

aktiv.

Hansahagen 16, 4322 SANDNES

**Lekkert enderekkehus over 2 plan
med etterspurt beliggenhet
3 soverom - 2 stuer - 2 bad!**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Trond Kristoffersen

Mobil 450 07 761

E-post trond.kristoffersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren avdeling Sandnes

Flintergata 4, 4340 BRYNE. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 690 000,-
Omkostn.: Kr 143 640,-
Total ink omk.: Kr 5 833 640,-
Selger: Birthe Ebeltoft
Kjetil Steinskog

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 119/124 kvm
Tomtstr.: 297.9 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 47, bnr. 1215
Oppdragsnr.: 1417260004

Bo trygt og sentralt på populære Ganddal! Kort vei til alt – perfekt familiebolig!

Velkommen til Hansahagen 16 - et moderne og innbydende enderekkehus i et populært og barnevennlig område på Ganddal. Her får du en gjennomført bolig med gode løsninger og flotte uteplasser.

Høydepunkter:

- Praktisk og funksjonell planløsning
- Tre soverom og to bad
- To stuer med fleksible bruksmuligheter
- Stilrent kjøkken med integrert koketopp, steikeovn oppvaskmaskin
- Varmepumpe, vedovn og balansert ventilasjon
- Solrike uteplasser på terrasse og balkong
- Carport med bod

Boligen har en etterspurt beliggenhet i et etablert og familievennlig område, med kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg, dagligvare og kollektivtransport. Flotte turområder som Sandvedparken, Vagleskogen og Stokkelandsvatnet ligger også like i nærheten - perfekt for aktive dager ute.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	45
Tilstandsrapport	51
Nabolagsprofil	112
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 119 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 124 kvm

TBA: 28 kvm

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 kvm Gang, bad, vaskerom, stue og 2 soverom

2. etasje

BRA-i: 60 kvm Stue, kjøkken, soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 kvm Terrasseareal

2. etasje

8 kvm Balkongareal

Carport m/bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Carport er ikke et måleverdig areal iht. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, og er dermed ikke nærmere vurdert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

297.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet og beplantet.

Beliggenhet

Ønsker du å bo i et attraktivt og familievennlig område i Sandnes?

Hansahagen 16 har en svært etterspurt beliggenhet på Ganddal. Boligen ligger i et etablert boligfelt med kort avstand til idrettsanlegg, barnehager og skoler.

For deg som er glad i friluftsliv, finnes det flotte turområder like i nærheten - til glede for både store og små. I nærområdet finner du idylliske Sandvedparken, Vagleskogen og ikke minst Stokkelandsvatnet. Sandvedparken byr på en populær tursti langs Storåna mellom Ganddal og Sandnes, perfekt for både joggeturer og rolige spaserturer med barna, som kan boltre seg på de fine lekeområdene. Rundt Stokkelandsvatnet kan du nyte åpne landskap med rikt fugleliv og gode rasteplasser, mens Vagleskogen tilbyr et variert turterreng med flere stier og lysløype.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Rema 1000 Skjæveland, som ligger kun få minutter fra eiendommen. I samme område finner du også Burger King og Dolly Dimples, samt vaskehall for biler.

Eiendommen har gode kollektivforbindelser med både buss og tog, og Ganddal togstasjon ligger i gangavstand.

Det er enkel adkomst til E39, og beliggenheten er sentral enten du skal til Sandnes sentrum, Stavanger eller arbeidsplassene på Forus, som nås på få minutters kjøretur.

Adkomst

Kjør Jærveien fra Sandnes sentrum. Kjør rett frem i rundkjøringen på Ganddal ved Rema 1000 og følg veien ca. 700 meter. Ta deretter til høyre og inn til Luftå i rundkjøringen og følg veien ca. 450 meter og ta til høyre igjen. Du vil da få Hansahagen 16 på din venstre etter noen meter. Ved fellesvisninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere skoler og barnehager i nærområdet. Nærmeste barnehage er Lundehagen barnehage, som ligger ca. 500 meter fra eiendommen. Ganddal skole er nærmeste barneskole, med en gangavstand på ca. 450 meter. Dette gir en kort og trygg skolevei for de minste. Lundehaugen ungdomsskole ligger ca. 2,5 km fra eiendommen.

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med Sandnes Kommune.

Skolekrets

Konf. Sandnes Kommune.

Bygningssakkyndig

Walther Schoenmaker

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus fra 2013, oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med trepaneler.

Pulttak som er tekket med asfaltpapp.

Vinduer og dører med isolerglass.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- UTVENDIG - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taket er tekket med asfaltbelegg fra byggeåret, antatt normal slitasje i toppbelegget, Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Taktekning fra byggeåret normal slitasje med noe grønske/mose i toppbelegget.

- UTVENDIG - Nedløp og beslag

Avvik: • Det er påvist avvik i beslagløsninger.

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Taknedløp fra balkong mot gårdsrommet er avsluttet over terreng, anbefales tilknyttet avløpsnett.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

- UTVENDIG - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig kledning er spikret med maskin, enkelte spiker stikker noe langt ut og kan med fordel etter festes, slik at den ligger tett inn mot bakforliggende spikerslag. Det

registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Enkelte steder er det liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Enkelte steder er det liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledning. Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold. Rust i avkast utluftning bakveggen.

- UTVENDIG - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er avvik:

Det ble ikke registrert noe direkte synlige avvik.

TG.2 Begrunnes med at det ble registrert noe knirk i undertak/taktekning, skjulte forhold, ukjent årsak som kan vurderes undersøkt nærmere.

- UTVENDIG - Vinduer

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Vinduer er fra byggeåret (Dudek), generelt normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Påregnelig normalt med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister og noe slitasje i pakninger og beslag. Slitasje merker i nedre karm innvendige vindus foringer ved enkelte vinduer i både i 1. etasje og 2. etasje, skyldes trolig vannsøl etter planter. (5 stk) Noe slitasje merker i listverk/overflate ved vindu bak kjøkken vask. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

- UTVENDIG - Dører

Avvik: • Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

• Det er påvist andre avvik:

Dører fra byggeåret, normal slitasje påregnelig med noe nedbrytning i utvendig treverk. Noe nedbrytning i overflater/karmen som er mye utsatt for sol og fuktighet. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

Mindre hakk, fuktskade i front bod dør (carport), noe slitasje i beslag.

- UTVENDIG - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er avvik:

Terrasser normale bruks slitasje i overflater.

Terrassegulv er montert utenpå kledning.

Dette kan medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers.

Balkong er tekket med belegg med avrenning til takrenne.

Balkong er tildekket av trekonstruksjoner av terrassebord, underlag er dermed begrenset besiktet. Noe svikt i terrassebord skyldes for stor avstand mellom spikerslag over 60 cm cc.

Rekkverks høyde er målt til 93 cm fra terrasse plattning, lavere en 1 m som er for lavt etter dagens krav.

- INNVENDIG - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Noe misfarging og enkelte vannskjølder i skjøtet parkett skyldes antatt tidligere forhold ifbm vask.

mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe knirk/svikt/spenninger i parketten kan forekomme som følge av dett

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Varmtvannstank

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

I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal montres med fast kobling med bryter når du bygger nytt, eller rehabiliterer det elektriske anlegget.

- TOMTEFORHOLD - Forstøtningsmurer

Avvik: • Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

• Konstruksjonene har skjevheter.

Støttemur i multiblokk heller nole utover og har påvist skjevheter, med bulling i midten.

Det registreres mindre skjevhet/ retningsavvik og varierende glipper i mellom

steingjerde av naturstein innkjørsel mot nabo som ikke er unormalt i

forstøtningsmuren av den type. Dety mangler rekkverk sikring mot fall. Deler av

rekkverk i terreng. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som

betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller

liknende.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Riss/sprekk er registrert i fuger mellom fliser rundt dusjbatteri og oppover.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Noe lite fall på gulvet utenfor dusj, gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Fall til sluk tilfredsstillende ikke preaksepterte krav med 1:50 lokal fall 0,8 m rundt

hovedsluk, eller fall 1:100 fall på hele gulvet.
Fuger mellom fliser på gulvet i dusj er noe nedslitt.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Det er registrert symptom på fuktskader.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk med en fuktindikator i overflater mot våtsone på våtrommet.

Undersøkelsen viser noe varierende utslag etter fukt i veggoveflater i dusj over blandebatteri der de er på vist riss/sprekker i fuger mellom fliser på befaringdagen.

Det ble ikke registrert tegn etter direkte fuktskade (svelling) i berørt område.

Det er ikke direkte tilgang bak konstruksjon vegg til dusj, for å finne eksakte fuktverdier må det bores i veggen, måling med fukt indikator (overflate søkere) gir ikke direkte pålitelige tall – de brukes til lokalisering av fukt.

- Våtrom - 1. ETASJE > VASKEROM - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er avvik:

Oppbrett av vinyl belegget mot vegg er ikke pusset i. Glipper bak belegg i overgang vegg ved innvendige hjørner.

- Våtrom - 1. ETASJE > VASKEROM - Overflater Gulv

Avvik: • Det er avvik:

Oppbrett av vinyl belegg mot vegg er ikke pusset i. Det er registrert noe luftlommer under vinylbelegg rundt sluk, og i oppbrett av belegg mot terskel i dør til bad. Det registreres luftlommer under vinyl belegg i som kan indikerer dårlig heft mot underlaget. Dette kan føre til at evt. fukt legger seg i mellom tetsjikt og vegg overflate. Oppbrett av vinyl belegg mot vegg er ikke pusset i.

Lav oppbrett mot rørgjennomføring i gulvet (anbefalt 25 mm), mindre riss i sveiset skjøt.

Mindre hakk i vinyl belegg på gulvet, betyr at tetthet av membran er punktert tilstand kan forverre seg anbefales utbedret.

- Våtrom - 2. ETASJE > WC M/DUSJ - Sluk, membran og tettesjikt

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

Plastsluk i gulv og synlig membran under klemring i sluk.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Sluk under badekar er påsmurt, begrenset tilkomst for besiktelse av overgang tetsjikt og sluk.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

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

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

Plastsluk i gulv og synlig membran under klemring i sluk.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

- Våtrom - 1. ETASJE > VASKEROM - Sluk, membran og tettesjikt

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

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

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Glippe mellom nedført belegg rundt sluk kan føre til at evt. v fukt vill legge seg i glippe

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 59 kvm: Gang, bad, vaskerom, stue og 2 soverom

TBA 20 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 60 kvm: Stue, kjøkken, soverom og bad

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

Carport m/bod:

BRA-e 5 kvm: Utvendig bod

Standard

Vi har gleden av å presentere Hansahagen 16 - et pent og innholdsrikt enderekkehus beliggende i et populært og barnevennlig boligfelt på Ganddal.

Eiendommen byr på et pent opparbeidet uteområde, romslig carport og et trivelig nabolag. Boligen har en gjennomtenkt og funksjonell planløsning som vil passe for de fleste. Her får du blant annet to stuer, to bad og tre soverom, som gir fleksible og gode bruksmuligheter.

Utvendig fremstår eiendommen som innbydende, med et steinbelagt gårdsrom, hage og en solrik terrasse. Carport med bod. På baksiden av boligen finner du en romslig terrasse med rikelig med plass til både utemøbler og/eller trampolinen til barna.

Velkommen inn:

Det første som møter deg når du kommer inn er en lys entré/gang med parkett på gulvet og lysmalte vegger. Her er det montert en praktisk skyvedørsgarderobe med god plass til å henge fra seg jakker, sko og annet yttertøy.

Stue med parkett på gulvet, lysmalte vegger, store vindusflater. Dette rommet blir i dag brukt som tv-stue.

Flott fliselagt bad med varme i gulvet. Her er det montert nedfelt servant i skapseksjon, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Romslig hovedsoverom med parkett på gulvet og en behagelig blåfarge på veggene. Her er det god plass til dobbeltseng og nattbord på begge sider. Walk-in closet.

Soverom nummer to i denne etasjen er av en god størrelse med parkett på gulvet og lysmalte vegger. God plass til garderobeskap og ulike hylleløsninger.

Vaskerom med utgang til terrasse på baksiden av boligen. Her er det belegg på gulvet og slette overflater på veggene.

2.etg.

Gang med parkett på gulvet og tidsriktige farger på veggene.

Flott og innbydende kjøkken med god benke- og skaplass. Innredning har lyse og slette fronter og er levert av Norema. Her er det integrerte koketopp, steikeovn og oppvaskmaskn. Kjøkkenet har en åpen og sosial løsning mot spisestue og stue. Et kjøkken de fleste vil trives med.

Åpen og luftig stue med parkett på gulvet, lysmalte vegger og kontrastvegg. De store vindusflatene slipper inn mye naturlig lys og sammen med den ekstra takhøyden så er dette et meget hyggelig sted å være. Her er det montert vedovn som varmer godt på de kaldeste dagene. Fra stuen er det utgang til en kjekk balkong på ca. 8 kvm som vender mot sør-vest og har gode solforhold.

Romslig soverom med parkett på gulvet, malte vegger og ekstra takhøyde.

Fliselagt bad med varme i gulvet. Badet er utstyrt med badekar, vask og toalett.

Er du på utkikk etter en bolig med mange gode kvaliteter, i et barnevennlig og populært område på Ganddal, bør Hansahagen 16 absolutt oppleves.

Velkommen til en hyggelig vising.

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

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt Lyse fiber/Altibox

Parkering

Carport, samt biloppstillingsplass i eget gårdsrom.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Vedovn i stuen. Ellers vanlig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 690 000

Omkostninger kjøper

5 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

142 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

143 640 (Omkostninger totalt)

155 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

158 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 833 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 845 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 848 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 13 302 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 194 532 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 778 127 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 1215 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:

1108/47/1215:

22.04.2026 - Dokumentnr: 438291 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Org.nr: 834 001 942

Elektronisk innsendt

28.04.2010 - Dokumentnr: 303650 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:47 Bnr:1134

01.01.2020 - Dokumentnr: 788224 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:47 Bnr:1215

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.04.2013.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Privat avløpsledning er separert.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål ifølge reguleringsbestemmelser for Lundehagen B16, Lundehagen vest med planID 99333-01.

Vedtatt dato: 17.06.2009. Dato for siste endring: 05.11.2009. Reguleringsplankart med bestemmelser er vedlagt i salgsoppgaven.

Kommuneplaner:

Id: 202005

Navn: Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Plantype: 20 - Kommuneplanens arealdel

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 05/15/2023

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

Kjøpsbetingelser

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

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

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.

Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

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 og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts hjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19.900,- oppgjørshonorar kr. 7.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Trond Kristoffersen
Partner / Eiendomsmegler MNEF
trond.kristoffersen@aktiv.no
Tlf: 450 07 761

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Sandnes , organisasjonsnummer
834001942
Flintergata 4, 4307 SANDNES

Salgsoppgavedato

28.04.2026

Velkommen til Hansahagen 16

presentert av Trond Kristoffersen, Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS.

Foto: Hanne Karlsen



Velkommen inn!



Første etasje inneholder en praktisk og familievennlig planløsning med bad, vaskerom, stue og to soverom.



Entré/gang er romslig og innredet med skyvedørgarderobe med speildører, som gir rikelig med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Fra entréen leder en trapp opp til hovedetasjen.



I hovedetasjen ligger en lys og romslig stue.



Lys og luftig stue med høyt under taket og rikelig med dagslys.



Stuen har god plass til sofa, hyller og TV-seksjon, og fremstår som et naturlig samlingspunkt i boligen.

Praktisk&funksjonell
Boligen fremstår som praktisk, funksjonell og lett å innrede, med god flyt mellom rommene og flere attraktive kvaliteter.





Fra stuen er det utgang til balkong, som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet og gode muligheter for utesitting.



Balkong med utsikt!
Balkongen er akkurat stor nok til å innredes med utemøbler og skape en koselig uteplass.

Vedovn som gir god varme
og en hyggelig atmosfære.



Sosial og funksjonell løsning
Det er god plass til spisebord i naturlig
tilknytning til kjøkkenet, noe som gir en
sosial og funksjonell løsning.







Stilrent Norema-kjøkken!



Kjøkkenet har god utforming, benkeplass og rikelig med skapplass, som gir en praktisk og funksjonell arbeidsflate i hverdagen.





Ved kjøkkenbenken er det vindu som gir godt naturlig arbeidslys, noe som gjør matlagingen både praktisk og trivelig.



Soverom i hovedetasjen.



Badet i hovedetasjen er innredet med badekar, toalett og servant.



Stue i første etasje – praktisk med ekstra oppholdsrom. Det gjør boligen mer funksjonell og tilpasningsdyktig til ulike behov over tid. Varmepumpe er installert og bidrar til behagelig innetemperatur året rundt.



Hovedsoverommet er romslig og har god plass til garderobeløsning samt øvrige møbler som kommode og nattbord.

Delikat hovedsoverom!



Soverom 2
Et fleksibelt rom som kan benyttes som
gjesterom, barnerom eller hjemmekontor
etter behov.





Romslig bad!



Badet i første etasje har nedfelt servant i skapseksjon, vegghengt toalett og dusjhjørne.



Boligen har et praktisk vaskerom med utgang til uteområdet. Vaskerom gjør hverdagen enklere og mer praktisk.



Innbydende inngangsparti med møbleringsmuligheter og grønne planteinnslag.



Lettstelt og enkelt å vedlikeholde uteområde.



Terrasseområder med lune kroker.

Fint opparbeidet uteområde med gode
bruksmuligheter.

Boligen har carport med tilhørende bod.



Et attraktivt og familievennlig område på Ganddal.

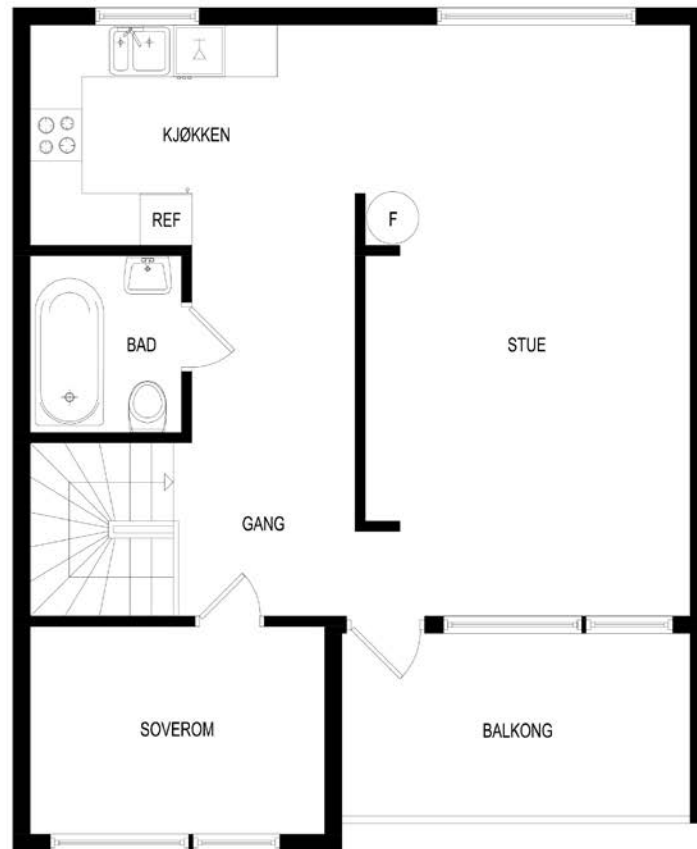




Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

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



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

aktiv.

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

Vedlegg



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

Birthe Ebeltoft

Kjetil Steinskog

Boligen

Hansahagen 16

4322 Sandnes

1108-47/1215/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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, varmpumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **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. 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.

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.

Tilstandsrapport

Rekkehus

Hansahagen 16 , 4322 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 47, bnr. 1215

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 25.04.2026

Oppdragsnr.: 11795-1069

Eiendomsverdi ref nr: VT2003

Autorisert foretak: Borg Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Walther Schoenmaker



BORG TAKST AS

NITO

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.

Borg Takst AS

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift med kontor i Arendal, Agder og i Bryne på Jæren i Rogaland fylke.

Vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor.

BORG TAKST AS leverer rådgivingstjenester innen taksering ved omsetning av eiendommer både bolig og næring.

Tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom, energirådgivning med dokumentert tiltaksplan, vurdering av feil og mangler ved eierskifte.

Verdi taksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning.

Som autorisert medlem av NITO gjennomfører vi jevnlig kurs og tar i bruk aktuelle resurser iht. dagens regelverk for å opprettholde kunnskap.



Rapportansvarlig



Walther Schoenmaker

ws@borg-takst.no

480 55 432



BORG TAKST AS 

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Sammendrag: Rekkehus er generelt i normal stand iht. alder, enkelte tilstands anmerkninger som gitt skyldes i hovedsak alder, vedlikehold og konstruksjon.
De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

Rekkehus - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Rekkehus fra 2011, oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.
Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med trepaneler.
Pulttak som er tekket med asfaltpapp.
Vinduer og dører med isolerglass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett.
Innvendige vegger og himling i ferdig malte overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet 1.etasje er fra byggeåret.
Vinyl belegg på gulv og malte overflater på vegg.
Utstyr: bereder, uttak vaskemaskin, samle skap for vann, sentralstøvsuger.
Det er mekanisk avtrekk.

Baderom 1.etasje

Veggene har fliser, samt taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, vegg montert toalett, dusj vegger/hjørne og Varme i gulv
Det er mekanisk avtrekk.

Baderom 2.etasje

Gulvet er flislagt med sokkel, malte strie på vegg.
Rommet har badekar med dusj, wc, vask.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med slette fronter, samt mørk benkeplate av laminert spon, integrerte hvitevarer.
Det er mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer
Ledningsnett, rør i rør plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeåret.

Bygningen er oppført med stedstøpt plate og grunnmur i betong.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Ukjent status på Radon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

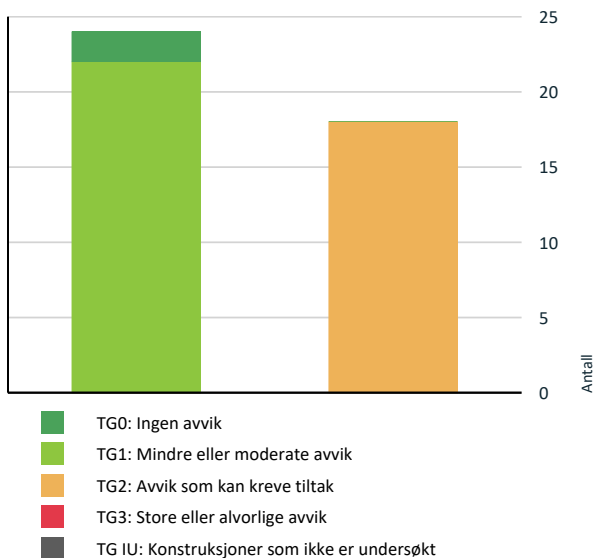
Rekkehus

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

Bod i 1.etasje er omgjort til vaskerom, ukjent om bruksendring foreligger.

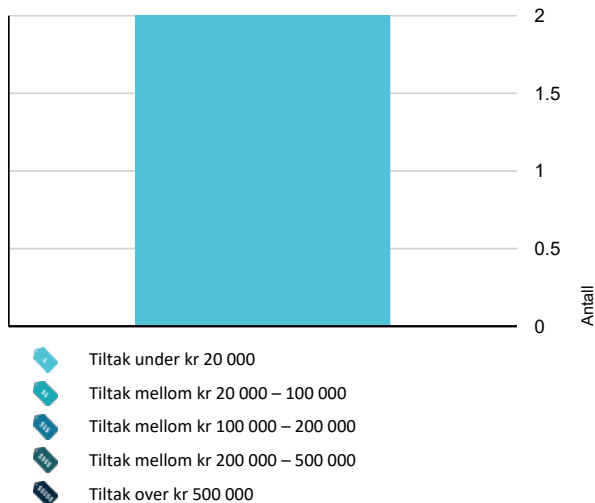
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse. Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i NS3600, er ikke vurdert med tilstand. F.eks., carport. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Flytting av møbler/inventar for tilkomst til bygningsdeler, installasjoner og innretninger begrenses til det områder som er mest utsatt. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg. Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Wc m/dusj > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2013

Kommentar

Eiendomsverdi på nett

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taket er tekket med asfaltbelegg fra byggeåret, antatt normal slitasje i toppbelegget, Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen. Takteking fra byggeåret normal slitasje med noe grønske/mose i toppbelegget.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taket er tekket med asfaltbelegg fra byggeåret, antatt normal slitasje i toppbelegget. Flate tak krever rengjøring med jevne mellomrom og da spesielt om høsten, dette for å fjerne eventuelt løv etc fra sluker og taknedløp. Nærmere inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.



! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Taknedløp fra balkong mot gårdsrommet er avsluttet over terreng, anbefales tilknyttet avløpsnett.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. Snøfanger må vurderes etableres for god personsikkerhet.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende og stående bordkledning

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig kledning er spikret med maskin, enkelte spiker stikker noe langt ut og kan med fordel etter festes, slik at den ligger tett inn mot bakforliggende spikerslag. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inn driv av nedbør og kondensering. Enkelte steder er det liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Enkelte steder er det liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledning. Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold. Rust i avkast utluftning bakveggen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det er stedvis ikke påvist montert musebånd i nedkant av yttervegg ved utvendige hjørner, og baklistverk dør anbefales kontrollert. Forholdet anses som et avvik fra god byggeskikk og kan medføre økt risiko for at gnagere kan ta seg inn i konstruksjonen, med påfølgende fare for skader på isolasjon og bygningsdeler. Enkelte steder er det liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Utvendig kledning er spikret med maskin, og enkelte spikerhode står noe langt inn i treverket.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kompakt tak.
Tak og tekning er begrenset besikt pga. sikkerhet og risiko for personskaade.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble ikke registrert noe direkte synlige avvik.
TG.2 Begrunnes med at det ble registrert noe knirk i undertak/taktekning, skjulte forhold, ukjent årsak som kan vurderes undersøkt nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Innvendig himling anbefales inpsisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.



Knirk i tak ved berørt område

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er fra byggeåret (Dudek)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Vinduer er fra byggeåret (Dudek), generelt normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmner/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Påregnelig normalt med noe nedbrytning i enkelte karmner/glasslister og noe slitasje i pakninger og beslag.

Slitasje merker i nedre karm innvendige vindus foringer ved enkelte vinduer i både i 1.etasje og 2.etasje, skyldes trolig vannsøl etter planter. (5 stk) Noe slitasje merker i listverk/overflate ved vindu bak kjøkken vask. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påregnelig med noe justering og ettersyn av beslag.

Vedlikehold, beslag og hengsler anbefales smøres årlig.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Slett

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører, normal slitasje påregnelig med noe nedbrytning i utvendig treverk.

Noe slitasje i ytterdør bunn dør/karmlist bak dør bi-inngang vaskerom, må behandles.

Overflatebehandling, justering, vedlikehold må påregnes på de mest utsatte dører.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Det er påvist andre avvik:

Dører fra byggeåret, normal slitasje påregnelig med noe nedbrytning i utvendig treverk.

Noe nedbrytning i overflater/karmner som er mye utsatt for sol og fuktighet. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

Mindre hakk, fuktskade i front bod dør (carport), noe slitasje i beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

- Andre tiltak:

Påregnelig med noe justering og ettersyn av beslag.

Iring/korrosjon i hengsler og beslag kan over tid medføre økt slitasje og redusert funksjon. Det anbefales rengjøring og korrosjonsbehandling, eventuelt utskifting ved behov.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse og balkong i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Terrasser normale bruks slitasje i overflater.

Terrassegulv er montert utenpå kledning.

Dette kan medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers.

Balkong er tekket med belegg med avrenning til takrenne.

Balkong er tildekket av trekonstruksjoner av terrassebord, underlag er dermed begrenset besikket. Noe svikt i terrassebord skyldes for stor avstand mellom spikerslag over 60 cm cc.

Rekkverks høyde er målt til 93 cm fra terrasse platting, lavere en 1 m som er for lavt etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers.

Konstruksjoner av tre skal normalt ha klaring mot terreng for å sikre tilstrekkelig uttørring og hindre kapillært opptak av fukt. Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett. Vaskerom har vinylbelegg på gulvet, fliser på gulv på bad. Ferdigmalte overflater på vegg og i himling. Merknad. påregnelig normalt med enkelte mindre riss/sprekk i overganger malte overflater himling og vegg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i betong gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ble stedvis registrert knirk.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.

Det er målt ca. 5 -7 mm høydeforskjell på gulv i stue 2.etasje over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Noe misfarging og enkelte vannskjølder i skjøtet parkett skyldes antatt tidligere forhold ifbm vask.

mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe knirk/svikt/spenninger i parketten kan forekomme som følge av dett

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Ikke behov for umiddelbare tiltak.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe over tak med påmontert beslag, kun besikket fra bakkenivå.

Det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på feiekontroll.

På generelt grunnlag kan feiekontroll inspeksjon av ildsted/pipe anbefales

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre, normale bruksslitasje, påregnelig normalt med noe knirk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har slette innerdører. Påregnelig normalt med noe justering.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom fra byggeåret.
Flis på gulv og vegg.
Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning.
Varme i gulv.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser, samt taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Riss/sprekk er registrert i fuger mellom fliser rundt dusjbatteri og oppover.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, terskel på ca. 37 mm.

Vurdering av avvik:

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

Noe lite fall på gulvet utenfor dusj, gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Fall til sluk tilfredsstillende ikke preaksepterte krav med 1:50 lokal fall 0,8 m rundt hovedsluk, eller fall 1:100 fall på hele gulvet.
Fuger mellom fliser på gulvet i dusj er noe nedslitt.

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.
- Normal tilsyn. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran er synlig ført under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Plastsluk i gulv og synlig membran under klemring i sluk.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Normale bruks-alderingslitasjer.
Noe kreklinger i vask.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten. Mekanisk avtrekk er testet med papir og det registreres avsug i anlegg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk med en fuktindikator i overflater mot våtsoner på våtrommet.

Undersøkelsen viser noe varierende utslag etter fukt i veggoverflater i dusj over blandebatteri der de er på vist riss/sprekker i fuger mellom fliser på befaringsdagen.

Det ble ikke registrert tegn etter direkte fuktskade (svelling) i berørt område.

Det er ikke direkte tilgang bak konstruksjon vegg til dusj, for å finne eksakte fuktverdier må det bores i vegg, måling med fukt indikator (overflate søkere) gir ikke direkte pålitelige tall – de brukes til lokalisering av fukt.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Påviste skader undersøkes nærmere/utbedres, det er fare for at tilstand vill forverre seg. Fukt kan legger seg bak flis eller bakforliggende konstruksjon.

Tetsjikt i fuger mellom fliser på vegg i dusj fremstår som utett, og må utbedres for å forhindre nedbrytning av materialer og potensielle fuktskader.

Dette kan føre til fukt i undergulv mulig begynnende føre til nedbrytning i materialer eller svekkelse i konstruksjoner over tid.

Lokale utbedringer i dusj legges til grunn, evt. kan dusjkabinett vurderes som midlertidig løsning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret.

Vinyl belegget på gulv og malte overflater på vegg.

Utstyr: uttak vaskemaskin, stoppekran, bereder.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret, malte overflater på vegg og i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppbrett av vinyl belegget mot vegg er ikke pusset i. Glipper bak belegg i overgang vegg ved innvendige hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvbelegg er ikke sparklet inn i vegg, glipper i overganger anbefales behandlet for å ivareta tettsjikt/vannsikkerhet.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Ca 23 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, terskel på ca. 35 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppbrett av vinyl belegg mot vegg er ikke pusset i. Det er registrert noe luftlommer under vinylbelegg rundt sluk, og i oppbrett av belegg mot terskel i dør til bad. Det registreres luftlommer under vinyl belegg i som kan indikerer dårlig heft mot underlaget. Dette kan føre til at evt. fukt legger seg i mellom tetsjikt og vegg overflate.

Oppbrett av vinyl belegg mot vegg er ikke pusset i.

Lav oppbrett mot rørgjennomføring i gulvet (anbefalt 25 mm), mindre riss i sveiset skjøt.

Mindre hakk i vinyl belegg på gulvet, betyr at tetthet av membran er punktert tilstand kan forverre seg anbefales utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet kan medføre risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Påpekte forhold anbefales oppgradert.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran er synlig ført under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflaten er restlevetiden på rommet usikker.

Glippe mellom nedført belegg rundt sluk kan føre til at evt. v fukt vill legge seg i glippe

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Påpekte forhold anbefales oppgradert.

Manglende oppgradering av våtrommet kan medføre risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Normale bruks-alderingsstiasjer.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Mekanisk avtrekk er testet med papir og det registreres avsug i anlegg.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.



2. ETASJE > WC M/DUSJ

Generell

Beskrivelse

Wc m/dusj og badekar fra byggeåret.
Flis på gulv med sokkel og malte strie på vegg.
Utstyr: Wc m/dusj og badekar, mekanisk avtrekk.
Varme i gulv.



2. ETASJE > WC M/DUSJ

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Gulvet har fliser med sokkel flis på vegg, ellers malte strie samt taket er malt.
Mindre slitasje merker på vegg etter badekar.

2. ETASJE > WC M/DUSJ

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

ca. 33 mm Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Overflater bak badekar er begrenset besikket, pga manglende tilkomst.

2. ETASJE > WC M/DUSJ

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran er synlig ført under klemring i sluk.
Det finnes 2 sluk.

Vurdering av avvik:

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

Plastsluk i gulv og synlig membran under klemring i sluk.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Sluk under badekar er påsmurt, begrenset tilkomst for besiktelse av overgang tetsjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand kan medføre en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



2. ETASJE > WC M/DUSJ

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Wc m/dusj og badekar.
Normale bruks-alderslitasjer.

2. ETASJE > WC M/DUSJ

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er testet med papir og det registreres avsug i anlegg.

2. ETASJE > WC M/DUSJ

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen har begrenset tilkomst, samt at våtrom tilnærmet ikke har vært i bruk i dusjsone.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater mot våtsone på våtrommet.

Undersøkelsen viser Ingen registret fukt eller symptom på fukt i vegger på befaringdagen.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og mørk benkeplate fra byggeår, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringslitasjer.

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

Merknad: Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask, det er ikke montert komfyrvakt.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er av rør i rør system.
Fordelerskap er lokalisert på vaskerom med overløp for drenering av eventuelt lekkasjevann som ledes til gulvet med tettesjikt og sluk.
Noe iring ved stoppekran.
Ingen direkte vesentlig synlige merknader.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast, ingen direkte synlige merknader.
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten.
Serviceavtale anbefales. Filter er jevnlig skiftet ifølge eier.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe, vedovn og elektrisk, varmekabler på bad.
Varmepumpe ca. 2 år gammel ifølge eier, service avtale anbefales.
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har installert en 198 liters varmtvannstank med ekspansjonskar.
Varmtvannstanken er lokalisert i rom med sluk og tettesjikt på gulv, og har fast strømtilkobling etter dagens krav.

Vurdering av avvik:

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

I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal montres med fast kobling med bryter når du bygger nytt, eller rehabiliterer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

Bereder er ca. 15 år gammel, og må holdes under tilsyn som følge av oppnådd alder.

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Dokumentasjon er fremvist.

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2011

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?

Ukjent

Tilstandsrapport

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, stikkontakter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er gjennomført en el kontroll datert 30.06.2011 av Simex AS uten avvik eller dokumentert rettet avvik.
Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningsakkyndig.
Elektriske anlegget fra byggeåret, ingen avvik registrert.
Det er av takstmann ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn, det er registrert noe fall i terreng mot grunnmur. Terrengen må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bolig med stedstøpt grunnmur og plate på flatt mark, det er ikke registrert forhold som tyder på svikt.
Grunnmursplast/drens er ikke synlig over terrenget, men det antas at denne er montert og avsluttet under terrenget.
Om grunnmursplasten ikke er avsluttet med klemlist i toppen kan dette føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Antatt normal elde/slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig.
Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.
Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).
Det er ikke registrert tegn på vesentlig svikt omkringende terreng ringmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur i terreng i hovedsak oppført i multiblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tilstandsrapport

Støttemur i multiblokk heller noe utover og har påvist skjevheter, med bulling i midten.

Det registreres mindre skjevhet/ retningsavvik og varierende glipper i mellom steingjerde av naturstein innkjørsel mot nabo som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type. Dety mangler rekkverk sikring mot fall. Deler av rekkverk i terreng. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas å være som følge av jordtrykk eller telebelastning.

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader. Rekkverk bør etableres i terreng over 0,5 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Iht kart fra NVE ligger eiendommen i et boligområde.

Det er utarbeidet en risiko rapport med indentifisert 4 stk. kartlag tilknyttet eiendommen (vedlegg) som anbefales gjennomgått.

NVE henviser blant annet til aktomshets område for Radon med nivå lav/moderat og støy i rapport 50 - 55 dB

Grunnforhold rundt eiendommen er ellers ikke vurdert av takstmann.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Balkong, rekkverks høyde er målt til 93 cm fra terrasse plattning, lavere en 1 m som er for lavt etter dagens krav.

Det mangler rekkverk ved innkjørsel, støttemur mot nabo.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.

Krav til høyde på balkong rekkverk etter TEK10 (2010)

Minimum høyde: 1,0 meter

Nivåforskjell på mer enn 0,5 m, skal sikres med rekkverk, gjerde eller tilsvarende der det er fare for fall.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

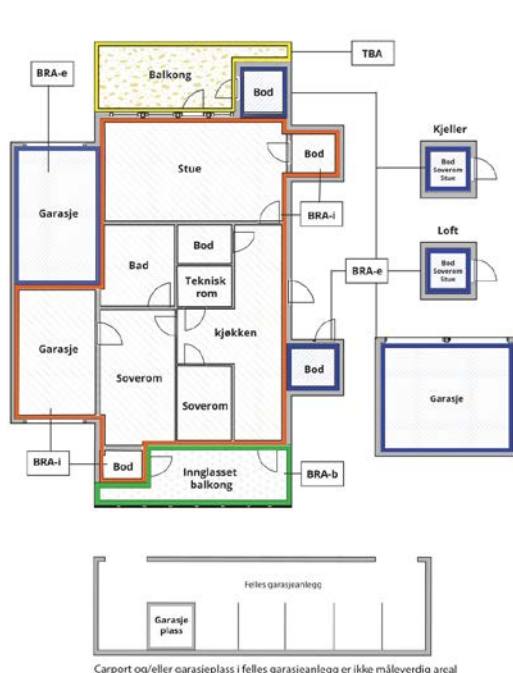
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	59			59	20
2. Etasje	60			60	8
SUM	119				28
SUM BRA	119				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, bad, vaskerom, stue, soverom, soverom 2		
2. Etasje	Stue, kjøkken, soverom, wc m/dusj		

Kommentar

Carport er ikke et måleverdig areal iht. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, og er dermed ikke nærmere vurdert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bod i 1.etasje er omgjort til vaskerom, ukjent om bruksendring foreligger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Carport m/bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utvendig bod	

Kommentar

Carport er ikke et måleverdig areal iht. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, og er dermed ikke nærmere vurdert. Arealene er oppmålt på stedet.

Utvendig bod er BRA-e.

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	119	0
Carport m/bod	0	5

Kommentar

Rekkehus

Carport m/bod

S-rom: bod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Walther Schoenmaker	Takstingeniør
	Kjetil Steinskog	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	47	1215		0	297.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hansahagen 16

Hjemmelshaver

Ebeltoft Birthe, Steinskog Kjetil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Sandnes.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet og beplantet, belegningsstein i gårdsrommet.
Parkering i carport, samt oppstillingsplass i gårdsrom.

Tinglyste/andre forhold

Utvendig bod og carport medfølger.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse. Utvendig bod på ca. 5 m² og biloppstillingsplass på felles parkering medfølger.

Carport er ikke et måleverdig areal iht. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, og er dermed ikke nærmere vurdert.

Bygninger på eiendommen

Carport m/bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Utvendig bod er oppført med plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med trepaneler.
Innvendig gips (ubehandlet) på vegg og i himling.
Pulttak i tre som er tekket med papp.

Merknad:

- Generelt normale bruks-aldnings slitasje i overflater.
- Enkelte mindre riss/sprekk i sted støpt gulv kan påregnes ellers normale bruks-aldnings slitajer.
 - Enkelte steder er det liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.
 - Mindre fuktskade i front bod dør.
 - Noe misfarging i undertak/trevirke carport, søyler er i kontakt med terreng og er dermed utsatt for fukt.
 - Saltutslag i ringmur.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.04.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2026	

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 NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det 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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Block Watne AS
Luramyrvеien 40
4313 SANDNES

Sandnes, 24.04.2013

Deres ref:
Saksbehandler: Kirsti B. Aase

Vår ref: 201003027-12
Arkivkode: 47-1215

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 47/1215

Byggeadresse: HANSAHAGEN

Tiltakets art:

Ny bolig - boligformål over 70 m2

Byggets/Anleggets art:

Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.

Ansvarlig søker:

Tiltakshaver:

Block Watne AS, Luramyrv.40, 4313 SANDNES

D-sak nr: 922/2010

På grunnlag av anmodning om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 99 ferdigattest for tiltaket.

Bygningssjefen har ikke foretatt befaring.

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 (99) § 15 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32.


Ole Petter Fløisand
Fagleder uregulert

Kirsti B. Aase
Byggesaksmedarbeider

Brevet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk signatur

Kopi:
Oppmåling, her

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.

Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes.

E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

Grunnkart

Adresse: Hansahagen 16, 4322 SANDNES

Gnr/Bnr: 47/1215/0/0

Dato: 2026-04-16

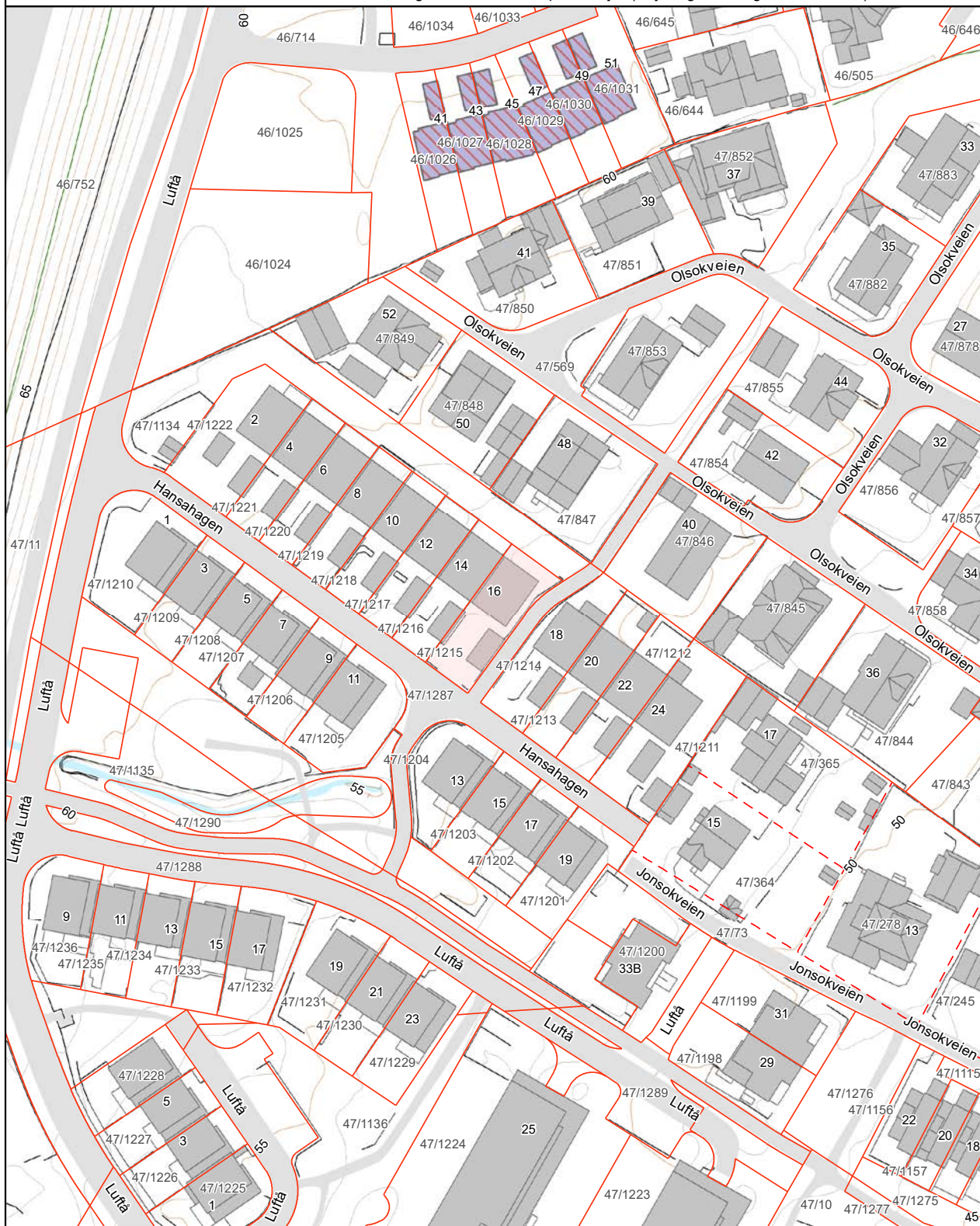
Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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

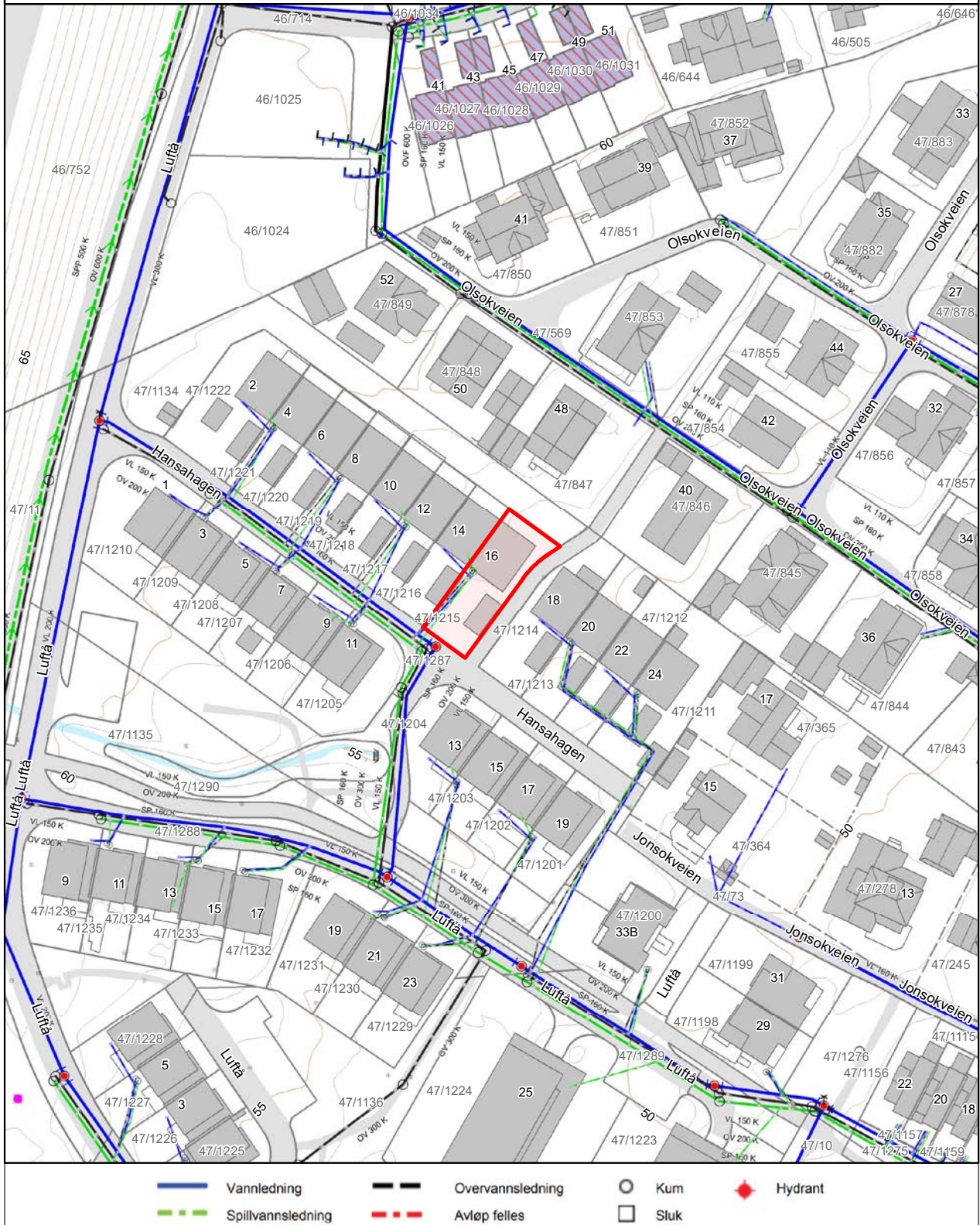


Vann- og avløpskart



Adresse: Hansahagen 16, 4322 SANDNES
Gnr/Bnr: 47/1215/0/0
Dato: 2026-04-16
Målestokk: 1:1,000

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



Bebyggelsesplan for Lundehagen B16, Lundehagen vest

Reguleringsbestemmelser

PlanID 99333-01

Saksnummer 200503840

§1. Formål

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av boliger innenfor felt B 16, del av plan 99133, vedtatt av bystyret i Sandnes kommune 31.08.04.

Bestemmelsene gjelder i tillegg til vedtatte bestemmelser for plan 99133.

§2. Byggeområder for boliger

2.1 Felt A

Maks BYA:	1000 m ²
Utforming	Tak: Samordnet form, fallretning og vinkel innenfor delfeltet
Etasjetall:	2 etasjer
Maks gesimshøyde:	6,0 m
Maks bygningshøyde:	7,5
Antall boenheter:	8
Tomtedeling:	8 tomter
MUA:	I henhold til gjeldende bestemmelser
Parkering:	16 stk.
Avfall:	Skjermes ved innhegning.

2.2 Felt B

Maks BYA:	500 m ²
Utforming:	Tak: Samordnet form, fallretning og vinkel innenfor delfeltet
Etasjetall:	2 etasjer
Maks gesimshøyde:	6,0 m
Maks bygningshøyde:	7,5
Antall boenheter:	4
Tomtedeling:	4 tomter
MUA:	I henhold til gjeldende bestemmelser
Parkering:	8 stk.
Avfall:	Skjermes ved innhegning

2.3 Felt C

Maks BYA:	810 m ²
Utforming:	Tak: Samordnet form, fallretning og vinkel innenfor delfeltet
Etasjetall:	2 etasjer
Maks gesimshøyde:	6,0 m
Maks bygningshøyde:	7,5
Antall boenheter:	6
Tomtedeling:	6 tomter
MUA:	I henhold til gjeldende bestemmelser
Parkering:	12 stk.
Avfall:	Skjermes ved innhegning.

2.4 Felt D

Maks BYA:	540 m ²
Utforming:	Tak: Samordnet form, fallretning og vinkel innenfor delfeltet
Etasjetall:	2 etasjer
Maks gesimshøyde:	6,0 m
Maks bygningshøyde:	7,5
Antall boenheter:	4
Tomtedeling:	4 tomter
MUA:	I henhold til gjeldende bestemmelser
Parkering:	8 stk.
Avfall:	Skjermes ved innhegning.

2.5 Felt E

Maks BYA:	270 m ²
Utforming:	Tak: Samordnet form, fallretning og vinkel innenfor delfeltet
Etasjetall:	2 etasjer pluss underetasje
Maks gesimshøyde:	9,0 m
Maks bygningshøyde:	10,5
Antall boenheter:	4
Tomtedeling:	Felles
MUA:	I henhold til gjeldende bestemmelser
Parkering:	8 stk.
Avfall:	Skjermes ved innhegning.

2.6 Felt F

Maks BYA:	350 m ²
Utforming:	Tak: Samordnet form, fallretning og vinkel innenfor delfeltet
Etasjetall:	2 etasjer inkl. underetasje
Maks gesimshøyde:	6,0 m
Maks bygningshøyde:	7,5
Antall boenheter:	2
Tomtedeling:	2 tomter
MUA:	I henhold til gjeldende bestemmelser
Parkering:	4 stk.
Avfall:	Skjermes ved innhegning.

2.7 Felt G

Maks BYA:	1080 m ²
Utforming:	Tak: Samordnet form, fallretning og vinkel innenfor delfeltet
Etasjetall:	2 etasjer
Maks gesimshøyde:	6,0 m
Maks bygningshøyde:	7,5
Antall boenheter:	8
Tomtedeling:	8 tomter
MUA:	I henhold til gjeldende bestemmelser
Parkering:	16 stk.
Avfall:	Skjermes ved innhegning.

2.8 Felt H

Maks BYA:	890 m ²
Utforming:	Pulttak.
Etasjetall:	4 etasjer.
Maks gesimshøyde:	12,0 m
Maks bygningshøyde:	14,0 m, heissjakt kan stikke over maks høyde
Antall boenheter:	18
Tomtedeling:	Sameie
Parkering:	24 stk. i p-hall
Sykkelparkering:	min. 36 plasser
Avfall:	Skjermes ved innhegning.
Livsløpsstandard:	Alle

2.9 Felt I

Maks BYA:	890 m ²
Utforming:	Pulttak.
Etasjetall:	4 etasjer.
Maks gesimshøyde:	12,0 m
Maks bygningshøyde:	14,0 m, heissjakt kan stikke over maks høyde
Antall boenheter:	18
Tomtedeling:	Sameie
Parkering:	24 stk. i p-hall
Sykkelparkering:	min. 36 plasser
Avfall:	Skjermes ved innhegning.
Livsløpsstandard:	Alle

2.10 Felt J

Maks BYA:	540 m ²
Utforming:	Tak: Samordnet form, fallretning og vinkel innenfor delfeltet
Etasjetall:	2 etasjer
Maks gesimshøyde:	6,0 m
Maks bygningshøyde:	7,5
Antall boenheter:	4
Tomtedeling:	4 tomter
MUA:	I henhold til gjeldende bestemmelser
Parkering:	8 stk.
Avfall:	Skjermes ved innhegning.

2.11 Felt K*Tatt ut etter vedtak i utvalg for byutvikling 17.06.2009*2.12 Felt L

Maks BYA:	300 m ²
Utforming:	Tak: Samordnet form, fallretning og vinkel innenfor delfeltet..
Etasjetall:	Inntil 3 etasjer
Maks gesimshøyde:	11,0 m over topp gulv
Maks bygningshøyde:	11,0 m over topp gulv
Antall boenheter:	4
Tomtedeling:	Fellestomt
MUA:	10 m ² privat uteareal pr enhet
Parkering:	8 stk.
Avfall:	Skal skjermes ved innhegning.

2.13 Felt M

Maks BYA:	350 m ²
Utforming:	Tak: Samordnet form, fallretning og vinkel innenfor delfeltet.
Etasjetall:	2 etasjer
Maks gesimshøyde:	7,5 m over topp gulv
Maks bygningshøyde:	7,5 m over topp gulv
Antall boenheter:	2
Tomtedeling:	2 tomter
MUA:	I henhold til gjeldende bestemmelser
Parkering:	4 stk.
Avfall:	Skjermes ved innhegning.

2.14 Felt N

Maks BYA:	900 m ²
Utforming:	Tak: Samordnet form, fallretning og vinkel innenfor delfeltet.
Etasjetall:	2 etasjer
Maks gesimshøyde:	7,5 m over topp gulv
Maks bygningshøyde:	7,5 m over topp gulv
Antall boenheter:	6
Tomtedeling:	6 tomter
MUA:	I henhold til gjeldende bestemmelser
Parkering:	12 stk.
Avfall:	Skjermes ved innhegning.
Livsløpsstandard:	Alle

2.15 Felt O

Maks BYA:	300 m ²
Utforming:	Tak: Samordnet form, fallretning og vinkel innenfor delfeltet.
Etasjetall:	Inntil 3 etasjer
Maks gesimshøyde:	11 m over topp gulv
Maks bygningshøyde:	11 m over topp gulv
Antall boenheter:	4
Tomtedeling:	Fellestomt
MUA:	10 m ² privat uteopphold pr enhet
Parkering:	8 stk.
Avfall:	Skjermes ved innhegning.

2.16 Felt P

Maks BYA:	950 m ²
Utforming:	Tak: Samordnet form, fallretning og vinkel innenfor delfeltet.
Etasjetall:	2 etasjer
Maks gesimshøyde:	7,5 m over topp golv
Maks bygningshøyde:	7,5 m over topp golv
Antall boenheter :	7
Tomtedeling:	7 tomter
MUA:	I henhold til gjeldende bestemmelser
Parkering:	14 stk.
Avfall:	Skjermes ved innhegning.
Livsløpsstandard:	Alle

2.17 Felt Q.

Maks BYA:	580 m ²
Utforming:	Tak: Samordnet form, fallretning og vinkel innenfor delfeltet.
Etasjetall:	3 etasjer, tillatt med hybel/sokkelleilighet i underetasje.
Maks gesimshøyde:	10,5 m over topp golv
Maks bygningshøyde:	10,5 m over topp golv
Antall boenheter:	2(+ eventuell hybel/sokkelleilighet)
Tomtedeling:	2 tomter
MUA:	I henhold til gjeldende bestemmelser
Parkering:	8
Avfall:	Skjermes ved innhegning.
Livsløpsstandard:	2

2.18 Felt R

Maks BYA:	580 m ²
Utforming:	Tak: Samordnet form, fallretning og vinkel innenfor delfeltet.
Etasjetall:	3 etasjer, tillatt med hybel/sokkelleilighet i underetasje.
Maks gesimshøyde:	10,5 m over topp golv
Maks bygningshøyde:	10,5 m over topp golv
Antall boenheter:	2 (+ eventuell hybel/sokkelleilighet)
Tomtedeling:	2 tomter
MUA:	I henhold til gjeldende bestemmelser
Parkering:	8 stk.
Avfall:	Skjermes ved innhegning
Livsløpsstandard:	2

2.19 Felt S Tomt 1-4

Maks BYA:	540 m ²
Utforming:	Tak: Samordnet form, fallretning og vinkel innenfor delfeltet.
Etasjetall:	Inntil 3 etasjer
Maks gesimshøyde:	10,5 m over topp golv
Maks bygningshøyde:	10,5 m over topp golv
Antall boenheter:	4 enheter
Tomtedeling:	4 tomter
MUA:	I henhold til gjeldende bestemmelser
Parkering:	8 stk.
Avfall:	Skjermes ved innhegning

2.20 Felt S Tomt 5-10

Maks BYA:	810 m ²
Utforming:	Tak: Samordnet form, fallretning og vinkel innenfor delfeltet.
Etasjetall:	Inntil 3 etasjer
Maks gesimshøyde:	7,5 m over topp golv
Maks bygningshøyde:	7,5 m over topp golv
Antall boenheter:	6 enheter
Tomtedeling:	6 tomter
MUA:	I henhold til gjeldende bestemmelser
Parkering:	12 stk.
Avfall:	Skjermes ved innhegning
Livsløpsstandar:	Alle

2.21 Fellesbestemmelser for garasje/carport, bod.

Garasje, carport eller bod kan bygges utenfor regulert byggegrense. Rekkverk på garasje / carport regnes ikke med i gesimshøyde når taket nyttes som terrasse.

2.22 Universell utforming

Minimum 30 % av boligene skal ha livsløpsstandard.

Interne gangveger i feltet skal ha stigningsforhold i tråd med prinsippene for universell utforming. Lekeplasser skal også utformes i tråd med anbefalinger for universell utforming.

§3. Fellesområder

3.1 Felles lekeklass L1-L5

Felles lekeklass L1-L5 er felles for feltene A-J.

3.2 Felles lekeklass L6-L7

Felles lekeklass L6-L7 er felles for feltene L-S

3.3 Øvrige fellesområder

Fellesområder nord for øst-vestgående parkdrag er felles for feltene A-J.

Fellesområder sør for øst-vestgående parkdrag er felles for feltene L-S.

§4. Felles bestemmelser

Overvannsavløp innarbeides i tekniske planer og skal tilknyttes fordrøyningbasseng FB2 i reguleringsplan 99133.

§5. Rekkefølgebestemmelser

Følgende gjelder i tillegg til rekkefølgebestemmelser for plan 99133:

Det skal være godkjent skolekapasitet i inntaksområdet før utbygging tillates.

Før anleggsstart for området godkjennes, skal strømbehov og alternativ energi til oppvarming være avklart. Prosjektering av VVA og infrastruktur for energi skal samordnes og avklares før opparbeiding av feltet starter.

Det må legges fartsdempende tiltak i form av fartshumper i Veg 1. Fartshumpene plasseres i teknisk plan og legges før første bygning i feltet tas i bruk. Det må sikres særskilt tiltak der gang/sykkelveg krysser Veg 1.

Bebyggelsesplan for Ga 13, planområdet A, Lundehagen vest

Reguleringsbestemmelser

PlanID 99133

Saksnummer 201003118

Rev.; 03.03.04, rev 24.06.04, rev 30.06.04 (§11.05), rev 23.07.04 (§5.01)
MVE 04.11.2005 sist endret 21.12.2005
MVE 03.03.2006 (§5.03)

§1.0 AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

§2.0 FORMÅL

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

§3.0 FELLESBESTEMMELSER

3.01 Terrengbehandling

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

3.02 Utforming av tiltak

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

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

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

Områder med trær og vegetasjon som skal bevares/videreføres, er merket NB på planen. De skal avmerkes i marken og sikres mot skade i anleggsperioden. Parksjefen i Sandnes kommune skal avgjøre spørsmål om beskæring og gjenplantning. Det skal

utarbeides *Grøntplan* som omhandler vegetasjonen helhetlig og i sammenheng, i anleggsperioden og for senere drift.

3.04 Støyskjerming

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

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

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

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

Eventuelle tiltak er beskrevet i vedlagt støyrapport.

§4.0 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER; FELLESBESTEMMELSER

4.01 Plassering

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

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

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

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

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

4.02 Bebyggelsen

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

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

Det skal være harmonerende materialbruk, fargebruk og taktekking innenfor samme delfelt.

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

4.04 Garasje/carport, bod

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

Garasje/ carport skal ha flatt tak eller vinkel som harmonerer med tilhørende bolig. Maks gesimshøyde 3,0 m.

4.05 Avfall

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

4.06 Privat uteplass

Alle boenheter skal ha privat uteplass med tilfredsstillende orientering. Minste uteoppholdsareal, MUA, er angitt under bestemmelsene for hvert delfelt.

MUA er her definert som *privat hageareal, terrasse eller balkong*.

4.07 Radon

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

§5.0 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

5.01 felt B1, B9 og B10: førstegangsetablerer-boliger

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

Avfall: B1: felles på S1-S2, B9-10: felles på S9-S10.

Det skal tinglyses skjøter for den enkelte eiendom som har carport 15 m fra senterlinje Jærveien. Statens Vegvesen står ikke økonomisk ansvarlig for eventuelle skader som følger av vedlikehold av gang- og sykkelveg, eller riving grunnet en eventuell vegutvidelse. Det vises til brev fra Statens vegvesen datert 21.06.2004.

5.02 felt B2-B3: leilighetsbygg

Maks %-BYA: B2: 42%, B3: 34 %.
 Utforming: Tak: flatt/pult-/saltak inntil 12 grader.
 Etasjetall: Inntil 3 etasjer (areal 3.etasje maks 70% av grunnplan 1.etasje).
 Maks. gesimshøyde: 9 m over topp golv 1.etg.
 Maks bygningshøyde: 11 m over topp golv 1.etg.
 Antall boenheter: B2: 10 hvorav 4 < 80 m², B3: 10 hvorav 4 < 80 m².
 Min. 14 av boligene skal tilrettelegges for livsløpsstandard.
 Tomtedeling: Felles.
 MUA: 10 m² pr. bolig på balkong, min 7 m² for 2.etasje, 20 m² pr. bolig på tak.
 Parkering: P2 og P3 skal opparbeides innenfor delfeltet, 1,5 P per leil < 80 m² og 2,0 P per leil > 80 m² i U.etg, hvorav ca. 0,5 gjesteparkering på bakken
 Avfall: B2: felles på S1-S2,
 B3: felles på S3, skal opparbeides innenfor delfeltet.

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

5.03 felt B4-B5: seniorboliger

Maks %-BYA: 42% for hvert delfelt totalt.
 Utforming: Tak: flatt/pulttak inntil 12 grader, samordnet form, fallretning og vinkel innenfor hvert delfelt.
 Etasjetall: Inntil 2 etasjer.
 Maks. gesimshøyde: 6m over topp golv 1.etg.
 Maks bygningshøyde: 8m over topp golv 1.etg.
 Antall boenheter: B4: 4 < 80 m², B5: 4 < 80 m².
 Alle boligene skal tilrettelegges for livsløpsstandard.
 Tomtedeling: 8 tomter.
 MUA: 30 m² pr. bolig på bakken.
 Parkering: 2,0 P per bolig felles på P4-5.
 Avfall: Oppstillingsplass på tømmedagen: S4-5.

NB 8 inngår i tomteareal på B4 og søkes bevart.

5.04 felt B6: eksisterende enebolig m/utleidel

Maks %-BYA: 35%.
 Utforming: Tilbygg tilpasset eksisterende bolig.
 Etasjetall: Inntil 2 etasjer.

Maks. gesimshøyde: 6 m over topp golv 1.etg.
 Maks bygningshøyde: 8 m over topp golv 1.etg.
 Antall boenheter: 2 hvorav 1 < 80 m².
 Tomtedeling: 1-2 tomter.
 MUA: 80 m² for hovedbolig, 20 m² for leilighet.
 Parkering: 2,0 P for hovedbolig + 1,0 P for leilighet på egen grunn + 0,5 P per boenhet felles på P2.
 Avfall: Oppstillingsplass på tømmedagen: Egen tomt ved vei.

5.05 felt B7: firemannsboliger

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

5.06 felt B8: leilighetsbygg

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

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

5.07 felt B11: firemannsbolig

Maks %-BYA: 40% for delfeltet totalt.
 Utforming: Tak: flatt/pulttak inntil 12 grader, samordnet form, fallretning og vinkel innenfor hvert delfelt.
 Etasjetall: Inntil 3 etasjer (areal 3.etasje maks 50% av grunnplan 1.etasje).
 Maks. gesimshøyde: 9 m over topp golv 1.etg.
 Maks bygningshøyde: 11 m over topp golv 1.etg.
 Antall boenheter: 4 < 80 m².

Tomtedeling: Felles.
 MUA: 30 m² pr. bolig på bakken.
 Parkering: 1,75 plasser per bolig felles på P11.
 Avfall: B11 felles på S11.

5.08 felt B12: småhusbebyggelse, frittliggende/sammenkoblet

Maks %-BYA: 45% for delfeltet totalt.
 Utforming: Nye tak: flatt/pult-/saltak inntil 12 grader, samordnet form, fallretning og vinkel innenfor hvert delfelt.
 Etasjetall: Inntil 2 etasjer.
 Maks. gesimshøyde: 6m over topp golv 1.etg.
 Maks bygningshøyde: 8m målt over topp golv 1.etg, evt vinkedel 5 m over topp golv 1.etg. hovedvolum. Der tomta tillater det, kan golvet senkes i vinkedel.
 Antall boenheter: 5 > 80 m².
 Tomtedeling: 5 tomter.
 MUA: 60 m² pr. tomt.
 Parkering: Eksisterende bolig: 2,5 P egen tomt, 2 bol: 2P egen tomt +0,5 gjestep, 2 bol.: 2,5 P felles=6P på P12.
 Avfall: Oppstillingsplass på tømmedagen: S12.

5.09 felt B13, B14, B15: småhusbebyggelse, rekkehus

Maks %-BYA: B13: 35%, B14-15: 33% for hvert delfelt totalt.
 Utforming: Tak: flatt/pult-/saltak inntil 12 grader, samordnet form, fallretning og vinkel innenfor hvert delfelt.
 Etasjetall: Inntil 2 etasjer.
 Maks. gesimshøyde: 6m over topp golv 1.etg.
 Maks bygningshøyde: 8m over topp golv 1.etg.
 Antall boenheter: B13: 3 > 80 m², B14: 2 > 80 m², B15: 5 > 80 m².
 Tomtedeling: 10 tomter.
 MUA: 80 m² pr. tomt.
 Parkering: 2P på egen tomt+0,5 gjestep. på P13-15.
 Avfall: Oppstillingsplass på tømmedagen: S13-15.

5.10 felt B16: flaterregulert område

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

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

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

§6.0 BYGGEOMRÅDE; OFENTLIG BEBYGGELSE; BARNEHAGE

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

Parkeringsplass tillates brukt av feltet som gjesteparkering utenom barnehagens åpningstid.

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

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

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

§7.0 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

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

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

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

§8.0 FRIOMRÅDER: OFFENTLIG FRIOMRÅDE, PARK

8.01 Fellesbestemmelser

Det skal utarbeides plan for opparbeidelse av offentlige friområder og parker i henhold til Sandnes kommunes gjeldende normer. Planen skal godkjennes av parksjefen. Planen skal utarbeides av fagkyndige på området i målestokk 1:200 og vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, utstyr og materialbruk. Planen skal godkjennes samtidig med øvrige tekniske planer før anleggstart.

8.02 Offentlig friområde F1, F2 og F3

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

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

Det skal etableres en gruset gang/sysselveg fra Jonsokveien til området i sør, Storholen, gjennom F1 og F2. Vegen skal være kjørbare for parkvesents små biler for nødvendig vedlikehold av ballplass og fordrøyningsbasseng.

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

8.03 Offentlig park, Park 1-3

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

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

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

§9.0 SPESIALOMRÅDE

9.01 Frisiktsone

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

9.02 Arkeologisk og kulturelt bevaringsområde

Automatisk fredete kulturminner (Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr.50 § 4,1. ledd pkt.a) er merket av på planen. De skal avmerkes i marken og gis nødvendig beskyttelse i anleggsperioden. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak i bakken. Feltene skal bevares slik de er i dag. De skal jevnlig ryddes for kratt o.l. Gresset skal kuttes

jevnlig. Ved evt. felling av trær, skal røttene ikke fjernes/trekkes opp, men naturlig råtne ned. Områdene tillates ikke gjerdet inne.

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

§10.0 FELLESOMRÅDER

10.01 Felles grøntområder

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

G1 er felles for B1.

G2 er felles for B4.

G3 er felles for B4-B5.

G4 er felles for B7.

G6 er felles for B11.

G7 er felles for B12- B15.

G5, G8 er felles for B13- B15.

G9 er felles for B9-B10. NB: Innbefatter ansvar for vedlikehold av NB 13.

10.02 Felles parkering

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

P1 er felles for B1.

P2 er felles for og skal opparbeides innenfor byggeområde B2.

P3 er felles for og skal opparbeides innenfor byggeområde B3.

P4-5 er felles for B4-5.

P7 er felles for B7.

P8-10 er felles for B8-10. Ved utarbeidelse av teknisk plan, skal de fineste trær på NB13 måles inn nøyaktig og parkeringsplasser anlegges slik at flest mulig bevares. P8-10 skal utformes i kombinasjon med støyskjermingen.

P11 er felles parkering/gårdsplass for B11.

P12 er felles parkering/ gårdsplass for B12.

P13-15 er felles for B13-15.

10.03 Felles lek

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

Lek 1 er felles for B1.

Lek 2 er felles for B2.

Lek 3 er felles for B4, B5, B6 og B7, og innbefatter ansvar for NB 8: Frukhage og NB 9: Lønnetre.

Lek 4 er felles for B4, B5, B6 og B7 og innbefatter ansvar for NB 7: Bjørkeallé

Lek 5 er felles for B8, B9, B11 og B12, og innbefatter ansvar for fredet fornminne, SP3, samt trær på NB 12 som skal rehabiliteres/bevares.

Lek 6 er felles for B9-10 og innbefatter ansvar for fredet fornminne, SP4

Lek 7 er felles for B13, B14 og B15.

10.04 Avfallshåndtering

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

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

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

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

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

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

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

§11.0 KRAV TIL UTFYLLENDE PLANER

11.01 Grøntplan

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

11.02 Plan for uteområder

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

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

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

11.03 Skilting

Det skal settes opp informasjonsskilt om fornminner i området.

11.04 Bebyggelsesplan

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

11.05 Kommunalteknisk plan

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

§12.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

1 Rundkjøring og undergang Jærveien.

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

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

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

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

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
05.11.2009	200503840	Krav om livsløpsstandard er overført fra felt N (tomt 1-6) til felt S (tomt 5-10). Sokkelleiligheter i felt Q og R (4 stk) unntas fra krav om livsløpsstandard. Plankartet endres ikke. Se vedtaket.



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	47	Bruksnr	1215	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Bebyggelsesplaner

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner i vannsøylen

Reguleringsplaner over bakken

Bebyggelsesplaner over bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Kommunedelplaner under arbeid

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner bunn

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korleksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	298.06 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringssone 3
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	298.06 kvm
Omravn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	99333-01
Navn	Bebyggelsesplan for Lundehagen B16, Lundehagen vest
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/17/2009 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_99333-01.pdf
Delarealer	
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	510 - Høyspenningsanlegg
Areal	23.97 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	298.04 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	0.01 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	0.01 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Hansahagen 16, 4322 SANDNES

Gnr/Bnr: 47/1215/0/0

Dato: 2026-04-16

Målestokk: 1:1,000

Planident: 99333-01

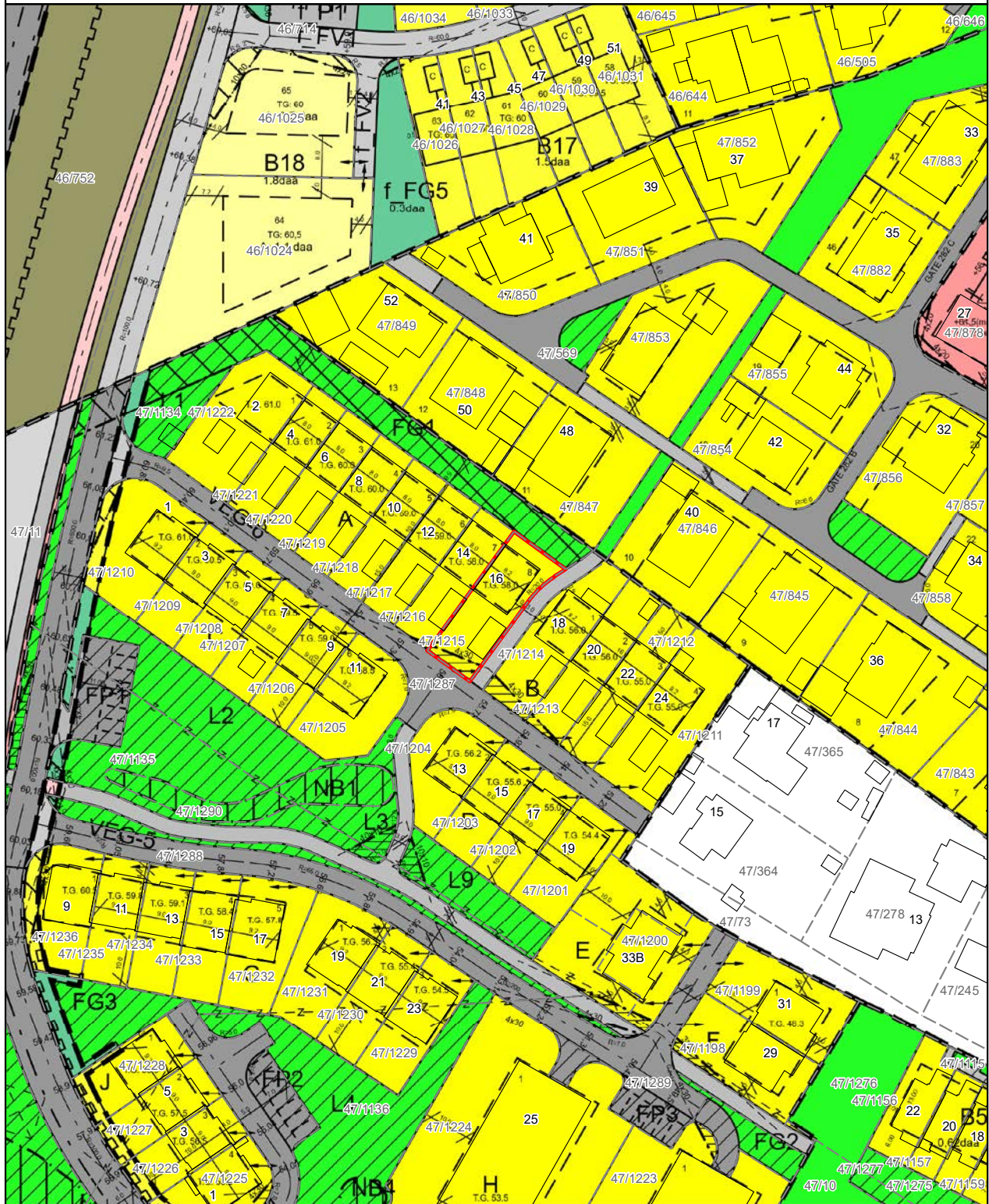
Ikrafttredelsesdato: 17.6.2009



SANDNES
KOMMUNE









































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











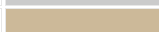















Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende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







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



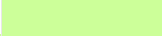








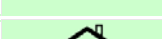

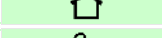

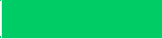



Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	









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






















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

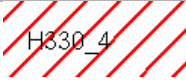
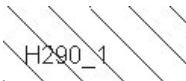
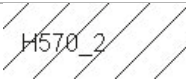
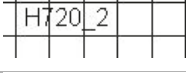

3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

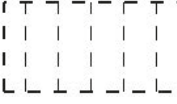
4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	





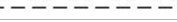








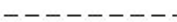



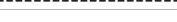
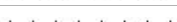


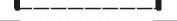





5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindrifformål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











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

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

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

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

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

Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk 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
	Områder for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
	Offentlig barnehage
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Offentlig kirke
	Offentlig samlingslokale (kino, teater mv.)
	Offentlig administrative bygg
	Område for særskilt angitt allmennyttig formål
	Allmennyttig barnehage
	Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
	Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Allmennyttig kirke
	Allmennyttig samlingslokale (grendehus mv.)
	Allmennyttig administrasjon
	Områder for herberger og bevertningssteder
	Hotell med tilhørende anlegg
	Beverting
	Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
	Garasjeanlegg
	Bensinstasjoner
	Annet byggeområde

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

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

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

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

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

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

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

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

	SPESIALOMRÅDER
	Privat vei
	Parkbelte i industristrek

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

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

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

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



KOMBINERTE FORMÅL

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

Begrensninger grense

	Reguleringsplan faregrense
	Reguleringsplan restriksjonsgrense
	Reguleringsplan bevaringsgrense
	Reguleringsplan fornyelsesgrense
	Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

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

Kommuneplan

Adresse: Hansahagen 16, 4322 SANDNES

Gnr/Bnr: 47/1215/0/0

Dato: 2026-04-16

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

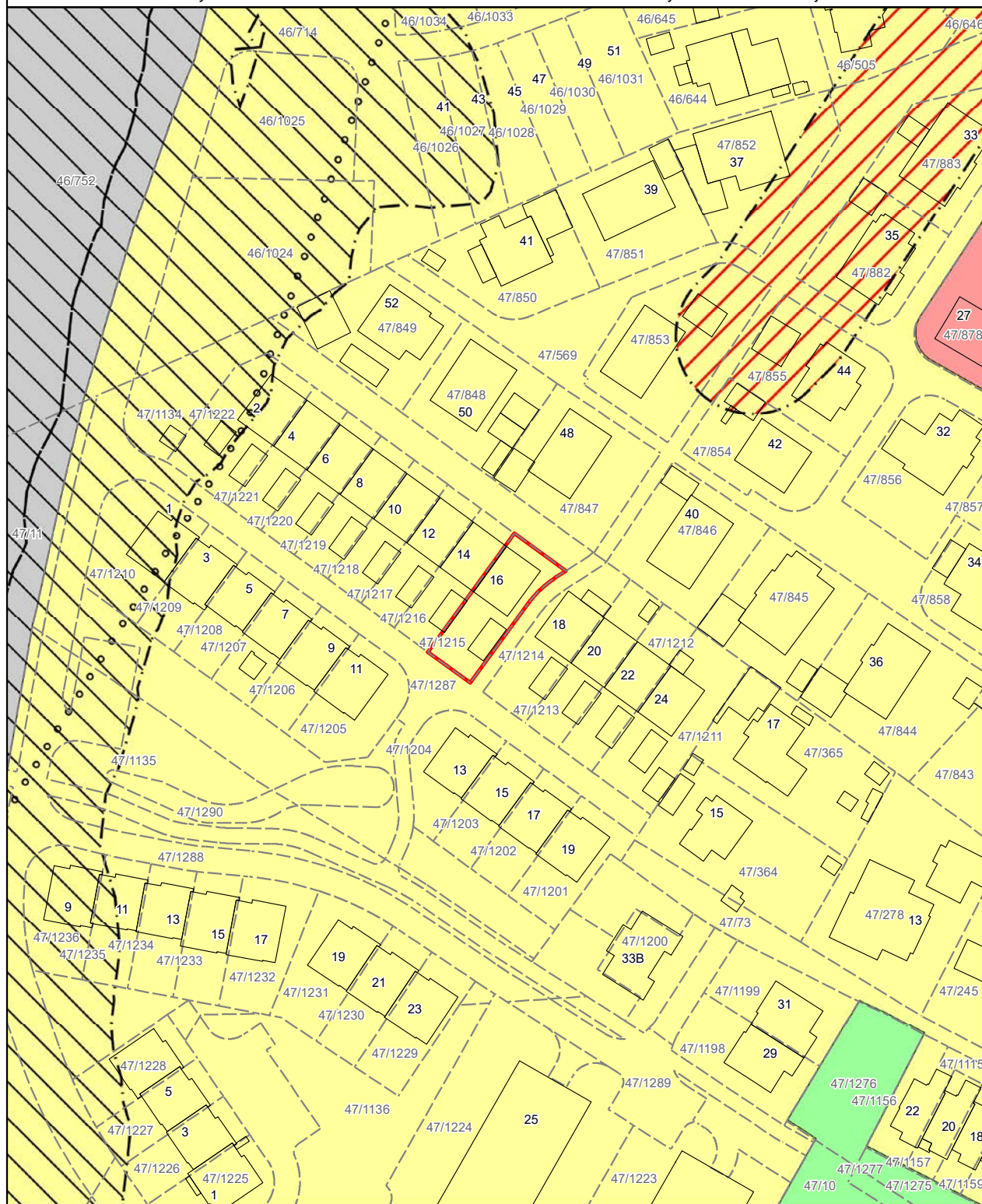
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



SANDNES
KOMMUNE



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



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

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

3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

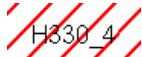
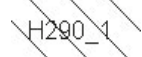
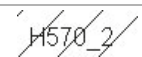
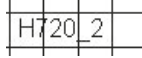
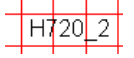
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		






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







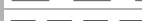

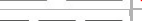






















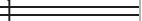













































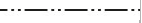






















5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse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

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

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

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

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

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

Nabolagsprofil

Hansahagen 16 - Nabolaget Ganddal skole/Leitet - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ganddal bydelshus Linje 52, N94	5 min 0.4 km
Ganddal stasjon Linje L5	14 min 1.2 km
Stavanger Sola	20 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	21 min 18.5 km

Skoler

Ganddal skole (1-7 kl.) 538 elever, 32 klasser	6 min 0.5 km
Sandnes friskole (1-10 kl.) 171 elever, 15 klasser	15 min 1.3 km
Sørbø skole (1-7 kl.) 577 elever, 42 klasser	6 min 2.4 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 417 elever, 34 klasser	23 min 1.9 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	7 min 3.7 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	10 min 4.1 km

Ladepunkt for el-bil

Møller Bil Sandnes og Jæren	18 min
-----------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

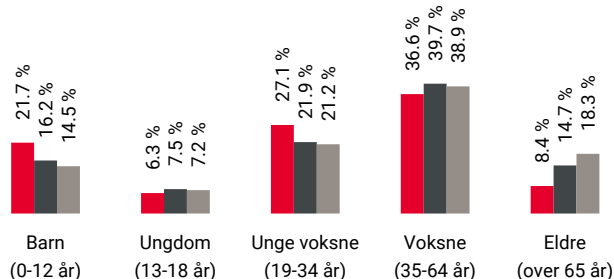
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lundehaugen Fus barnehage (1-6 år) 72 barn	5 min 0.4 km
Espira Krystallveien barnehage (0-5 år) 129 barn	14 min 1.3 km
Ganddal barnehage (1-5 år) 69 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Ganddal PostNord	9 min 0.8 km
Rema 1000 Skjæveland Post i butikk, PostNord	15 min 1.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Gateparkering

Lett 86/100



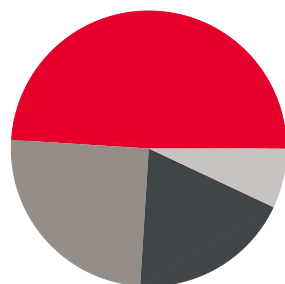
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

Olsokveien sandvolleyball	3 min
Sandvolleyball	0.3 km
Ganddal skole	4 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.4 km
Synergi Treningssenter	22 min
Ganddal Terapi & Trening	7 min

Boligmasse

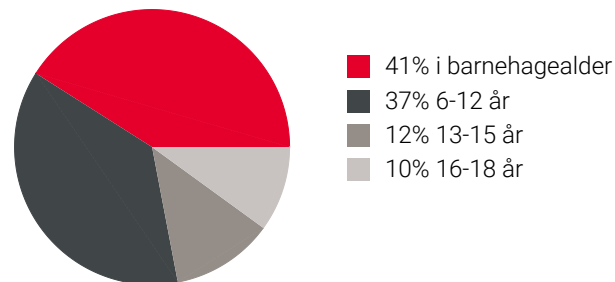


- 49% enebolig
- 19% rekkehus
- 25% blokk
- 7% annet

Varer/Tjenester

Bruelandsenteret	9 min
Vitusapotek Ganddal	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

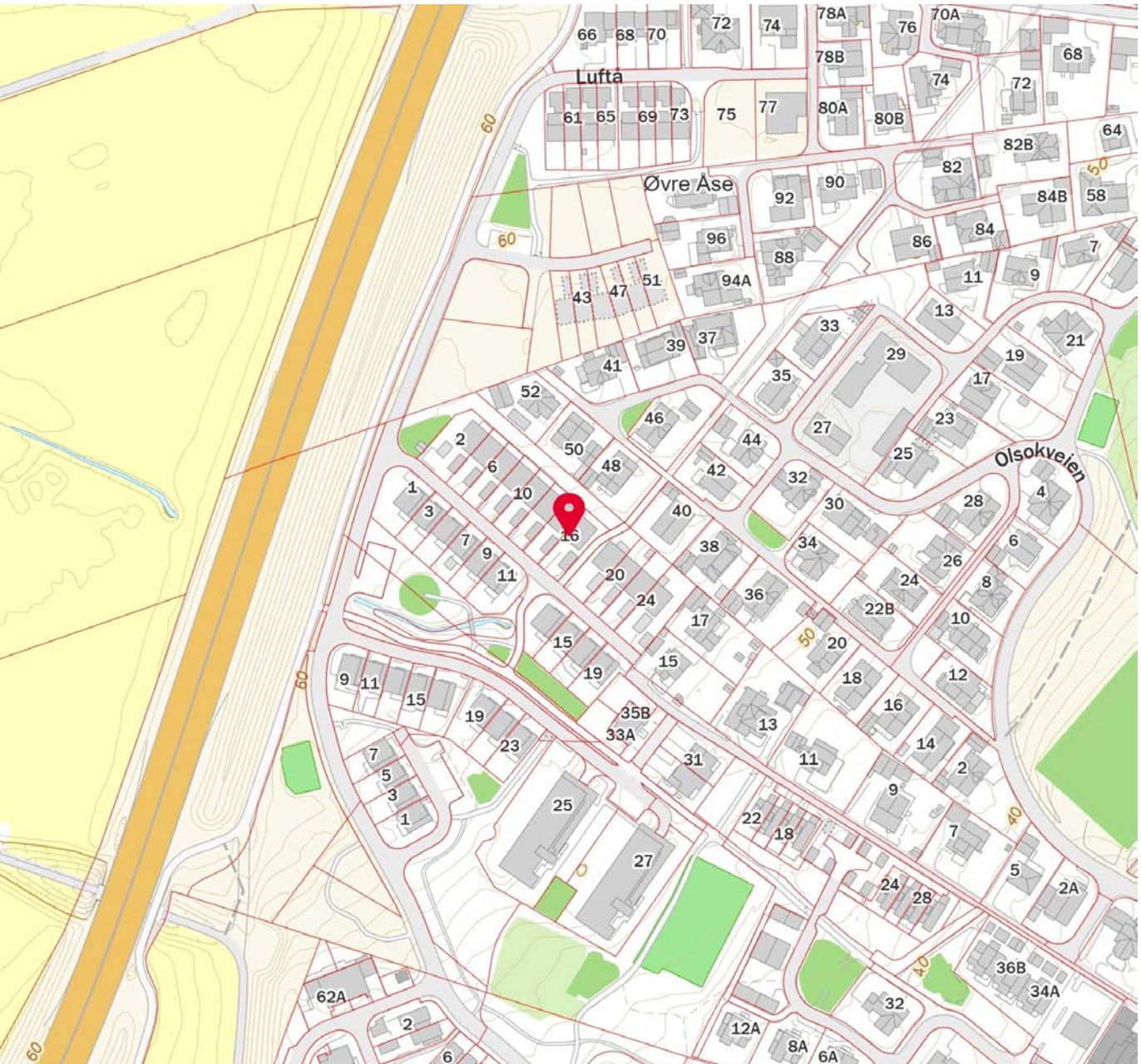
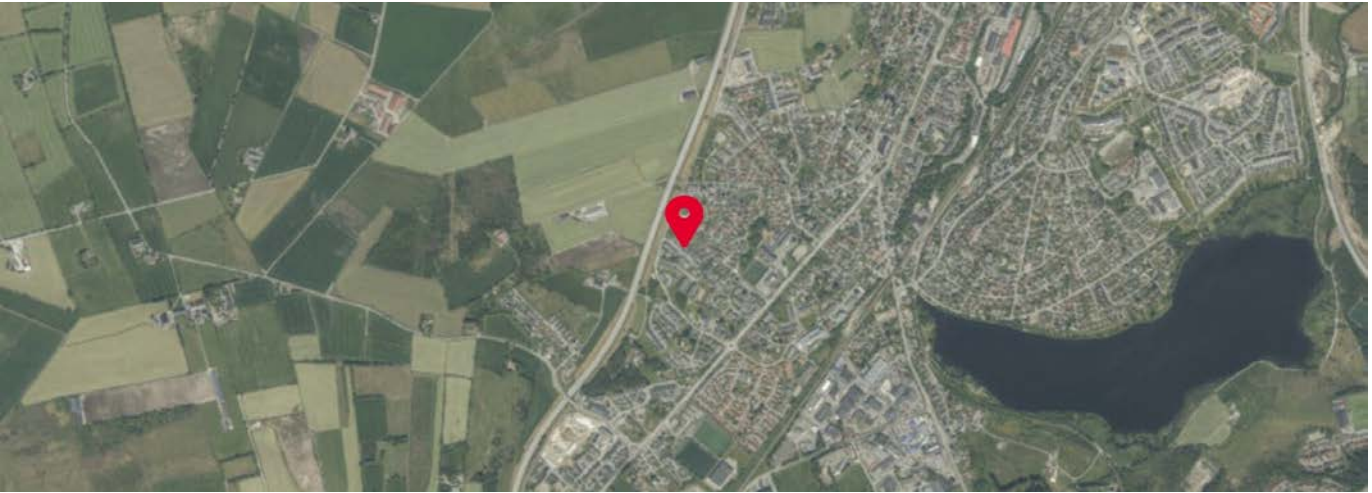



0% 43%

- Ganddal skole/Leitet
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

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



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

Noen blir nasjonale.
Noen blir regionale.

Vi fortsetter som det vi er:
Lokalbanken på Jæren.



jæren
sparebank



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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/avgrenskingskabel 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hansahagen 16
4322 SANDNES**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Trond Kristoffersen**Telefon:** 450 07 761
E-post: trond.kristoffersen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre