Rørlegger må ved ferdigstilling levere til Sandnes kommune bunnledningsplan og målsatt skisse for drens- og stakekum samt utvendig stoppekran.
4. I henhold til planer godkjent av teknisk sjef skal følgende opparbeides før det gis brukstillatelse - jfr. reg. best. §9.02:
 - Adkomst, felles carport og felles parkeringsanlegg.
 - Beplanting av vegetasjonsbelte og støyvoll mot RV 44
5. Det må foretas kontrollmålinger både inni og utenfor boenhetene når støyskjermen mot RV. 44 er ferdig. Eventuelle nødvendige støydempingstiltak må iverksettes før brukstillatelse kan gis (TEK. §8.42).
6. Bygningens koordinater må beregnes for utstikking. Ferdig bygg skal innmåles. Innmålte verdier innrapporteres til seksjon bygning senest ved anmodning om brukstillatelse. Avvik fra beregnede verdier skal synliggjøres.
7. Hver boenhet skal være egen branncelle.
8. *I alle boenheter skal det være montert røykvarslere og brannslukningsutstyr før boligen tas i bruk*
9. I etasjer som ikke har direkte utgang til det fri, må annet hvert oppholdsrom ha vinduer som tilfredsstiller kravene til rømmingsvindu, jf. veiledning til forskriftenes § 7-27.4.
10. Vegg mellom boenhetene må utføres i min. REI-30 konstruksjon helt opp til sutak og må tilfredsstille forskriftenes krav til lydgjennomgang. Sutak kles med min. K1A plater 1.2 m til hver side av skillevegg mellom boenhetene. Gesimskasse utføres tett min. 2 m til hver side.

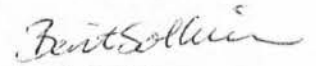
11. For boenheter hvor utvendig bod henger sammen med naboeiendommens bod må bodene skilles med min. EI 30 konstruksjon. For boenheter hvor utvendig bod har en innbyrdes avstand til boenhet på annen eiendom som er mindre enn 2 m, må bygningene skilles med bygningsdeler som til sammen har en brannmotstand på minst EI30.

12. Det må monteres *stige*trinn på taket fra takvindu til *rømningsstige*.

13. Det må ikke plantes busker og trær nærmere enn 0,75 m fra veikanter - jfr. reguleringsbestemmelsenes § 2.06.

Med hilsen


Ola T. Solheim
bygningssjef


Berit Solheim
avd.ing.

Kopi: ansvarlig søker

Vedlegg, sendes kun til ansvarlig søker: Stemplede tegninger

Når byggearbeidet er ferdig skal ansvarlig samordner kontakte bygningskontrollen for utstedelse av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kvittering for utført kontroll skal innleveres før brukstillatelse/ferdigattest utstedes.

Det opplyses at byggetillatelsens varighet er 3 år (jf. plan- og bygningslovens §96).

Frode Bjelland
Tingbrekk 48
4322 SANDNES



Sandnes, 11.01.2013

Deres ref.:
Saksbehandler: Peter Gabriel Måsvær Moi

Vår ref: 201300163-4
Arkivkode: O: 47-1002

D sak 44/2013 - Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens pbl §20-1 jfr §20-2

Gnr./Bnr: 47/1002 Byggeadresse: TINGBREKK 48

Tiltakets art: Tilbygg
Byggets/anleggets art: Rekkehus
Tiltakshaver: Frode Bjelland

Søknad om tillatelse datert: 04.01.2013 mottatt: 09.01.2013
Siste dokument mottatt: 11.01.2013

Fakta: Tiltakshaver søker om tillatelse til å føre opp et tilbygg på huset sitt. Det er et overbygget tak mellom huset og en liten bod ute, og dette området ønskes da å bygges inn i huset. Undertegnede saksbehandler har vært i kontakt med tiltakshaver og ektefellen, pga. mangelfulle tegninger. Gjennom telefonsamtaler ble manglene forklart, og fikk tilsendt et bilde av en tredimensjonal modell av tilbygget. Denne var også noe mangelfull, så undertegnede saksbehandler rettet disse feilene.

Gjeldende plan: Reguleringsplan nr. 95110

Protest og merknad: Ingen merknader mottatt.

Bygningssjefens vurdering:

Sakens natur er nokså enkel, og det har blitt godkjent et slikt tilbygg i et rekkehus lengre oppe i veien, så bygningssjef ser ikke noe problem med å gi tillatelse til tiltaket.

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

VEDTAK:

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 jfr. § 20-2 gis på følgende vilkår:

1. Tiltakshaver må selv påse at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, gjeldende plan med bestemmelser og annen lovgivning.
2. Plassering av tiltaket og beliggenhetsk kontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.

Måletoleranse for plassering av bygg er 1 % av tillatt minsteavstand. Maks tillatt punktdeformasjon er +/-10 cm forutsatt at ingen minsteavstand krenkes. Øvrige plassering og stikningstoleranser i henhold til norm for plassering og beliggenhetsk kontroll.

Denne tillatelse er gitt av bygningssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (se pbl § 21-9)

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til pbl § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

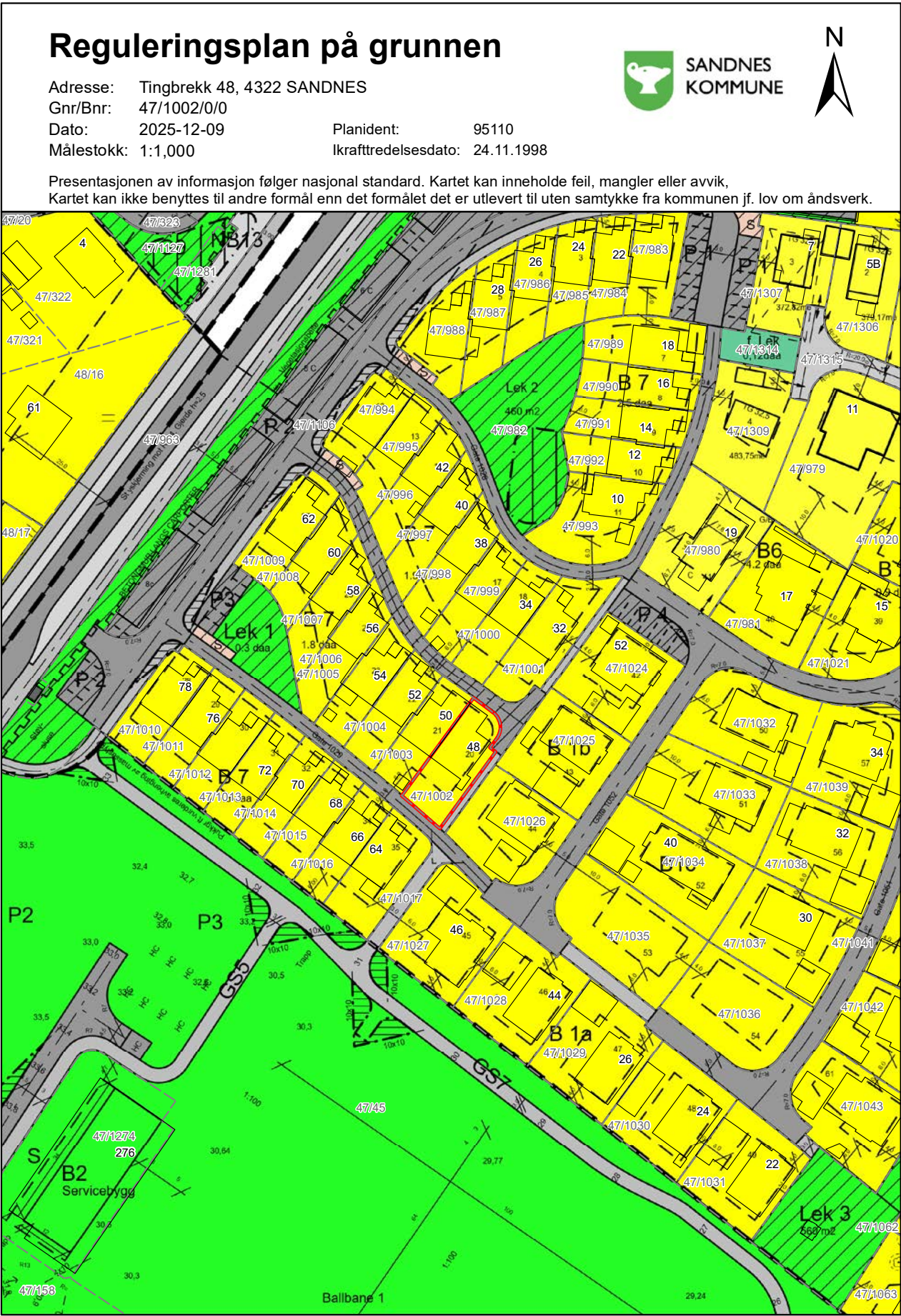
Ola T Solheim
bygningssjef

Peter Gabriel Måsvær Moi
saksbehandler

Vedlegg: Stemplede tegninger
Orientering om klagerett
Kopi: Frode Bjelland, Tingbrekk 48, 4322 SANDNES

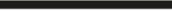
201300163-4

Side 2 av 2



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

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	

RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisikttlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støysjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

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

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
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrativt bygg
- Område for særskilt angitt allmennnyttig formål
- Allmennnyttig barnehage
- Allmennnyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennnyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennnyttig kirke
- Allmennnyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmennnyttig 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 parsellhager
- Annet landbruksområde

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

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

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

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

- SPEJALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbete i industristrek

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

- Gateutn
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivt anlegg (for buss og droje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Droesholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

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

- Campingplass
- Friluttsområde (på land)
- Friluttsområde 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 avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar / sivilforsvar
- 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
- Klimavermsone
- Beveringsområde for bygninger og anlegg
- Bevering av bygninger
- Bevering av anlegg
- Bevering av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

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

- FELLESOMRÅDER
- Felles arkivstasjon
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

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

- FORNYESESOMRÅDER

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 / Allmennnyttig
- Veserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert 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 - Beveringsområder
- 661 - Bevering av bygninger
- 662 - Bevering av anlegg
- 663 - Bevering av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornylesområder
- 991 - Fornylerekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde

Reguleringsplan for Lunde, Ganddal

Reguleringsbestemmelser

PlanID 95110

Saksnummer

- 1

AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.
- 2

BYGGEOMRÅDE - FELLESBESTEMMELSER BOLIGER

Det regulerte området skal brukes til boligformål, og bygningene skal føres opp innenfor disse rammer:
- 2.01

KRAV TIL UTFYLLENDE PLANER

Planområdet skal bygges ut etter det prinsipp som er vist i tilhørende illustrasjonsplan datert 07.11.95, sist revidert 11.09.98.

Ved vesentlige avvik fra denne kan det forlanges utarbeidet full bebyggelsesplan.

Før det kan gis byggetillatelse for felt B7 og B8 skal det foreligge detaljplan i målestokk 1:500 som klarlegger detaljer. Planen skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av teknisk sjef. Detaljplanen skal ha innhold som en bebyggelsesplan.

Før eventuell tomtedeling for feltene B6 og B9 skal det foreligge tomtedelingsplan som godkjennes av teknisk sjef. Planen skal avklare tomteinndeling og adkomst.
- 2.02

BEBYGGELSEN

Boligen skal plasseres innenfor vist byggelinje for den enkelte tomt. Se § 3.06.

Møneretning skal følge anvisning på illustrasjonsplan. Bredde gavl tillates ikke større enn husets lengderetning. Takoppbygg kan godkjennes, men skal ha en bredde på maks 1/3 av taklengden. Det skal være en enhetlig materialbruk innenfor samme delfelt. Det kan utarbeides formingsvegleder og fargeplan på bakgrunn av reguleringsbestemmelsene som forelegges teknisk sjef.
- 2.03

GARASJE/CARPORT/BOD

Det skal vises plass for garasje/carport samtidig med byggemelding for bolig. Garasje/carport skal harmonere med bolighuset i materialer, form og takvinkel.

Garasje/carport kan ha maks 40 kvm grunnflate inkl. bod, og maks mønehøyde 4,5 m fra topp gulv.

Garasje/carport kan plasseres minimum 1 m fra vegkant når garasjens lengderetning er parallell med vegen. Når den står vinkelrett på vegen skal avstanden være min 5 m.

Takutstikk skal være maks 0,4 m.

Bod kan godkjennes som utbygg til bolig, forutsatt at lengden ikke er mer enn 1/3 av fasadelengden og veggen utføres med brannklasse iht. forskriftene. Avstand til grenser skal være min 1 m.

- Ingen bygningsdel kan være nærmere enn 0,5 m fra vegkant, fortau, gang- og sykkelveg, p-plass osv., heller ikke når garasje/carport henger sammen med boligen.
- Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass på felles parkering og for de enkelte tomtene skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.
- 2.04

TERRENGTILPASSING/GRUNNMURSHØYDER

Alle bygg skal gis en best mulig terrengtilpassing og relasjon til nabobebyggelse.

Gjennomsnittlig grunnmurshøyde over terreng skal ikke overstige 0,3 m.

Det tillates sokkel-/underetasje hvor terrenget legger til rette for det. Sokkel skal integreres i bygningens fasade ved å bruke en samhørende overflatebehandling.
- 2.05

UTEROM/TERRASSER/LEVEGGER.

Det skal innarbeides min. 10 m avstand fra bolig til eiendomsgrense, for å gi tilfredsstillende uteplass med en orientering som gir ettermiddags- og kveldssol.

Terrasse skal ligge maks 0,3 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng, nivåforskjell i forhold til terreng skal utføres på en estetisk god måte. Det forsøkes i størst mulig grad bruke bygningskropp som levegg.
- 2.06

Det må ikke plantes busker og trær nærmere enn 0,75 m fra vegkanter.
- 3.00

SPESIELLE BESTEMMELSER FOR DELFELTENE
- 3.01

FELT B1 - B5, ENEBOLIGBEBYGGELSE.

Maks gesimshøyde 4,5 m over topp grunnmur.

Maks mønehøyde 7,5 m over topp grunnmur/gulv på grunn.

Takvinkel 42 - 45 grader.

Bebygget areal eks. garasje skal ikke overskride 25 % av tomtens nettoareal.

Hvor tomtestørrelse og topografiske forhold tillater det kan inntil 1 tilleggsleilighet godkjennes på maks 65 kvm.

Det forutsettes tilfredsstillende parkering og uteplass for hver boenhet både med hensyn til orientering og størrelse.

For felt B4 er tomtenes eiendomsgrense mot nord byggegrense med unntak av nordre tomt. Takutstikk kan komme 0,5 m inn på nabotomt. Vegg kan vedlikeholdes fra nabotomt.

I byggemelding skal det redegjøres for utforming av plass for avfallsdunker.

Dersom bolig plasseres nærmere enn 4 m fra nabogrense tillates kun høyt sittende vindu (min 1,4 m underkant vindu).
- 3.02

FELT B7, REKKEHUSBEBYGGELSE

Maks mønehøyde 9 m over topp grunnmur

Takvinkel 22 - 38 grader, hvor bebyggelsen innenfor hver rekke har samme takvinkel.

Boligenes brutto grunnflate skal ikke overstige 38 % av tomtens nettoareal.

Nyttekjøring til boligene innenfor feltet tillates på gang- og sykkelveg fra gate 1027.

- 3.03

FELT B8, KONSENTRERT BEBYGGELSE

Inntil 36 boenheter.

Bebyggelse i inntil 3 etasjer.

Maks mønehøyde 11,5 m over topp grunnmur

Takvinkel 18 - 22 grader.

Boligens brutto grunnflate skal ikke overstige 38 % av delfeltets nettoareal.
- Det skal innpasses en felles sandlekeplass på 150 kvm i hvert av delfeltene.
- 3.04

FELT B6 OG B9, EKSISTERENDE BOLIGER INNENFOR PLANOMRÅDET.

Tomteinndeling skal skje i henhold til plan- og bygningslovens § 28-1 pkt. 3 og godkjent reguleringsplan med bestemmelser.

Nye boliger skal oppføres i henhold til bestemmelsene for felt B1-B5.
- 3.05

PARKERING

FELT B1 - B5: 2 biloppstillingsplasser pr. bolig på tomt + 0,5 gjesteparkering på felles parkering + 2 plasser for evt. tilleggsleilighet på tomt.
- FELT B7 OG B8: 2 biloppstillingsplasser pr. bolig på felles parkering som vist på reguleringsplan.

Parkeringsplasser skal opparbeides parkmessig med innslag av trær og busker.
- 4.00

KVARTALSLEKEPLASS OG FELLES LEKEPLASSER.

Det skal utarbeides planer for opparbeidelse av kvartalslekeplass og felles lekeplasser i henhold til Sandnes kommunes gjeldende normer for lekeplasser. Planen skal utarbeides av fagkyndige på området i målestokk 1:200 og vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, utstyr og materialbruk. Planene skal godkjennes av teknisk sjef før utbygging begynner.
- 5.00

SPESIALOMRÅDER
- 5.01

KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

Tekniske bygg og anlegg som er synlige over terreng skal gis en arkitektonisk utforming som også gir en god tilpassing til terrenget.
- 5.02

KULTURELT BEVARINGSOMRÅDE

Det tillates ikke tiltak som kan skade arkeologiske fornminner.
- 5.03

FRISIKTSONER

I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde lik 0,5m over de tilstøtende vegers nivå.
- 6.00

EKSISTERENDE VEGETASJON SOM SKAL BEVARES.
- 6.01

Eksisterende vegetasjon søkes bevart. Trær på lekeplasser, i vegetasjonsbelte, eller som er spesielt merket på tomteareal skal ikke beskjæres eller fjernes uten godkjenning av teknisk sjef.

Eksisterende bøk ved gate 1053 i eiendomsgrense for gnr. 47/bnr. 146 skal bevares ved opparbeidelse av G/S.
- 6.02

I vegetasjonsbelte mellom B1d og B3 skal det anlegges gressmatte inntil trærne.

- Dersom det ønskes en avgrensing mot tomteareal, skal denne markeres med en tørrmur i naturstein, maks høyde 0,5 m. Det skal etableres et naturlig tråkk som forbindelse mellom LEK 3 og F1.
- 6.03

Vegetasjonsbelte og støyvoll mot rv 44 skal ha en beplantning som gir minimalt vedlikehold. Beplantningen skal innarbeides i teknisk plan og godkjennes av teknisk sjef.
- 7.00

FELLESOMRÅDER

Fellesområdene er felles for alle innenfor reguleringsområdet.
- 8.00

STØYDEMPINGSTILTAK
- 8.01

Støydempingstiltakene skal innarbeides i teknisk plan og godkjennes av teknisk sjef.

Støyskjerm skal byggemeldes.
- Høyeste tillatte utvendige støynivå er 55 dbA i boligområder og 50 dbA i friområder som skal nyttes til lek og undervisning. Innvendig støy skal ha maksimale verdier iht. byggeforskriftenes krav.

Støyskjerming mot rv 44 skal etableres med en høyde over senter veg som angitt på reguleringsplan.

Støyskjerming mot jernbane kan utføres etter to alternativ:

1

Som ordinær skjerm i plangrense, med høyde som angitt på reguleringsplan og kombinert med enkle fasadetiltak i 2. etasje.

2

Skjerm nær jernbanespor (utenfor planområdet) plassert inntil 5 m avstand fra senter jernbanespor og høyde lik 1,5m over jernbanespor.
- Dersom støyskjerm etableres ved støykilde skal plan av dette byggekjennes av Sandnes kommune.
- 8.02

Det skal tinglyses i skjøter for den enkelte eiendom at Statens vegvesen ikke står økonomisk ansvarlig for evt. skader som følger av vedlikehold av gang- og sykkelveg eller riving grunnet en eventuell vegutvidelse.
- 9.00

UTBYGGINGSREKKEFØLGE
- 9.01

I henhold til planer godkjent av teknisk sjef skal følgende opparbeides samtidig:

1

kommunaltekniske anlegg

2

ny avkjørsel fra rv 44 iht. Statens vegvesens krav.

3

G/S langs rv 44

4

støydempingstiltak

5

kvartalslekeplass og felles lekeplasser
- 9.02

I henhold til planer godkjent av teknisk sjef skal følgende opparbeides før det gis brukstillatelse:

1

adkomst, felles carport og felles parkeringsanlegg

2

garasjeplasser på private tomter skal være minimum ferdig gruset

3

beplanting av vegetasjonsbelte og støyvoll mot rv 44.

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
19.05.1999	9581546	§ 3.01 Takvinkel endres fra 30 - 38 grader til 42 - 45 grader § 3.03 Takvinkel endres fra 22 – 38 grader til 18 – 22 grader
23.10.2003	200302825	Den fraskilte parsell fra gnr. 47, bnr. 126 tillates bebygd med en boenhet
05.11.2007	200704265	De to framålte tomter på eiendommen gnr. 47, bnr. 505 tillates bebygd med en boenhet pr. tomt.
12.07.2013	201300816	Gnr. 47, bnr. 146 – Lundegeilen 45 tillates bebygd med en vertikaldelt tomannsbolig der den ene delen av tomannsboligen (mot vest) tillates delt horisontalt og kan bestå to mindre leiligheter.
06.02.2013	201300816	Nye boliger på eiendommen skal ha universell utforming, det samme gjelder for uteoppholdsareal. Plan for lekeplass skal legges fram til gjennomsyn for Sandnes kommune, bymiljø. Lekeplass skal gjerdes inn med et materialet som harmonerer med bebyggelsen. Lengden på eksisterende garasje på eiendommen skal reduseres mot øst slik at avstand til veg blir 6,0 meter. Det skal avsettes plass for samlestasjon for søppeldunker som vist på endringsplanen. Hvor topografiske forhold tillater det kan inntil 1 tilleggsleilighet på maks 50 kvm godkjennes.
16.08.2018	18/04516	Gnr 47 bnr 133 1 Maks gesimshøyde settes til 5,4 m over topp grunnmur. - Maks mønehøyde settes til 7,6 m over topp grunnmur. - Det tillates takvinkel på 29 grader. - Gjennomsnittlig grunnmurshøyde over terreng skal ikke overstige 0,6 meter. - Møneretning som vist på situasjonskart datert 10.01.2018. - Overvann skal håndteres innenfor tomtene, slik at fortettingen ikke medfører økt overvannsbelastning på offentlig overvannsnett.



Grunnkart

Adresse: Tingbrekk 48, 4322 SANDNES
Gnr/Bnr: 47/1002/0/0
Dato: 2025-12-09
Målestokk: 1:1,000



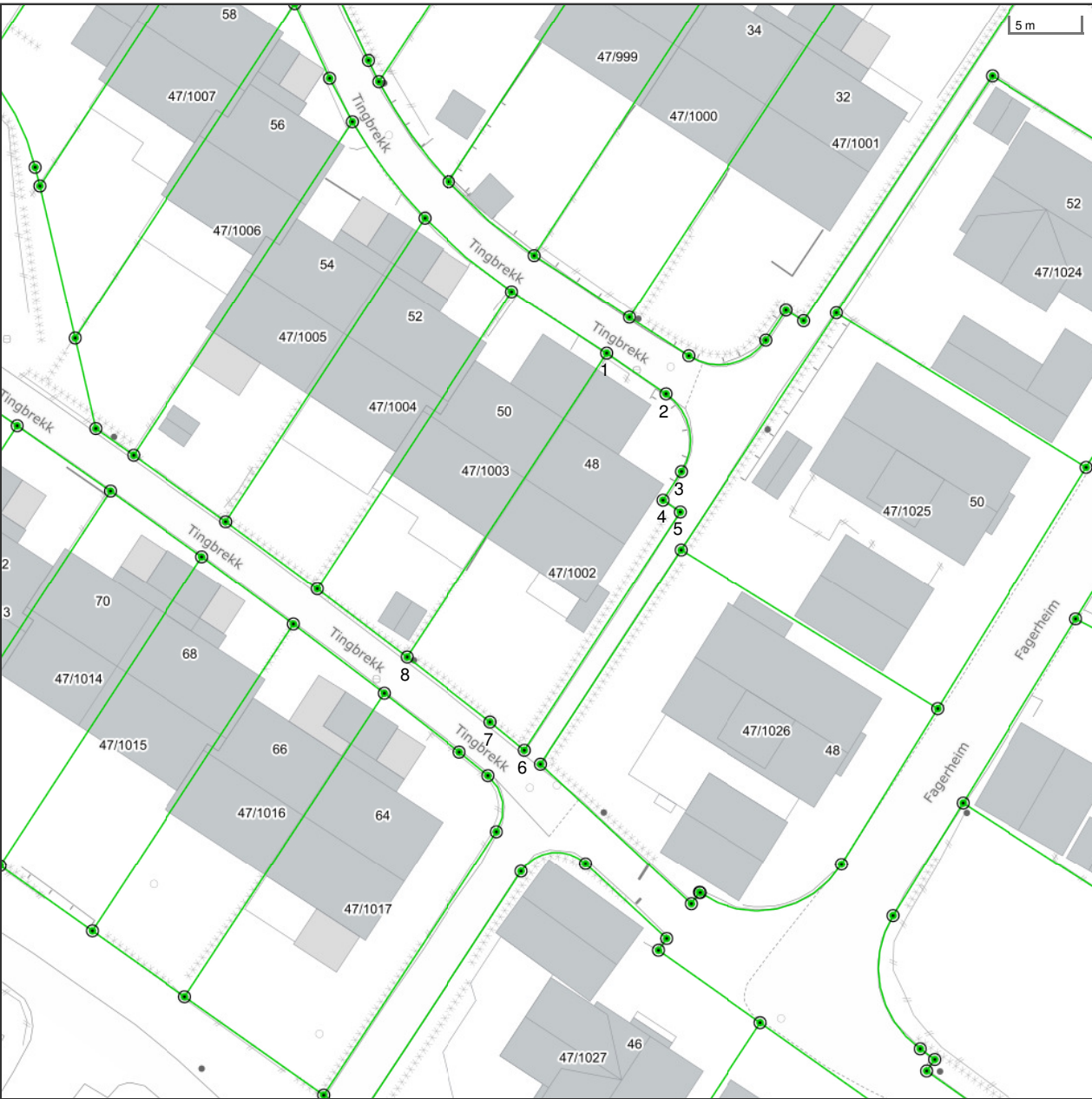
Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor - Geodata AS

Eiendomskart for eiendom 1108 - 47/1002//

Utskriftsdato: 09.12.2025



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

- | | | | |
|------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| ----- Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| ----- Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	260,60 m²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6524446	Øst	309870	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6524459,7	309874,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,67	
2	6524456,63	309878,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,07	
3	6524451,11	309879,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,18	4,18
4	6524449,16	309878,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,40	
5	6524448,27	309879,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,48	
6	6524432,03	309867,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,09	
7	6524434,13	309865,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,13	
8	6524438,98	309859,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,45	

Eiendomskart med grenser



Adresse: Tingbrekk 48, 4322 SANDNES
Gnr/Bnr: 47/1002/0/0
Dato: 2025-12-09
Målestokk: 1:500

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





Grensepunktrapport

Rapportdato : 9.12.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6524432.03308	309867.749614	Ikke spesifisert	3.14	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0
2	6524434.12612	309865.428853	Ikke spesifisert	7.48	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0
3	6524438.98088	309859.766115	Ikke spesifisert	25.75	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0
4	6524459.69631	309874.92531	Ikke spesifisert	5.09	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0
5	6524456.62718	309878.965655	Ikke spesifisert	6.19	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	4.012
6	6524451.10636	309879.793659	Ikke spesifisert	2.41	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0
7	6524449.15785	309878.387767	Ikke spesifisert	1.48	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0
8	6524448.27333	309879.568579	Ikke spesifisert	20.15	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0



Skatteetaten

Dato
09.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS
Hoffsveien 4
0275 OSLO

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

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 47 Bnr 1002 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Tingbrekk 48, 4322 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 1 228 084 Som sekundærbolig: kr 4 912 335
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



SANDNES KOMMUNE

DATO: 10.12.2025

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 47.1002.0.0
Adresse: Tingbrekk 48
Eierkontakt: Nessa Mona Hakkebo

Kommunale avgifter for år 2025: kr 16 048,93 *

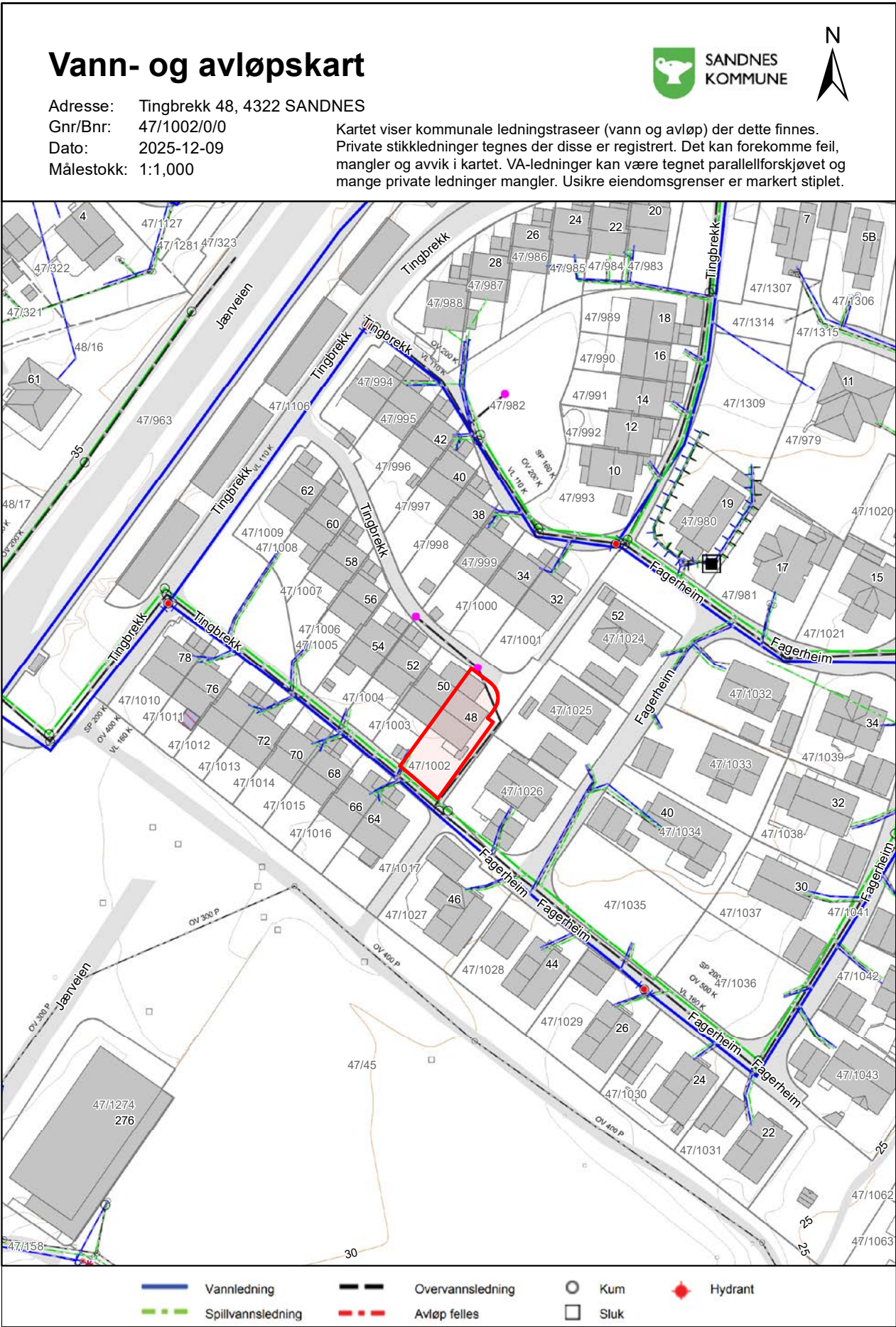
Dette inkluderer vann, avløp og renovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 10.12.2025

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

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

Sandnes kommune. dato: 10.12.2025





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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	47	Bnr:	1002	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Tingbrekk 48, 4322 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

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

Privat avløpsledning er separert:

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

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

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg: ☐Ja ☒Nei
Eiendommen har privat vannkilde: ☐Ja ☒Nei

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

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

☐Ja ☐Nei ☐Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

☐Ja ☐Nei ☐Må påberegnes

Merknader

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	260.6
Etablert dato	12.11.1999	Historisk oppgitt areal	260,6
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	47/1002
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kartforretning	25.05.2001	m 132/01		47/1002 (260,6)
Kartforretning				
Fradeling av grunneiendom	12.11.1999			47/982 (-260,6), 47/1002 (260,6)
Kart- og delingsforretning				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkнад
Eiendomsteig	6524446	309870	0	Ja	260.6	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
NESSA MONA HAKKEBO	Hjemmelshaver (H)	Tingbrekk 48	Bosatt (B)
F010785*****	1/4	4322 SANDNES	
NESSA MAGNE SELDAL	Hjemmelshaver (H)	Tingbrekk 48	Bosatt (B)
F261282*****	3/4	4322 SANDNES	

Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
1108-47/1106	Grunneiendom	1/35

Adresse

Vegadresse: Tingbrekk 48

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4322 SANDNES	Kirkesogn	06080402 Ganddal
Grunnkrets	503 Ganddal	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	5 Ganddal		

Bygg					
Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19398196		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	15.01.2001
2	19398196	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	11.01.2013

1: Bygning 19398196: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.01.2001

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	158
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	158
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	04.10.2000	18.10.2000	
Igangsettingstillatelse	15.11.2000	21.11.2000	
Tatt i bruk	15.01.2001	01.02.2001	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tingbrekk 48	H0101	47/1002	158	6	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	27	0	27	0	0	0
H02	0	63	0	63	0	0	0
H01	1	68	0	68	0	0	0

2: Bygningsendring 19398196-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 11.01.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	7
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	7
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	11.01.2013	30.07.2013	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	47/1002	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	7	0	7	0	0	0

Returneres til:

TINGLYST

16 FEB 2001

SANDNES SORENSKRIVEREMBETE

DAGBOKNR.: 1686/01

Rett kopi bekreftes EiendomsMegler 1

Skjøte¹⁾

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr. | Kommunenavn

Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell andel

1102 | Sandnes | 47 | 1002

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn

Overdragelsen omfatter transport av festeretten

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser

Beskaffenhet

Bruk av grunn

Type bolig

2. Kjøpesum

Kr 1.420.000,-

Omsetningstype

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

Kr 230.000,- Gjelder førstegangsoppført bolig, ikke tatt i b ruk

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)

Navn

Ideell andel

210734 | Ole Brekken | 1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)

Navn

Fast bosatt i Norge

Ideell andel

100877 | Jannicke Brun | Ja | 1/2

071076 | Frode Bjelland | Ja | 1/2

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

1. Huskjøperne har rett og plikt til å delta i velforening for feltet. Velforeningen skal eie, vedlikeholde og drive alle fellesanlegg, dvs. grøntanlegg, hekker, trær og lekeplasser i utbyggingsområdet.

2. Huskjøperne forplikter seg til å bidra med kr 500,- pr. hus/bolig til felles startkostnader for velforeningen.

3. Eierne/brukerne er solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av alle private fellesarealer.

4. Der flere eiendommer har felles stikkledning er samtlige eiere solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold.

Nr. 48 På lagr: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2001/1686/43
Attestingstidspunkt 2025-12-09 10:23

Side 2 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v.⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift⁷⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

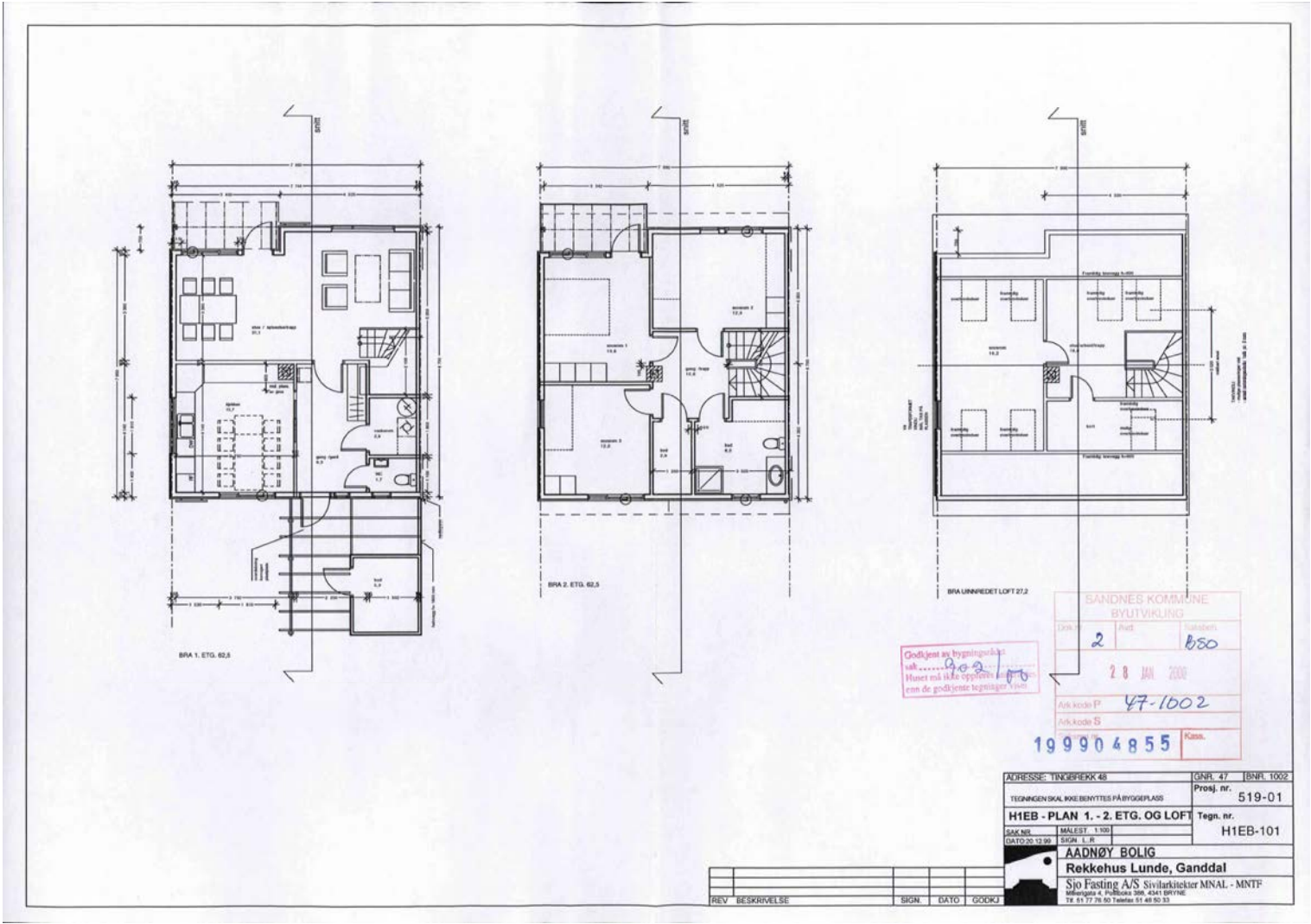
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

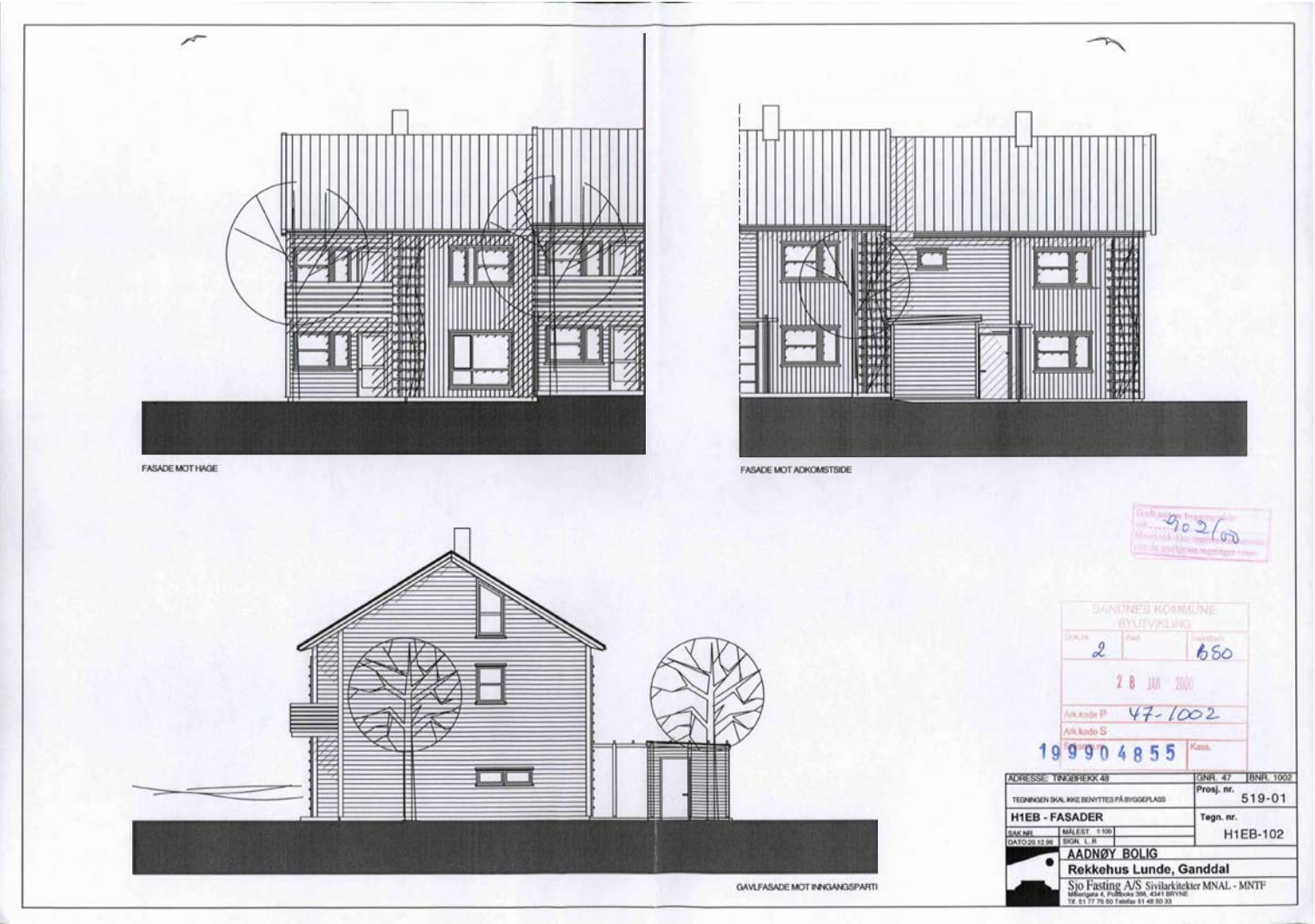
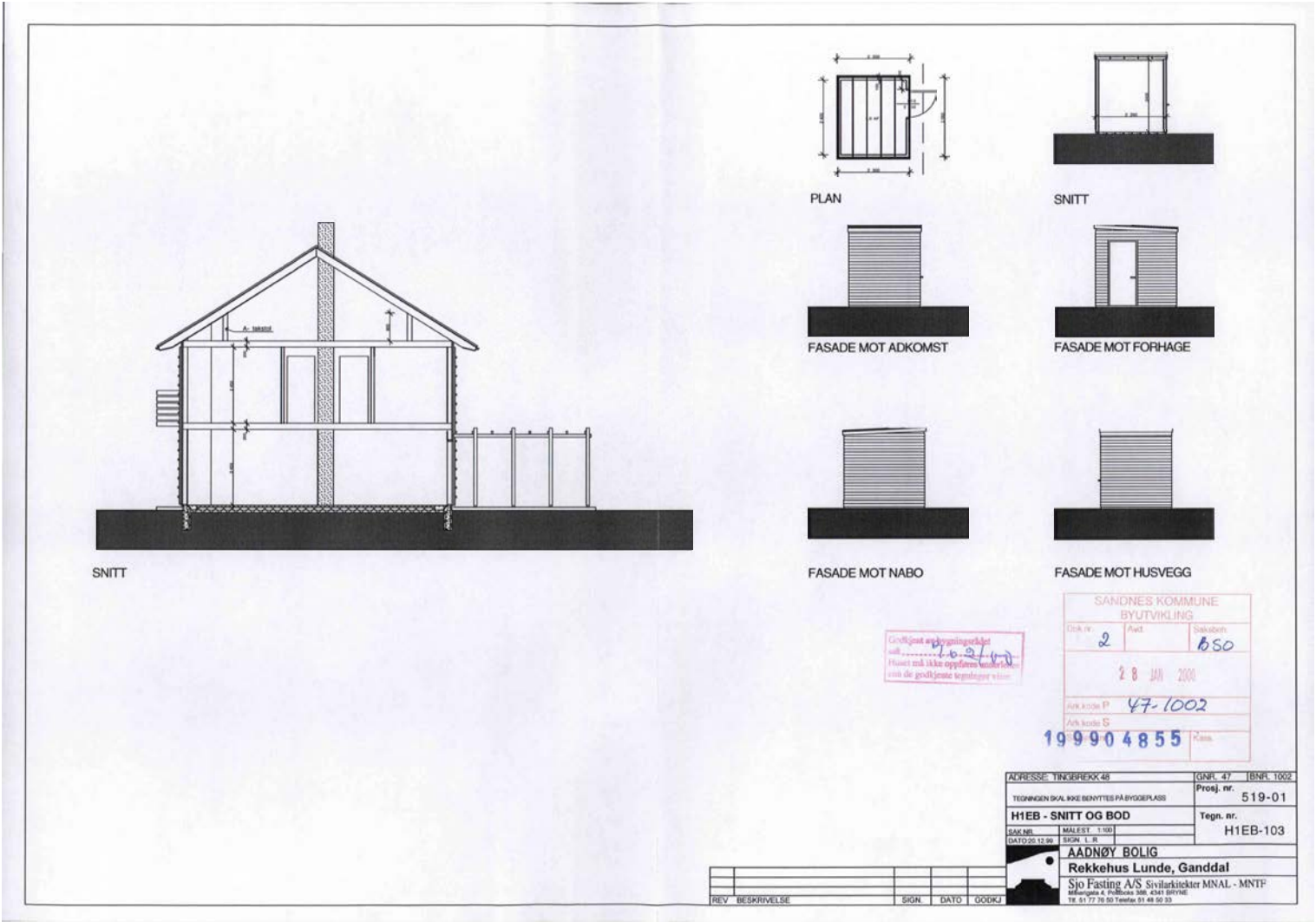
Adresse

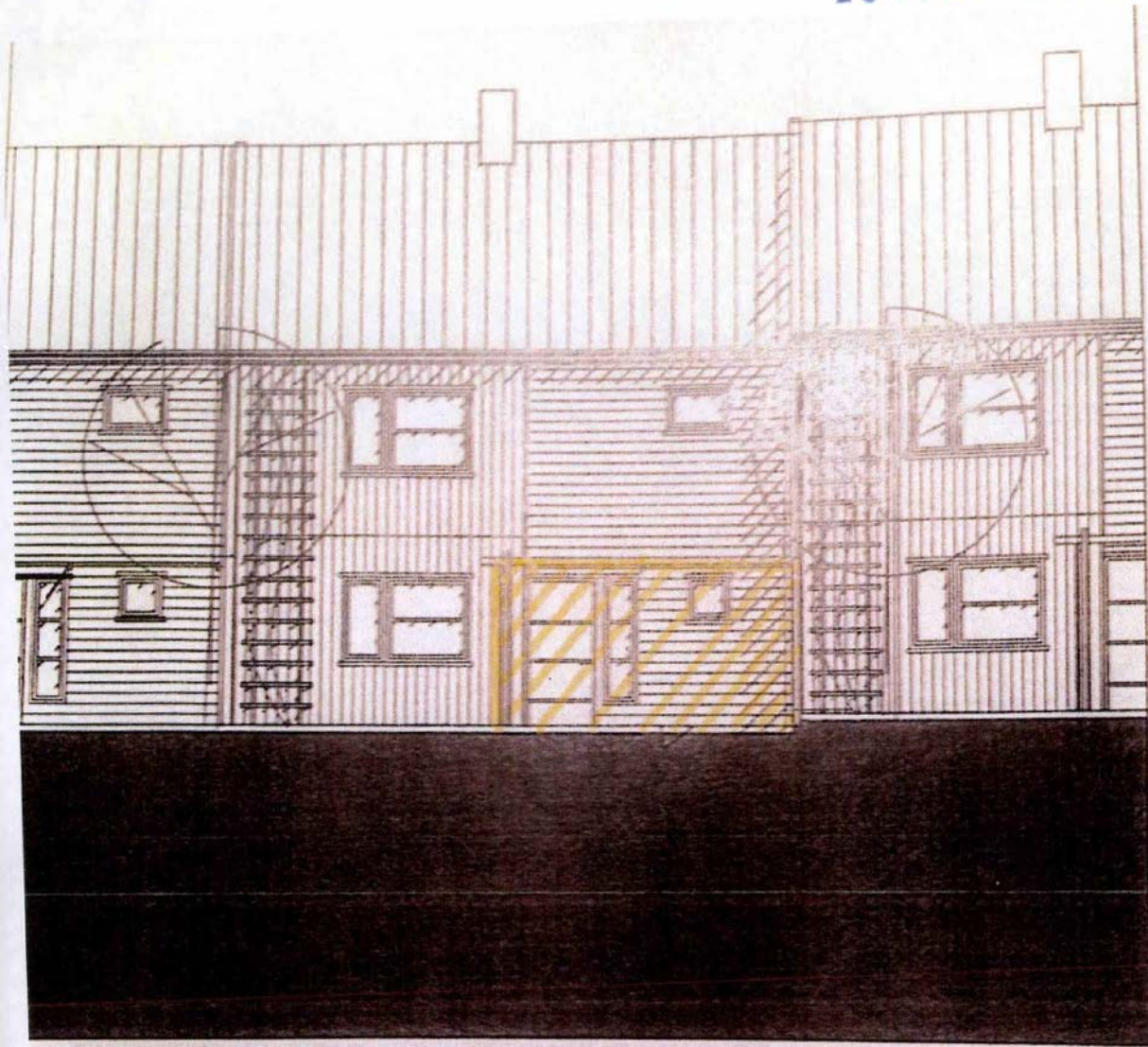
Bortfesteres underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁷⁾	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.
11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
Noter:	
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.	
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.	
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.	
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.	
5) Feltet kan søyles dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.	
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.	
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekrømmelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.	
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbeletjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.	





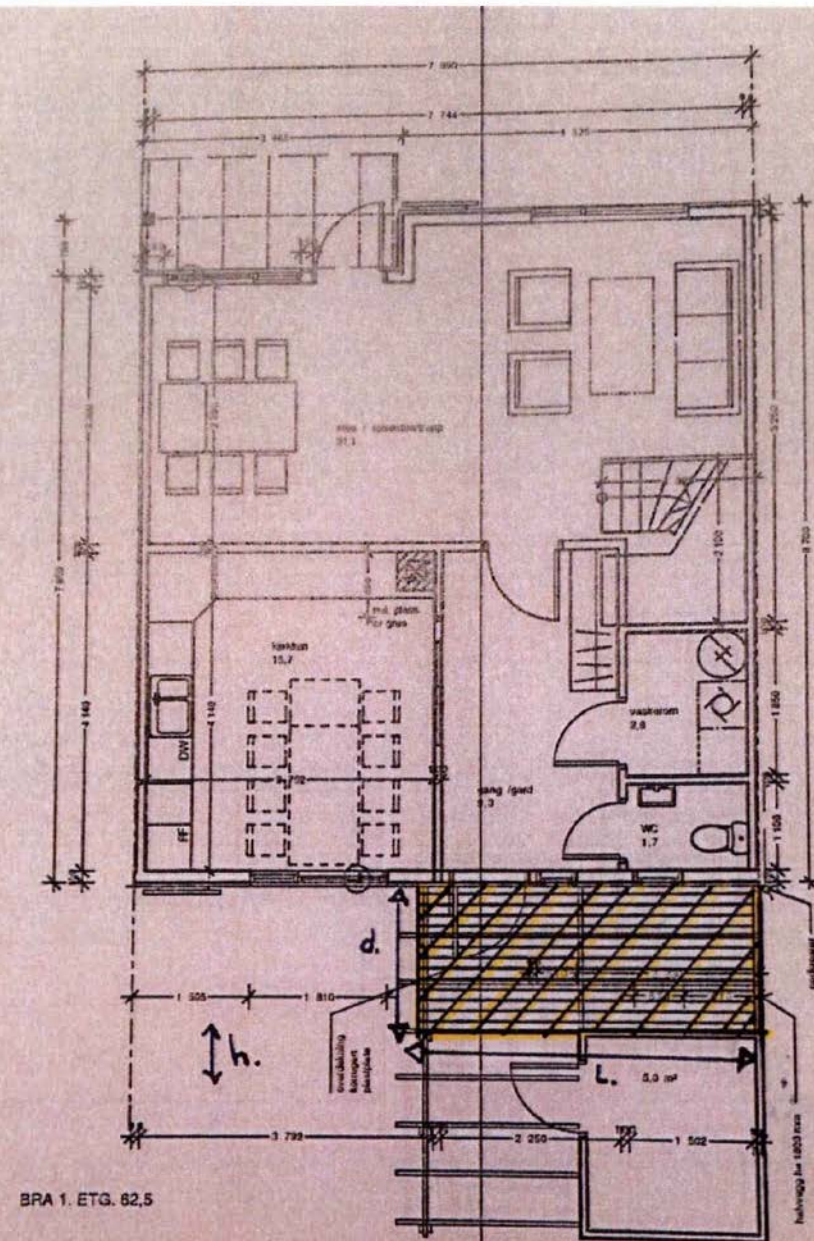


FADE MOT ADKOMST

Inngangs parti ønskes flyttet 1.8 m ut.
 Fasaden vil derfor ikke bli så utseende messig forandret
 forfra. *feil*

Godkjent av bygningssjefen
 i Sandnes kommune

Sak: 44/2013



BRA 1. ETG. 82,5

d. = hvor dyp til bygget ønskes 1.8 meter

L. = lengden 4 meter

h. = høyden 2.5 meter

Godkjent av bygningssjefen
 i Sandnes kommune

Sak: 44/2013

x Som dere ser er der allerede tak og stender verk
 over område, det er dette vi ønsker å ha inni huset
 som en ekstra gang / gardrobe.



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**

Notater



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, 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



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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Tingbrekk 48
4322 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes
Saksbehandler: Joveig Junge

Oppdragsnummer:

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

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 videreformidlet 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