

**aktiv.**



Blåskjellveien 14B, 4310 HOMMERSÅK

**Innholdsrik del av tomannsbolig -  
Barnevennlig beliggenhet -  
Garasje**



Partner/Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

## Eirik Johnsen

**Mobil** 954 45 904

**E-post** eirik.johnsen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 590 000,-  
**Omkostn.:** Kr 141 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 731 140,-  
**Eier:** Andre og Karoline Berge  
Hansen

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1995  
**BRA-i/BRA Total** 231/260 kvm  
**Tomtstr.:** felles 604 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 109, bnr. 656  
**Snr.** 1  
**Oppdragsnr.:** 1403250320

# Innholdsrik del av tomannsbolig - Barnevennlig beliggenhet - Garasje

Velkommen til Blåskjellveien 14B, beliggende i det attraktive området Hommersåk i Sandnes kommune. Området er kjent for sin naturskjønne beliggenhet med nærhet til skog, mark og sjø, samt et fredelig og rolig nabolag som passer godt for familier, etablerere og godt voksne. Her finner du gode servicetilbud, skoler, barnehager og offentlig transport innen kort avstand.

Boligen, oppført i 1995, fordelt over tre etasjer. Boligen inneholder blant annet entré, stue/kjøkken, tre godkjente soverom, bad, vaskerom og boder. Kjeller er innredet til boligformål med utleiedel, men er ikke godkjent (kjeller er kun godkjent som sekundærrom/boder). Uteområdet består av terrasser i tre og en hage, samt en garasje med elektrisk portåpner.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	50
Energiattest .....	75
Nabolagsprofil .....	145

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 231 kvm

BRA - e: 29 kvm (hvorav 25 kvm er garasje)

BRA totalt: 260 kvm (inkl. 25 kvm garasje)

TBA: 75 kvm

### **Tomannsbolig**

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 69 kvm Entré/gang, bod, bad, 2 soverom, stue/kjøkken

1. etasje

BRA-i: 83 kvm Entré/gang, toalettrom, vaskerom, stue/kjøkken, 2 boder

BRA-e: 4 kvm Redskapsbod

2. etasje

BRA-i: 79 kvm Gang, bad, 3 soverom, garderobe, bad 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

67 kvm

2. etasje

8 kvm

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 kvm Garasje

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Tomannsbolig

Arealene er oppmålt på stedet.

Garasje  
Arealene er oppmålt på stedet.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

fellestomt, 604 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU. Drenering fra byggeåret. Bygningen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong. Eiendommen er etablert i svakt skrått terreng, med steinlagte stier, terrasser i tre og hage omliggende boligen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Sandnes Kommune.

### **Beliggenhet**

Blåskjellveien 14B ligger i et fredelig og rolig nabolag på Hommersåk i Sandnes kommune, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Området har en naturskjønn beliggenhet med nærhet til skog og mark, og det er lite trafikk og støynivå, noe som gir en trygg og behagelig atmosfære.

Eiendommen har gode transportmuligheter med bussholdeplass ved Kyrkjevollen skole kun 2 minutters gange unna, hvor linje 21, 45 og N96 stopper. Sandnes by ligger 20 minutter unna med bil, og Stavanger og Sola kan nås på drøye 30 minutter.

Servicetilbudene i området inkluderer dagligvarebutikker som Coop Extra og Kiwi Bryggen Hommersåk. Bryggen Senter Hommersåk ligger i gangavstand og tilbyr et bredt utvalg av varer og tjenester, inkludert Vitusapotek samt to restauranter i tillegg til bakeri.

For barnefamilier er det flere skoler og barnehager i nærheten. Kyrkjevollen skole (1-7 kl.) og Riska ungdomsskole (8-10 kl.). Trollhaugen foreldrelagsbarnehage og Espira Eikenøtta naturbarnehage ligger også innenfor gangavstand.

Området er ideelt for friluftsliv og sport med nærhet til flotte turområder.

### **Adkomst**

Se kartskisse.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

## **Bygningssakkyndig**

Torbjørn Madland

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

**GARASJE:**

Garasje oppført med stedstøpt gulv.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Saltak i tre, tekket med tegl takstein.

Garasjeport i tre med elektrisk portåpner.

**BOLIG:**

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av glassert tegltakstein, besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i aluminium.

Veggkonstruksjon: Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.

Takkonstruksjon/Loft: Lukket takkonstruksjon i tre, delvis besiktiget fra luke til kryp loft over omkleddingsrom.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrassegulv i tre, delvis montert i terreng og på søyler.

Innvendig:

Rom Under Terreng: Rom under terreng med laminat på gulv og plater på vegger. Hulltaking er foretatt i vegg mot grunnmur, hvor det ikke ble avdekket unormale fuktverdier på befaringdagen.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.

Fuktsikring og drenering: Drenering fra byggeåret.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.

Terrengforhold: Eiendommen er etablert i svakt skrått terreng, med steinlagte stier, terrasser i tre og hage omliggende boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Sandnes Kommune.

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

Forhold som har fått TG2:

#### Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. 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.

#### Nedløp og beslag

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

Konsekvens/tiltak: Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor ferdsel foregår vintertid.

#### Veggkonstruksjon

Det er påvist andre avvik: Det er ikke montert musetting rundt utvendige hjørner. Her vil mus kunne komme opp i hjørnebokser og inn i konstruksjonen lenger oppe.

På side mot nord er det montert rør i underkant av luftespalte bak kledning slik at spalten er tettet. Dette medfører veldig begrenset lufting bak kledningen.

Det er påvist liten avstand mellom kledning og beslag/terreng på side ved inngangsparti. Dette øker fuktbelastningen på treverket samt reduserer utluftingen bak kledningen.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales justering av kledning slik at denne er avsluttet med tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng/beslag. Det gjøres oppmerksom på at dette kan medføre behov for justeringer av bakenliggende lekter og museband.

Det bør tettes tilstrekkelig for mus rundt utvendige hjørner.

### Vinduer

Det er påvist andre avvik.: Vinduer er passert halvveis av sin forventede levetid. Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom vinduer og karm.

Stuevindu noe stritt å betjene/lukke.

Det er påvist punktert vindu i garderobe, hovedsoverom og loftstue. Forbehold om flere da synlighet ved punktering vil kunne variere med vær, temperatur og lysforhold.

Vindu i garderobe i 2.etasje er stritt å betjene/lukke.

Det er ikke tilstrekkelig tett utvendig rundt vindu til kjeller.

Konsekvens/tiltak: Vinduer må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.

Vinduer med punktert glass må påregnes skiftet. Enten glassene eller hele vinduene.

Vinduer som er stritt å åpne/lukke bør justeres/utbedres slik at de kan åpnes og lukkes lett til sin hensikt.

Det bør fuges eller teipes samt listes rundt kjellervindu i grunnmur.

### Dører

Det er påvist andre avvik.: Ytterdører er forbigått halvveis av sin forventede levetid.

Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak: Dører må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.

### Overflater

Det er påvist andre avvik.: Det er registrert "bom"/manglende limdekning i/under flis på gulv ved inngang og toalettrom samt i gang i kjeller.

Konsekvens/tiltak: Det gjøres oppmerksom på at fliser med "bom" er mer utsatt for sprekkdannelser om de belastes feil, og må påregnes skiftet om sprekkdannelser oppstår.

### Innvendige dører

Det er påvist andre avvik.: Dør til garderobe tar i karmen.

Konsekvens/tiltak: Dør til garderobe bør justeres slik at denne lett kan åpnes og lukkes til sin hensikt.

### Kjeller - Bad - Overflater vegger og himling

Svertesopp er registrert. Det er påvist svertesopp i fuger i dusjnise.

Konsekvens/tiltak: Overflater må rengjøres.

### Kjeller - Bad - Overflater Gulv

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

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise.

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.

Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke fremvist dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kjeller - Bad - Sanitærutstyr og innredning

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

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

1. etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist andre avvik. Det er ikke fremvist dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig.

1. etasje - Vaskerom - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

2. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist sprekker i fliser. Sprukket flis bak vegghengt toalett. Dette tyder på at kasse for vegghengt toalett ikke er tilstrekkelig forsterket og at fliser har sprukket som følge av trykk fra toalettskålen.

Konsekvens/tiltak: Fliser må skiftes.

2. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er registrert "bom"/manglende limdekning i/under enkelte fliser på gulv.

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise.

Konsekvens/tiltak: 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. 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.

2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist andre avvik. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av

membran/tettesjikt.

Membran i sluk er kun synlig på oppside av klemring. Ved riktig utførelse skal membran føres ned bak klemring og komme ut synlig og med hel kant på underside av klemringen.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt om det er mulig.

## 2. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

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

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

## 2. etasje - Bad 2 - Overflater vegger og himling

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

Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Innvendig dør bør futeskyttes.

## 2. etasje - Bad 2 - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnasje.

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.

## 2. etasje - Bad 2 - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist andre avvik: Det er ikke fremvist dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt.

Membran i sluk er kun synlig på oppside av klemring. Ved riktig utførelse skal membran føres ned bak klemring og komme ut synlig og med hel kant på underside av klemringen.

Konsekvens/tiltak: Det bør innhentes dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt om det er mulig.

## Kjeller - Stue/kjøkken - Avtrekk

Det er påvist andre avvik: Kjøkkenventilator har defekt regulator, og fungerer kun på en hastighet.

Konsekvens/tiltak: Ventilator bør utbedres eller skiftes.

## 1. etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist andre avvik:. Det er påvist fuktsvelling i skjøt av benkeplater.  
Konsekvens/tiltak: For å oppnå TG1 må benkeplater skiftes.

#### 1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er påvist andre avvik:. Sprukne fliser i nedre kant av toalett-kasse og rundt spyleknapp for toalett.

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Sprukne fliser bør skiftes.

#### Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

#### Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannstank i 2. etasje er montert i kott bak bad, hvor det ikke er sluk i gulvet. Ved eventuell lekkasje fra varmtvannsbereder vil lekkasjevann trenge ned i etasjeskiller/konstruksjon og forårsake skade.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

#### Varmtvannstank - kjeller

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

#### Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

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

om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## **Innhold**

Kjeller:

BRA-i 69 kvm: Entré/gang, bod, bad, 2 soverom og stue/kjøkken (kjelleretasjen er kun godkjent som sekundærrom/boder og ikke til boligformål/rom for varig opphold slik bruken er i dag).

1. Etasje:

BRA-i 83 kvm: Entré/gang, toalettrom, vaskerom, stue/kjøkken og 2 boder

BRA-e 4 kvm: Redskapsbod

TBA 67 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 79 kvm: Gang, 3 soverom, garderobe og 2 bad

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e 25 kvm: Garasje

## **Standard**

Kjøkken stue/kjøkken i 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med slette folierte fronter samt benkeplater i laminert spon.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken stue/kjøkken i kjeller:

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad i 2. etasje:

Badet ble oppgradert ca. 2017 ifølge tidligere salgsoppgaver. Veggene har fliser og malte plater, med malte overflater i tak. Gulvet er flislagt. Badet er utstyrt med innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil. Det er plastsluk i gulv med synlig smøremembran på overside av klemring.

Vaskerom i 1. etasje:

Vaskerom fra perioden 1997-2010. Rommet har malte overflater på vegger og i tak, og gulvet er flislagt. Det er utstyrt med benkeplate med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er naturlig. Det er plastsluk i gulv med synlig membran under klemring.

Bad i kjeller:

Bad fra perioden 1997-2010. Rommet har flislagte vegger og malte overflater i tak, med flislagt gulv. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil. Det er plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.

Toalettrom i 1. etasje:

Toalettrommet har flislagt gulv og malte plater på vegger. Rommet er innredet med vegghengt toalett og servantskap.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, laminat og fliser.

Vegger: Malte overflater og trepaneler.

Himling: Malte overflater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon samt periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Varmtvannstank - kjeller: Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Garasje med en biloppstillingsplass.

## **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige, polisenummer 93956123

## **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

## **Diverse**

Det er ikke bilder av kjelleretasje i finn-annonsen og i prospekt da denne etasjen er utleid. Konf. megler for nærmere info.

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

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

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

# Energi

## **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Boligen benytter varmepumpe som oppvarmingssystem. Ingen spesifikke opplysninger om oppvarming i enkelte rom.

## **Energimerke**

D

## **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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 5 590 000

### Omkostninger kjøper

5 590 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

139 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

---

141 140 (Omkostninger totalt)

---

5 731 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

---

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 22 890 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feie og renovasjon.

### Formuesverdi primærbolig

Kr 1 517 316 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 069 263 for år 2024

### Tilbud om lånefinansiering

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

# Boenheten

## **Eierbrøk**

70/100

# Sameiet

## **Vedtekter/husordensregler**

Det er ikke fremlagt vedtekter eller husordensregler. Sameiet består av kun to seksjoner.

# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 109, bruksnummer 656, seksjonsnummer 1 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:

24.03.1994 - Dokumentnr: 1994/2929-4/43 - Rettigheter iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:1108 Gnr:109 Bnr:656

I tillegg til ovennevnte tinglyste heftelser er medhjelper blitt opplyst om at kjelleretasjen i dag er utleid for kr. 12 000,- pr. mnd. inkl. strøm og internett. Det foreligger iflg. saksøkte ikke skriftlig leiekontrakt. Leieforholdet er ikke tinglyst og har prioritet etter saksøkers krav i besluttet tvangssalg.

Tvangsfullbyrdelsesloven §11-21, andre ledd har bestemmelser om at "...andre heftelser enn pengeheftelser som har prioritet ved siden av eller etter saksøkers krav, overtas av kjøper utenfor kjøpesummen hvis den ikke er satt til side. Heftelser skal settes til side i den utstrekning det er nødvendig for å gi dekning til heftelser med bedre eller lik prioritet...". Videre heter det i siste avsnitt i §11-21, andre ledd at "... For å avklare om formuesgodet kan bli solgt med plikt for kjøperen til å overta heftelsen, kan medhjelperen innhente alternative bud...". Leieforholdet overtas av kjøper såfremt budgiver ikke inngir alternativt bud hvor det tydelig fremkommer at leieforholdet skal settes til side og ikke overtas av kjøper.

En situasjon hvor leieboer ikke flytter frivillig ved oppgjør dato/overtakelse og fravikelse blir nødvendig som følge av tilsidesatt leieavtale i stadfestelseskjennelsen, er noe som må utføres og bekostes av tvangssalgskjøper og er tvangssalgskjøpers

eget ansvar/risiko. Konf. megler for nærmere opplysninger.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Boligen var fra opprinnelig byggeår en enebolig. Det ble 27.06.2016 gitt tillatelse av Sandnes Kommune til etablering av ekstra boenhet hvor boligen ble ombygget til tomannsbolig og seksjonert i to eierseksjoner hvor dette salget omfatter seksjon nr. 1. Heller ikke dette tiltaket foreligger det midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på. Da dette tiltaket (omgjøring av opprinnelig enebolig til tomannsbolig) er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest for dette tiltaket i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- Kjeller er innredet til boligformål og i bruk som egen boenhet (utleiedel). Rommene i kjeller er kun godkjent som sekundærom (boder, redskap, disp.) med innvendig trappeforbindelse til hovedboenheten. Bruksendringen fra sekundærom til boligformål (og egen boenhet som bruken er i dag) er ikke omsøkt og godkjent.
- Soverom i 2 etasje som grenser til trapp er utvidet med at rom beskrevet som bod på godkjente tegninger er tatt inn og i bruk som en del av soverommeet. Bruksendring fra bod til rom for varig opphold er ikke omsøkt og godkjent.
- Det minste badet i 2 etg. er på tegninger godkjent som del av gang og soverom. Bruksendringen fra gang og soverom til våtrom er ikke omsøkt.
- Det er oppført utvendig bod inn til boligens yttervegg på vestsiden. Denne viser ikke på godkjente tegninger og dermed ikke omsøkt og godkjent.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp. Iflg. Sandnes Kommune mangler det informasjon om det er felles private vann- og avløpsledninger med andre eiendommer.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål i gjeldende reguleringsplan 79110 (Reguleringsplan for Kyrkjevollen, Hommersåk). Ikrafttredelse 06/02/1981. Mot vest grenser eiendommen til et mindre friområde. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for PlanID 79110 følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Eiendommen følger kommuneplan med formål boligbebyggelse. Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 - PlanID 202005 fås ved henvendelse megler.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut som en boenhet. Utleie av kjelleretasje som egen boenhet slik situasjonen er i dag er ulovlig. Se nærmere informasjon under avsnitt "Frdigattest/ brukstillatelse".

### **Legalpant**

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

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eidegom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- (b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

### **Overtakelse**

Kjøperen kan etter Tvangsl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Dersom saksøkte ikke har fraflyttet eiendommen, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtagelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

### **Budgivning**

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt

vedlagt informasjonsskriv.

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

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsmåned. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsmåned. Oppgjørsmånedet er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsmånedet, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsmåned. Skal eiendommen overtas før oppgjørsmåned må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsmånedet inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsmånedet eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

### **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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

**Boligkjøperforsikring**

Kjøper har ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

**Meglervederlag**

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 3.

**Ansvarlig megler**

Eirik Johnsen

Partner / Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

eirik.johnsen@aktiv.no

Tlf: 954 45 904

**Ansvarlig megler bistås av**

Eirik Johnsen

Partner / Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

eirik.johnsen@aktiv.no

Tlf: 954 45 904

**Oppdragstaker**

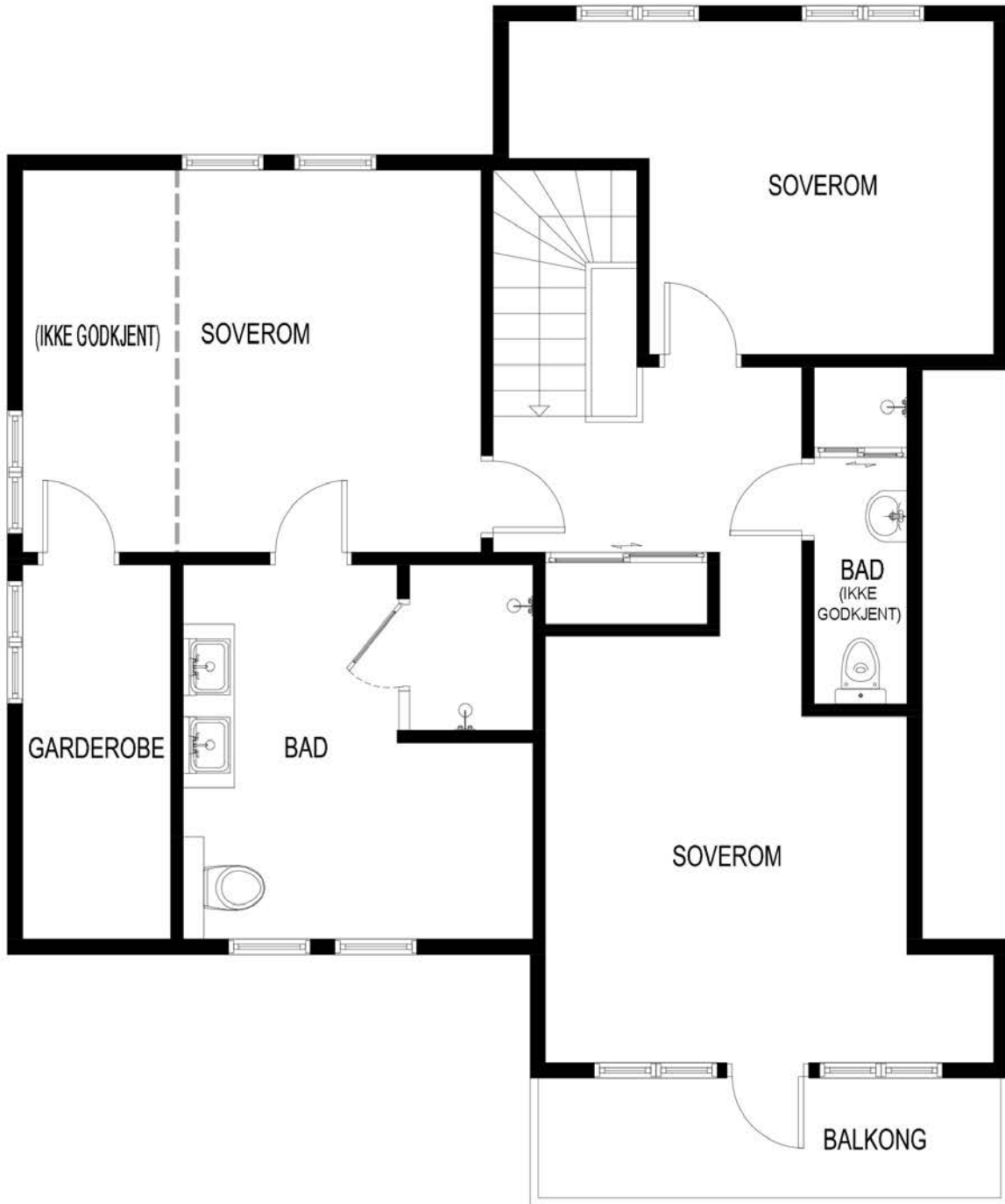
Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942

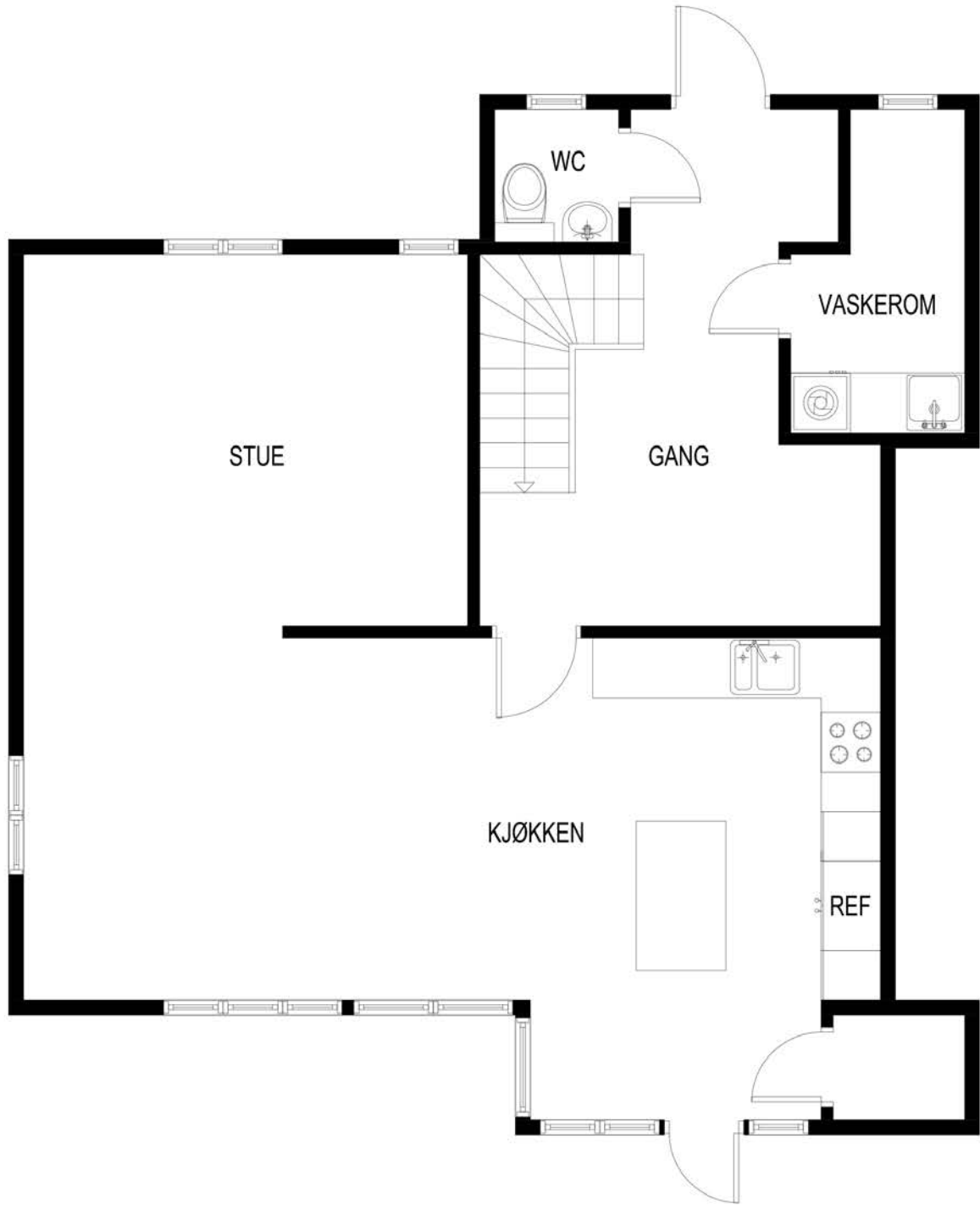
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

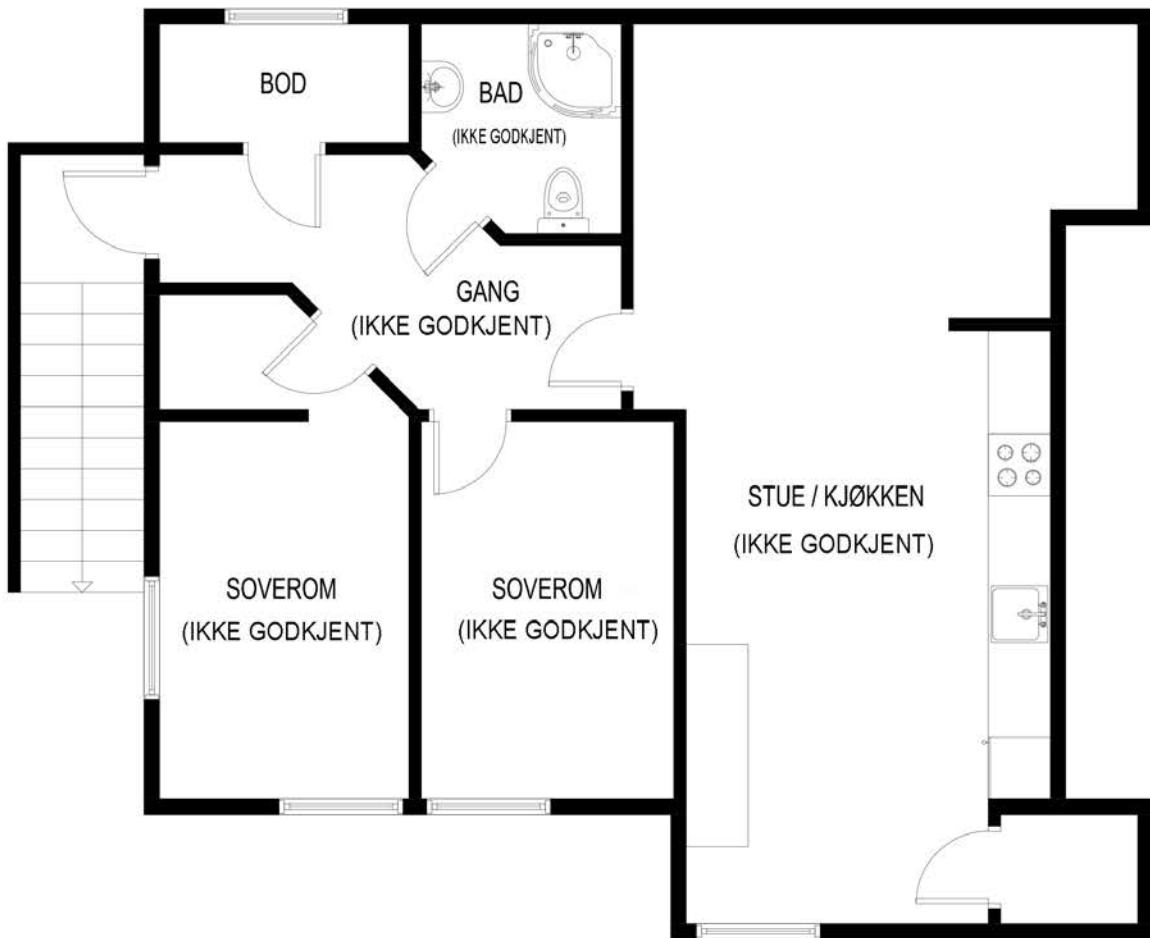
**Salgsoppgavedato**

08.05.2026





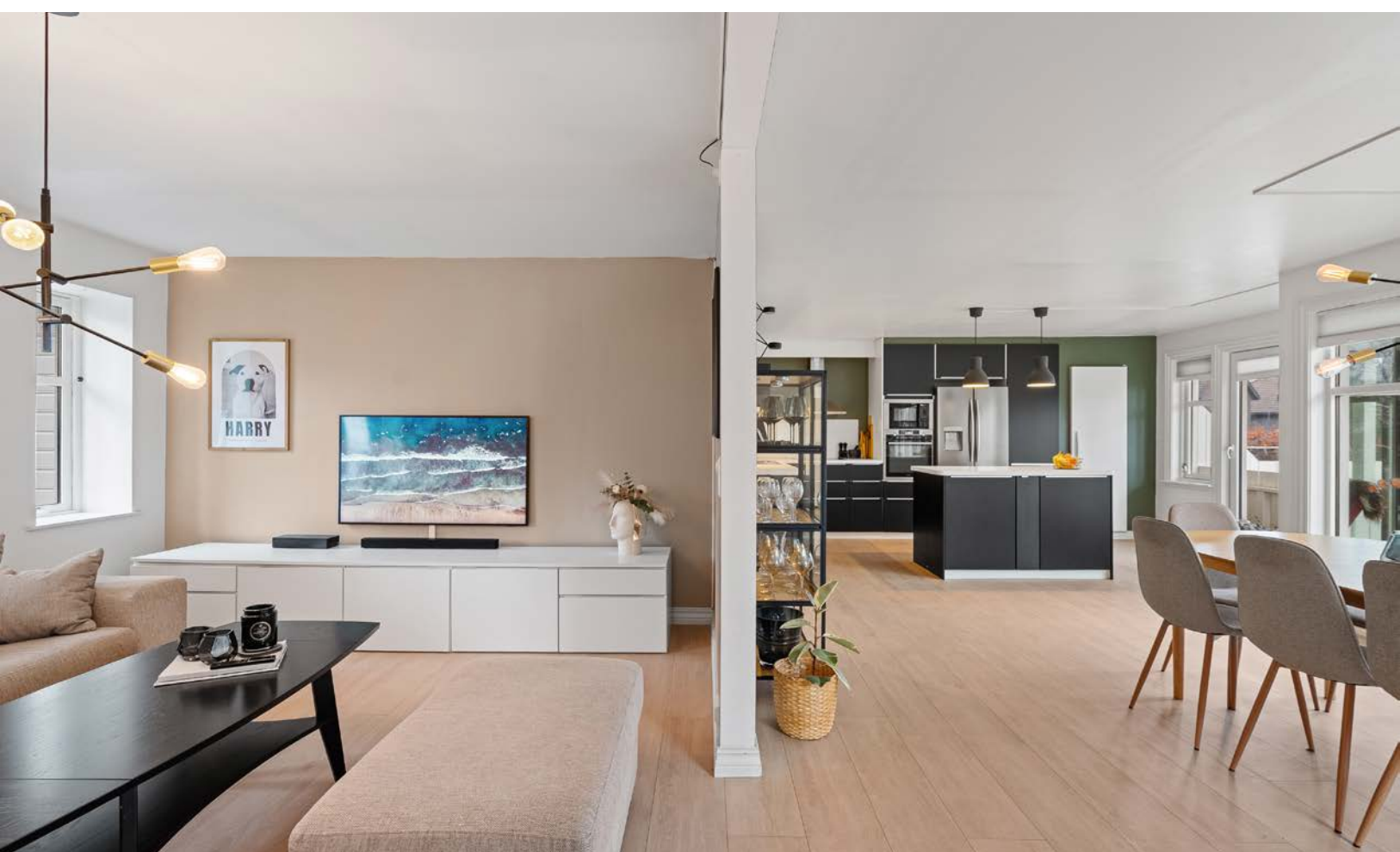






















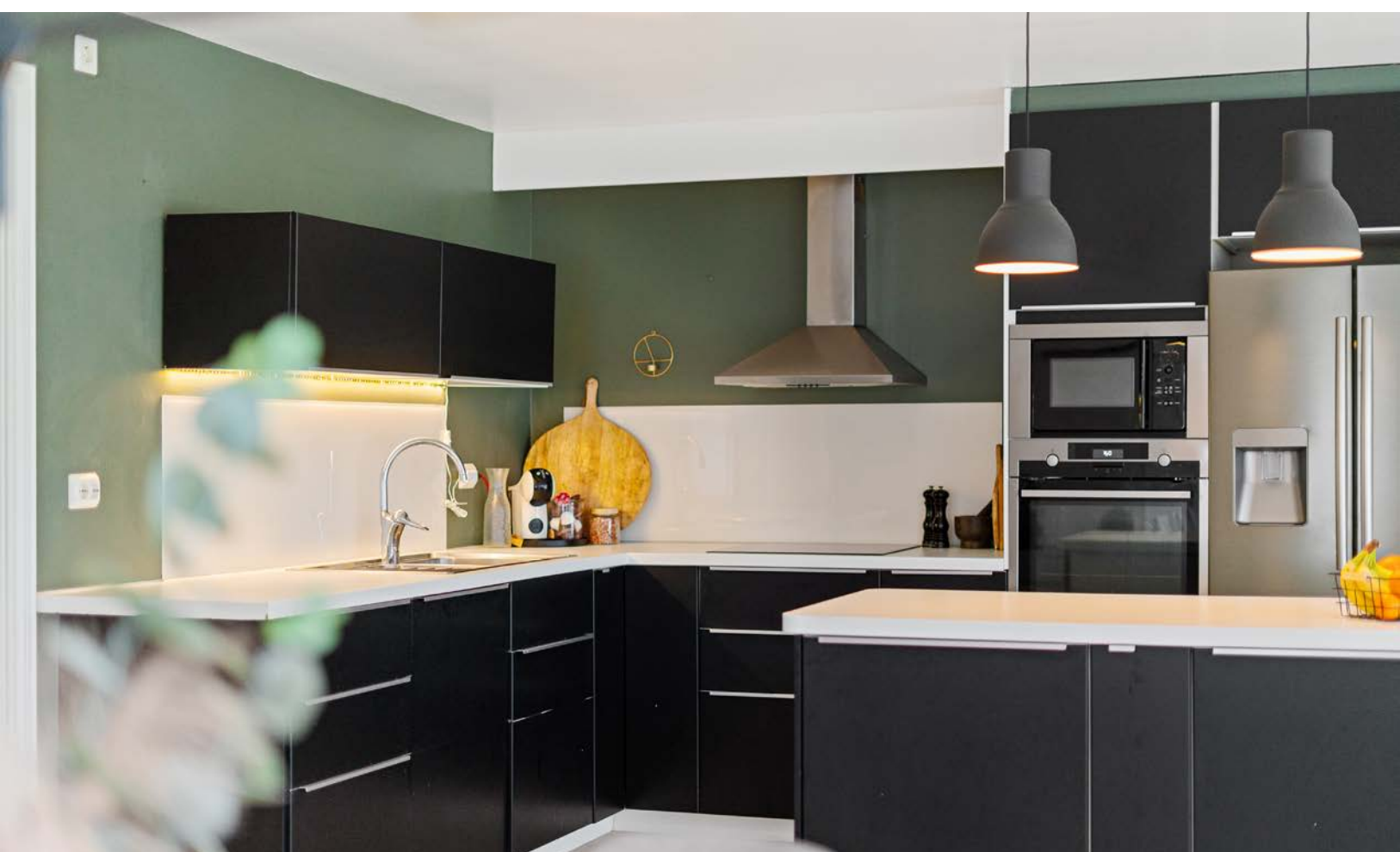




























# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Blåskjellveien 14 B, 4310 HOMMERSÅK

📖 SANDNES kommune

# gnr. 109, bnr. 656, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 260 m<sup>2</sup> BRA-i: 231 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 11348-2240

Eiendomsverdi ref nr: DG8646

Autorisert foretak: A-TAX AS

Sertifisert Takstingeniør: Torbjørn Madland

Vår ref: 20263214



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.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "T. Madland". The signature is fluid and cursive.

Torbjørn Madland  
Uavhengig Takstingeniør  
tm@a-tax.no  
414 50 862

# 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 fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannbolig oppført i 1992, som i hovedsak er som fra byggeåret men oppgradert i flere overflater i senere tid. Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsgrader satt med grunnlag i alder, bruksslitasje, konstruksjon, utførelse og dokumentasjon.

Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger hentet fra tidligere salgsoppgaver.

Det var mye oppbevart i enkelte rom i kjeller samt i garasje på befaringsdagen og disse rommene er av den grunn begrenset besiktiget ved befaring.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1995

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av glassert tegltakstein.

Takrenner og nedløp i aluminium.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.

Lukket takkonstruksjon i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

Terrasegulv i tre, delvis montert i terreng og på søyler.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med parkett, laminat og fliser på gulv.

Malte overflater og trepaneler på vegger.

Malte overflater i tak.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte slette dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad kjeller

Bad av ukjent alder, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Flislagte vegger og malte overflater i tak.,

Gulvet er flislagt.

Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.

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

Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

#### Vaskerom 1. etasje

Vaskerom av ukjent alder, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Malte overflater på vegger og i tak.

Gulvet er flislagt.

Det er plastsluk i gulv med synlig membran under klemring.

Rommet har benkeplate med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilering.

#### Bad 1 - 2. etasje

Bad oppgradert ca i 2017 ifølge tidligere salgsoppgaver., vurdert iht. teknisk forskrift 2010.

Veggene har fliser og malte plater.

Malte overflater i tak.

Gulvet er flislagt.

Plastsluk i gulv med synlig smøremembran på overside av klemring. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

#### Bad 2 - 2. etasje

Bad oppgradert ca i 2017 ifølge tidligere salgsoppgaver, vurdert iht. teknisk forskrift 2010.

Flislagte vegger og malte overflater i tak.

Gulvet er flislagt.

Plastsluk i gulv med synlig membran på oppside av klemring.

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

Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

#### 1. etasje

Kjøkkenet har innredning med slette folierte fronter samt benkeplater i laminert spon.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Kjeller

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

#### Toalettrom

Flislagt gulv og malte plater på vegger.

Vegghengt toalett og servantskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon samt periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Varmtvannstank i 2. etasje er på ca. 200 liter.

Varmtvannstank i kjeller er på ca. 300 liter.

Elektrisk anlegg av varierende alder.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.

Drenering fra byggeåret.

Bygningen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.

Eiendommen er etablert i svakt skrått terreng, med steinlagte stier, terrasser i tre og hage omliggende boligen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Sandnes Kommune.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

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

Kjeller:

Rominndeling i kjeller fremkommer ikke på plantegninger.

2.etasje:

Omkledningsrom i 2.etasje er mindre enn hva som er inntegnet på tegninger.

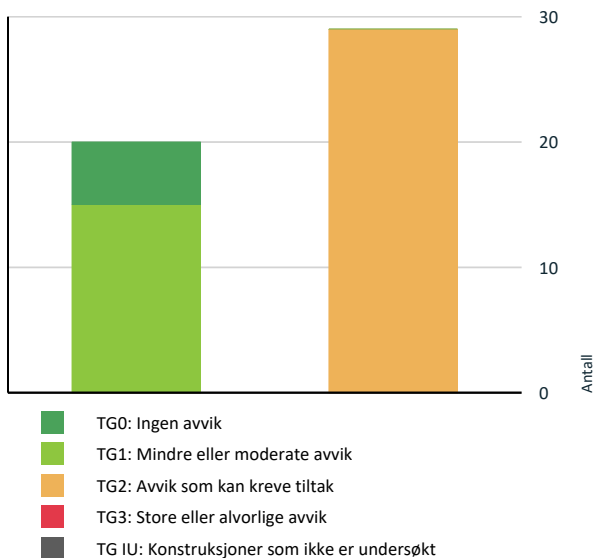
### Garasje

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

Det er inntegnet 3 porter på tegninger, men garasjen har kun 2 porter.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

**Byggeår**  
1995

**Kommentar**  
Iht. Ambita Infoland - Norges  
eiendommer på nett.

**Anvendelse**  
Helårsbolig

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av glassert tegltakstein, besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

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

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i aluminium.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor ferdsele foregår vintertid.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert musetetting rundt utvendige hjørner. Her vil mus kunne komme opp i hjørnebokser og inn i konstruksjonen lenger oppe. På side mot nord er det montert rør i underkant av luftespalte bak kledning slik at spalten er tettet. Dette medfører veldig begrenset lufting bak kledningen.

Det er påvist liten avstand mellom kledning og beslag/terreng på side ved inngangsparti. Dette øker fuktbelastningen på treverket samt reduserer utluftingen bak kledningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales justering av kledning slik at denne er avsluttet med tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng/beslag. Det gjøres oppmerksom på at dette kan medføre behov for justeringer av bakenliggende lekter og museband.

Det bør tettes tilstrekkelig for mus rundt utvendige hjørner.



Liten avstand kledning/beslag ved inngangsparti.



Liten avstand kledning/terreng.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Lukket takkonstruksjon i tre, delvis besiktiget fra luke til kryploft over omkleddingsrom.

### Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Vinduer er passert halvveis av sin forventede levetid. Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom vinduer og karm.

Stuevindu noe stritt å betjene/lukke.

Det er påvist punktert vindu i garderobe, hovedsoverom og loftstue. Forbehold om flere da synlighet ved punktering vil kunne variere med vær, temperatur og lysforhold.

Vindu i garderobe i 2. etasje er stritt å betjene/lukke.

Det er ikke tilstrekkelig tettet utvendig rundt vindu til kjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.

Vinduer med punktert glass må påregnes skiftet. Enten glassene eller hele vinduene.

Vinduer som er stritt å åpne/lukke bør justeres/utbedres slik at de kan åpnes og lukkes lett til sin hensikt.

Det bør fuges eller teipes samt listes rundt kjellervindu i grunnmur.



Punkttert glass i vindu.



Det er ikke tilstrekkelig tettet utvendig rundt vindu til kjeller.

## TO 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdører er forbigått halvveis av sin forventede levetid. Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom dørbblad og karm.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.

## TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrassegulv i tre, delvis montert i terreng og på søyler.

## INNSENDIG

## TO 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendige overflater med parkett, laminat og fliser på gulv.

Malte overflater og trepaneler på vegger.

Malte overflater i tak.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert "bom"/manglende limdekning i/under flis på gulv ved inngang og toalettrom samt i gang i kjeller.

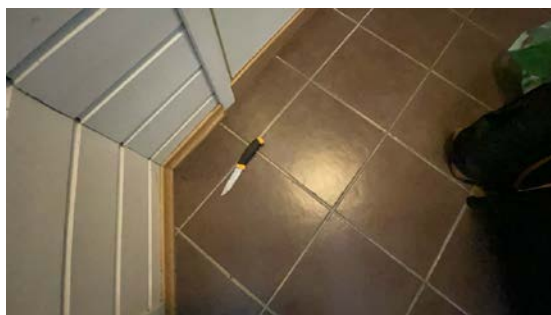
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at fliser med "bom" er mer utsatt for sprekkdannelse om de belastes feil, og må påregnes skiftet om sprekkdannelse oppstår.



Det er registrert "bom"/manglende limdekning i/under flis på gulv ved inngangsdør og toalettrom i 1. etasje.



Det er registrert "bom"/manglende limdekning i/under enkelte fliser på gulv i gang i kjeller.

## TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Rom under terreng med laminat på gulv og plater på vegger.  
Hulltaking er foretatt i vegg mot grunnmur, hvor det ikke ble avdekket unormale fuktverdier på befaringsdagen.



Hulltaking er foretatt i vegg mot grunnmur i stue i kjeller.

## ! TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

## ! TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte slette dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dør til garderobe tar i karmen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør til garderobe bør justeres slik at denne lett kan åpnes og lukkes til sin hensikt.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad av ukjent alder, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

### KJELLER > BAD

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Flislagte vegger og malte overflater i tak,.

### Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Det er påvist svertesopp i fuger i dusjnise.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.



Det er påvist svertesopp i fuger i dusjnise.

### KJELLER > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise.

### 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.



Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise.

### KJELLER > BAD

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremvist dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

# Tilstandsrapport



Sluk i gulv.

KJELLER > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

KJELLER > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende stue, uten å påvise unormale forhold i veggen.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende stue.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

### Beskrivelse

Vaskerom av ukjent alder, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

1. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Malte overflater på vegger og i tak.

1. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk i gulv med synlig membran under klemring.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



Sluk i gulv

1. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har benkeplate med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilering.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

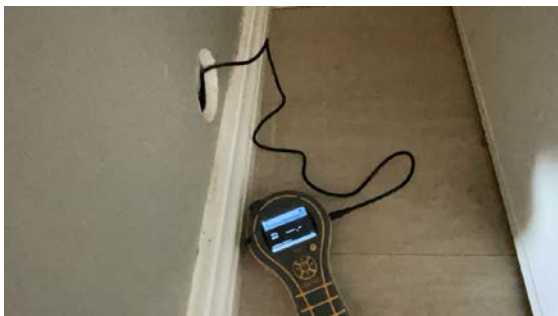
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende gang, uten å påvise unormale forhold i veggen.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende gang.

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad oppgradert ca i 2017 ifølge tidligere salgsoppgaver., vurdert iht. teknisk forskrift 2010.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater.  
Malte overflater i tak.

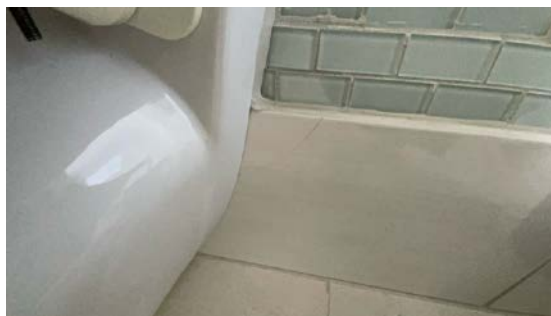
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprukket flis bak vegghengt toalett. Dette tyder på at kasse for vegghengt toalett ikke er tilstrekkelig forsterket og at fliser har sprukket som følge av trykk fra toalettsskålen.

#### Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.



Sprukket flis på vegg bak vegghengt toalett.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

#### Vurdering av avvik:

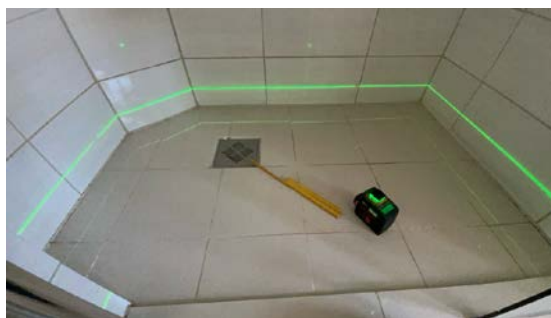
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert "bom"/manglende limdekning i/under enkelte fliser på gulv.

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise.

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd 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.
- 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.



Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise.

# Tilstandsrapport



Det er registrert "bom"/manglende limdekning i/under enkelte fliser på gulv.



Det er registrert "bom"/manglende limdekning i/under enkelte fliser på gulv.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk i gulv med synlig smøremembran på overside av klemring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt. Membran i sluk er kun synlig på oppside av klemring. Ved riktig utførelse skal membran føres ned bak klemring og komme ut synlig og med hel kant på underside av klemringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt om det er mulig.



Sluk i gulv.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

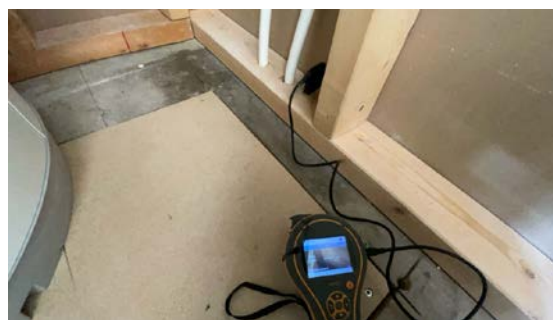
Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da vegg bak våtsone er åpen fra kott. Her er det foretatt visuell inspeksjon samt fuktmåling i trevirke, uten at det er avdekket unormale forhold.



Fuktmåling er foretatt i vegg fra kott bak dusjnise.

## 2. ETASJE > BAD 2

### Generell

#### Beskrivelse

Bad oppgradert ca i 2017 ifølge tidligere salgsoppgaver, vurdert iht. teknisk forskrift 2010.

## 2. ETASJE > BAD 2

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flislagte vegger og malte overflater i tak.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Innvendig dør bør beskyttes.



Dør er plassert i våtsoner for dusjnise.

2. ETASJE > BAD 2

#### 1 TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

##### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise.

#### 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.



Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise.

2. ETASJE > BAD 2

#### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Plastsluk i gulv med synlig membran på oppside av klemring.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt. Membran i sluk er kun synlig på oppside av klemring. Ved riktig utførelse skal membran føres ned bak klemring og komme ut synlig og med hel kant på underside av klemringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt om det er mulig.



Sluk i gulv.

2. ETASJE > BAD 2

#### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD 2

#### 1 TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

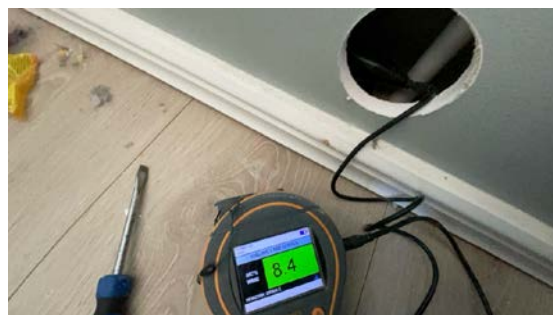
Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

2. ETASJE > BAD 2

#### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende soverom, uten å påvise unormale forhold i veggen.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende soverom.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### KJELLER > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.

### KJELLER > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenventilator har defekt regulator, og fungerer kun på en hastighet.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilator bør utbedres eller skiftes.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med slette folierte fronter samt benkeplater i laminert spon.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktsvelling i skjøt av benkeplater.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG1 må benkeplater skiftes.



Fuktsvelling i skjøt av benkeplater.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom

Flislagt gulv og malte plater på vegger.

Vegghengt toalett og servantskap.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sistene.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

Sprukne fliser i nedre kant av toalettkasse og rundt spyleknapp for toalett.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Sprukne fliser bør skiftes.



Sprukne fliser i nedre kant av toalettkasse.



Sprukne fliser bak spyleknapp for toalett.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

##### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon samt periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

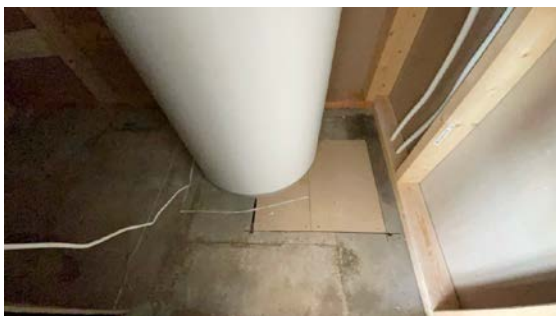
### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Varmtvannstank i 2. etasje er montert i kott bak bad, hvor det ikke er sluk i gulvet. Ved eventuell lekkasje fra varmtvannsbereider vil lekkasjevann trenge ned i etasjeskiller/konstruksjon og forårsake skade.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Varmtvannstank er montert i kott uten sluk. Det er skjøter/åpninger i plater på gulv. Selv om det er lagt ned vannfølere på gulv, vil lekkasjevann fra bereder renne ned i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

## TG 2 Varmtvannstank - kjeller

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannstank, eldre enn 20 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

Elektrisk anlegg av varierende alder.

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.  
**1995**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

## 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? Sjekke 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 sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Med grunnlag i alder anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget i forbindelse med eierskifte.

- Utvendig tetting/fuksikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.

## ! TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Eiendommen er etablert i svakt skrått terreng, med steinlagte stier, terrasser i tre og hage omliggende boligen.

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Sandnes Kommune.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

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

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

## ! Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.

## ! TG 2 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Drenering fra byggeåret.

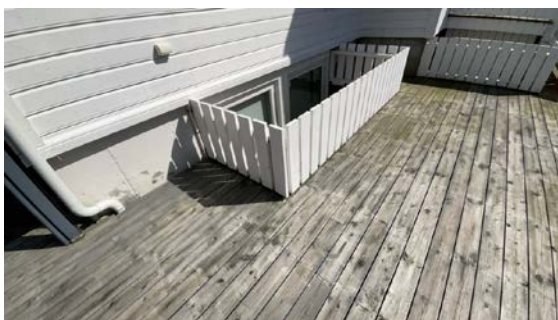
#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport



Mur rundt kjellertrapp er for lav iht. krav til sikring.



Rekkverk rundt lysgrav ved terrasse er for lavt.

# 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

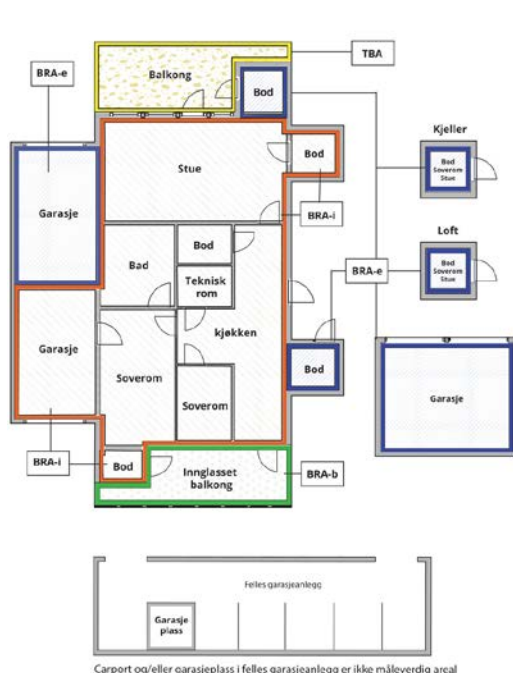
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	69			69	
1. etasje	83	4		87	67
2. etasje	79			79	8
<b>SUM</b>	<b>231</b>	<b>4</b>			<b>75</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>235</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré/gang, bod, bad, 2 soverom, stue/kjøkken		
1. etasje	Entré/gang, toalettrom, vaskerom, stue/kjøkken, 2 boder	Redskapsbod	
2. etasje	Gang, bad, 3 soverom, garderobe, bad 2		

#### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Kjeller:  
Rominndeling i kjeller fremkommer ikke på plantegninger.

2.etasje:  
Omkledningsrom i 2.etasje er mindre enn hva som er inntegnet på tegninger.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		25		25	
<b>SUM</b>		<b>25</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>25</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

#### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

### Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er inntegnet 3 porter på tegninger, men garasjen har kun 2 porter.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Torbjørn Madland	Takstingeniør
	Andre Berge Hansen	Boligeier

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	109	656		1	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Blåskjellveien 14 B

#### Hjemmelshaver

Hansen Andre Berge, Berge Karoline

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde på Hommersåk i Sandnes Kommune.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Parkering/oppbevaring.

**Byggeår**

1995

**Kommentar**

Byggeår likt byggeåret på huset.

**Standard****Vedlikehold****Beskrivelse**

Garasje oppført med stedstøpt gulv.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.  
Saltak i tre, tekket med tegl takstein.  
Garasjeport i tre med elektrisk portåpner.

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
Kommunale vann og avløpsopplysninger	01.03.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Meglernes opplysninger	13.02.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	13.02.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Eiers opplysninger	27.04.2026	Opplysninger gitt ved befarings.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.03.2026	Oversendt fra megler.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	01.03.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsoppgaver	06.05.2026	Hentet fra arkiv på eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

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.

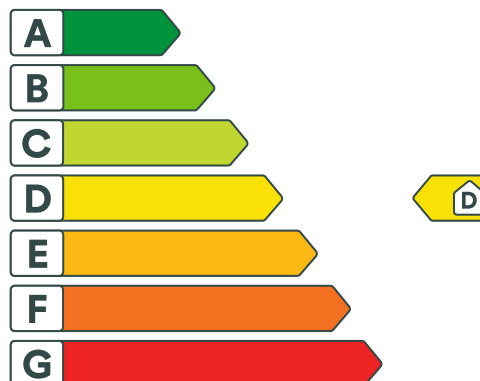
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### 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.



Adresse <b>Blåskjellveien 14B, 4310 HOMMERSÅK</b>	
Dato for energimerking <b>07.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-292632</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>13859744</b>
Gårdsnummer <b>109</b>	Bruksnummer <b>656</b>
Seksjonsnummer <b>1</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1995</b>	Bygningstype <b>Tomannsbolig vertikal delt</b>
Bruksareal <b>231,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>231,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**171,40 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**158,19 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**36 542 kWh**



## Blåskjellveien 14B, 4310 HOMMERSÅK



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Blåskjellveien 14B, 4310 HOMMERSÅK



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

## Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Montering tetningslister

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

### Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 109, Bruksnr 656, Seksjonsnr 1	<b>Kommune:</b>	1108 Sandnes
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	902 Riska
Veiadresse:	Blåskjellveien 14 B, gatenr 4450	<b>Valgkrets:</b>	1 Riska
(fra bruksenhet)	4310 Hommersåk	<b>Kirkesogn:</b>	6080201 Riska
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Tettsted:</b>	4514 Hommersåk

### Eiendomsopplysninger

<b>Matrikkel:</b>					
<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	
<b>Etableringsdato:</b>	15.12.2016	<b>Har festegrund:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	70/100
<b>Arealkilde:</b>				<b>Areal felles tomt:</b>	604,0 kvm
<b>Arealmerknad:</b>					

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

### Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/109/656	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	1108/109/656/0/1	0,0
			Mottaker	1108/109/656/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	09.12.2016	Etablert/Endret	1108/109/656	0,0
	Matrikkelført:	09.12.2016	Etablert/Endret	1108/109/656/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1108/109/656/0/2	0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 1: Tomannsbolig, vertikaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Blåskjellveien 14 B	H0101	Bolig	330,0	Kjøkken	5	1	2

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	04.03.1994
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	372,0	Igangset.till.:	15.03.1994
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	372,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1995
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	13859744			Antall etasjer:	3

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			110,0		110,0				
H01	2		160,0		160,0				
H02			102,0		102,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygningsendring: Tomannsbolig, vertikaldelt – Tilbygg****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Blåskjellveien 14 B	H0101	Bolig	5,0				

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	5,0	Igangset.till.:	27.06.2016
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	5,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	13859744 / 2			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			5,0		5,0				

**Kontaktpersoner:**

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Hauge Bente Elin Fjelldal	101067

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygningsendring: Tomannsbolig, vertikaldelt – Påbygg****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Blåskjellveien 14 B	H0101	Bolig	15,0				

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	15,0	Igangset.till.:	27.06.2016
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	15,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	13859744 / 3			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									
L01			15,0		15,0				

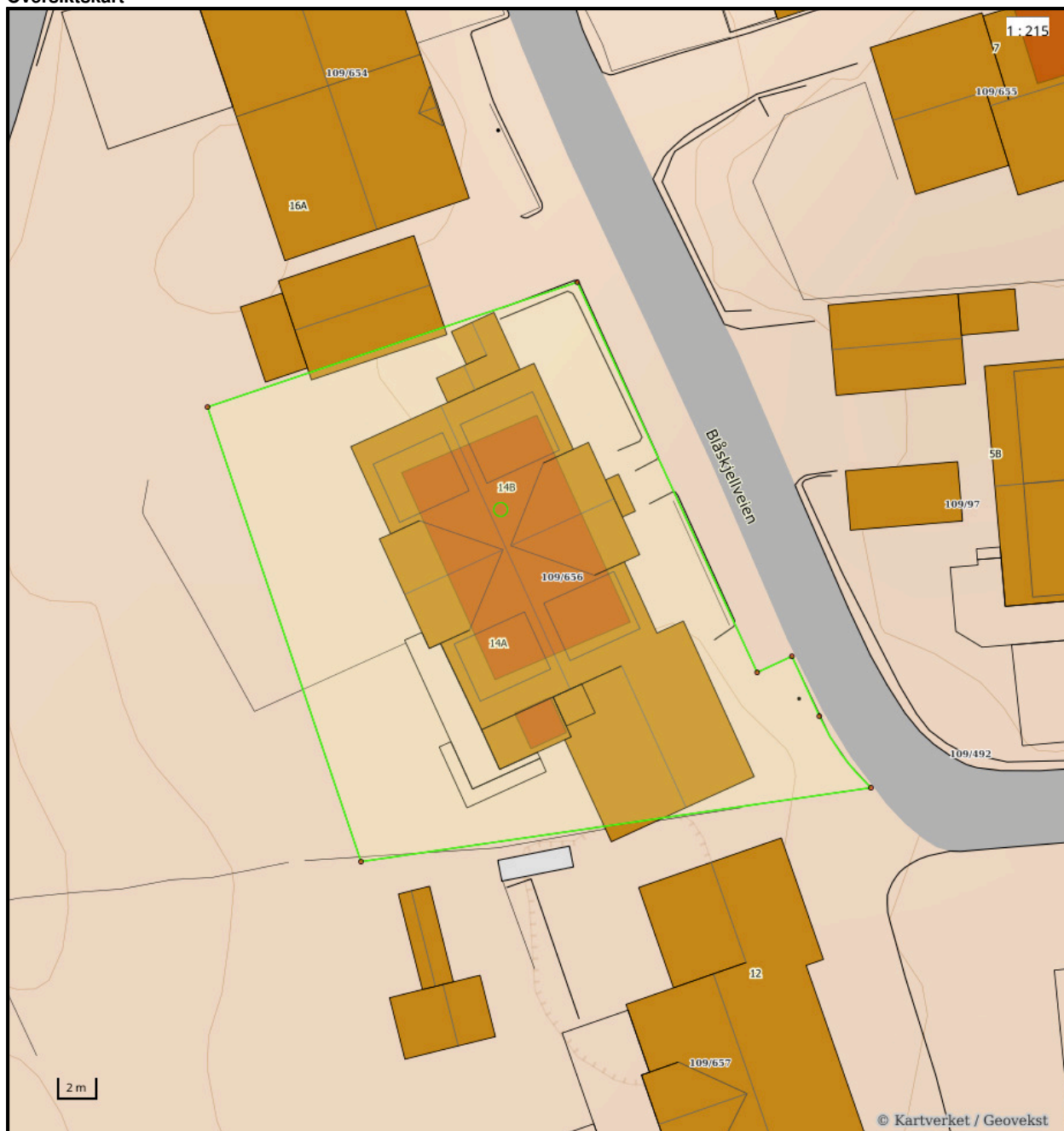
**Kontaktpersoner:**

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Hauge Bente Elin Fjelldal	101067

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Oversiktskart



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

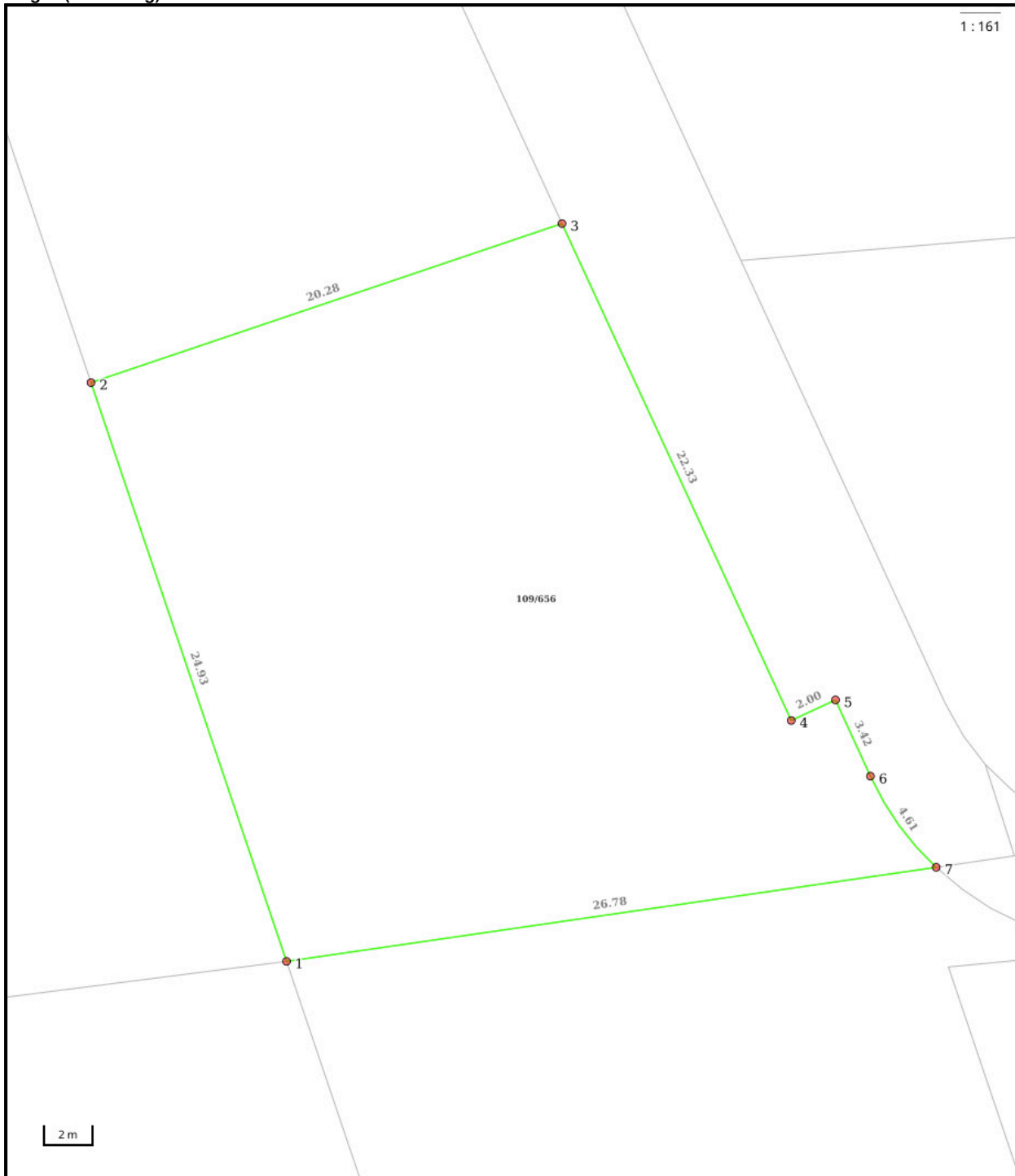
#### Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ⋯⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯⋯ Punktfeste

#### Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 604,00m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 536 290,13	317 999,71	24,93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 536 312,94	317 989,65	20,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 536 321,13	318 008,20	22,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 536 301,77	318 019,33	2,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 536 302,77	318 021,06	3,42m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 536 299,80	318 022,76	4,61m	Terrengmålt	10	-12,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 536 296,33	318 025,76	26,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

# Vann- og avløpskart



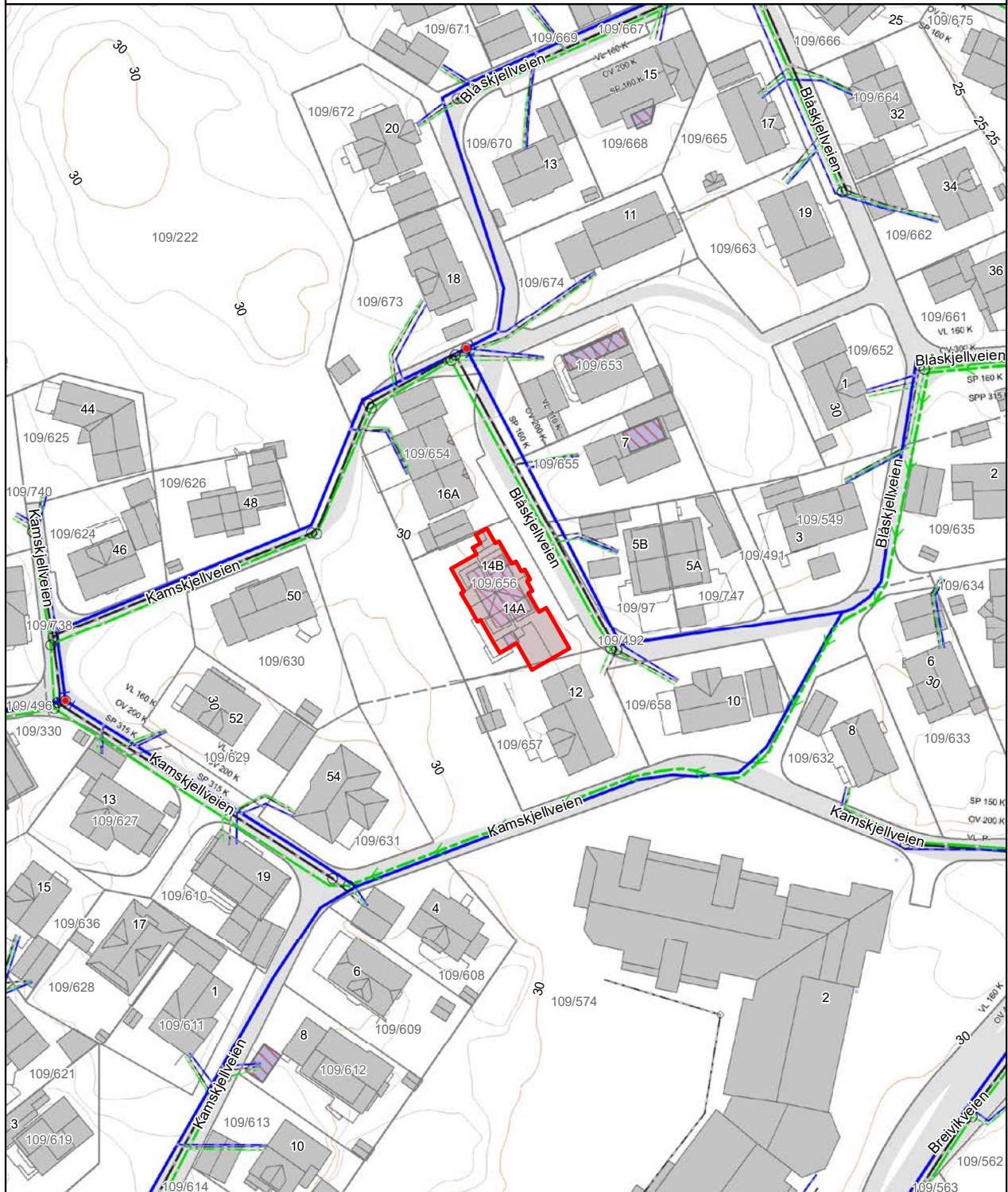
Adresse: Blåskjellveien 14B, 4310 HOMMERSÅK

Gnr/Bnr: 109/656/0/1

Dato: 2026-02-13

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.



	Vannledning		Overvannsledning		Kum		Hydrant
	Spillvannsledning		Avløp felles		Sluk		

# Grunnkart



SANDNES  
KOMMUNE



Adresse: Blåskjellveien 14B, 4310 HOMMERSÅK

Gnr/Bnr: 109/656/0/1

Dato: 2026-02-13

Målestokk: 1:1,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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



Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor. © 2024. Geodata AS



# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Blåskjellveien 14B, 4310 HOMMERSÅK

Gnr/Bnr: 109/656/0/1

Dato: 2026-02-13

Målestokk: 1:1,000

Planident: 79110

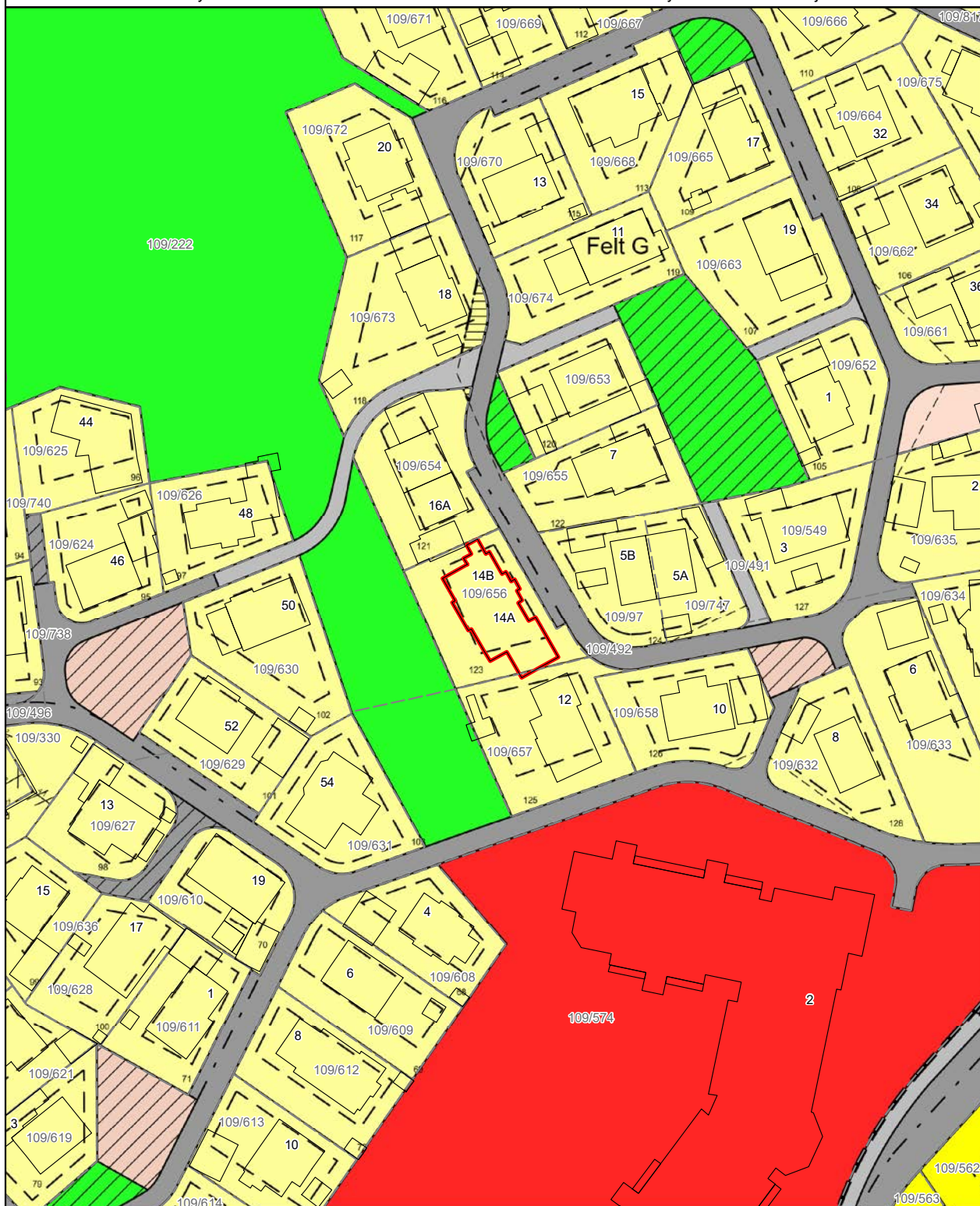
Ikrafttredelsesdato: 2.6.1981



SANDNES  
KOMMUNE





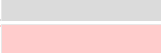


























Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik, Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



























Arealformål	Symbol
<b>1. Bebyggelse og anlegg</b>	
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	
Fornøyelsepark eller tempark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	







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



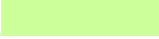








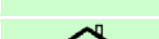

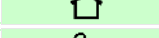

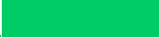



Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

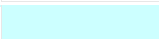
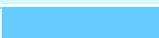






<b>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé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








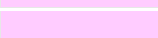













Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett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

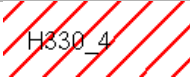
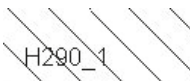
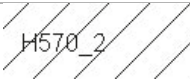
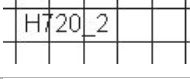

<b>3. Grønnstruktur</b>	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

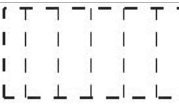
4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	





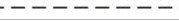








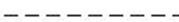



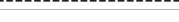



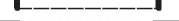





5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindrifformål	
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	
<b>RpJuridiskLinje</b>	
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)**

 <b>BYGGEOMRÅDER</b>	 Gatetun
 Områder for boliger m/tilhørende anlegg	 Torg
 Frittliggende småhusbebyggelse	 Rasteplass
 Konsentrert småhusbebyggelse	 Parkeringsplass
 Blokkbebyggelse	 Kollektivanlegg (for buss og drose)
 Garasjer i boligområder	 Bussterminal
 Områder for forretning	 Busholdeplass
 Områder for kontor	 Drosjeholdeplass
 Områder for industri / lager	 Jernbane
 Områder for fritidsbebyggelse	 Sporvei / forstadsbane
 Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)	 Flyplass med administrasjonsbygninger
 Offentlig barnehage	 Flyplass / taxebane
 Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	 Hangar, verksted, administrasjonsbygg
 Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	 Havneområde (landdelen)
 Offentlig kirke	 Kai
 Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	 Småbåtanlegg (landdelen)
 Offentlig administrative bygg	 Trafikkområde i sjø og vassdrag
 Område for særskilt angitt allmennyttig formål	 Skipsled
 Allmennyttig barnehage	 Havneområde i sjø
 Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)	 Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
 Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	 Annet trafikkområde
 Allmennyttig kirke	
 Allmennyttig forsamlingslokale (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)**

 <b>LANDBRUKSOMRÅDER</b>
 Område for jord- og skogbruk
 Område for reindrift
 Område for gartneri
 Område for parsellhager
 Annet landbruksområde

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



 <b>OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER</b>
 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
 Skipsled
 Havneområde i sjø
 Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
 Annet trafikkområde




**FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)**

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

**FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)**

 <b>FAREOMRÅDER</b>
 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)**

 <b>SPESIALOMRÅDER</b>
 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
 Fritsiltone 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)**

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



















**FORNØYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)**
 **FORNØYELSESOMRÅDER**
**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
 Veiserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)
 Annet kombinert formål
 Rekkefølgebestemmelser
 Midlertidig trafikkområde
 Unyansert formål

**Begrensninger grense**

 Reguleringsplan faregrense
 Reguleringsplan restriksjonsgrense
 Reguleringsplan bevaringsgrense
 Reguleringsplan formøyesgrense
 Reguleringsplan rekkefølgegrense

**Reguleringsformål**

 500 - Fareområde
 510 - Høyspenningsanlegg
 520 - Skytebane
 530 - Ildsfarlig opplag ol
 540 - Rasfare
 550 - Flomfare
 590 - Særskilt angitt fare
 640 - Fritsiltone
 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 - Fornøyelsesområder
 991 - Formålsrekkefølge
 992 - Midlertidig trafikkområde

## Reguleringsplan for Kyrkevollen, Hommersåk

---

### Reguleringsbestemmelser

#### PlanID 79110

Saksnummer

---

#### § 1

Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på planen. Innenfor denne grense skal arealanvendelsen være som angitt.

#### § 2

Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser, og i den utstrekning det ikke etter rådets skjønn vil medføre ulempe for omgivelsene, kan mindre næringsvirksomhet tilknyttet boligen tillates.

#### Område for frittliggende hus (felt A, D, E, F, G, H, I og J)

#### § 3

a) For felt I forutsettes utarbeidet tomtedelingsplan godkjent av bygningsrådet før utbygging finner sted.

b) De enkelte bolighus skal plasseres innenfor de byggesoner som er vist for den enkelte tomt.

c) Bygningsrådet kan godkjenne annen tomtedeling og annen avgrensing av byggesonene på den enkelte tomt enn den som er vist på planen.

d) Bebygget grunnflate skal for 1 etasjes hus være 30 %, og for 2 etasjes hus, 25 % av tomtens nettoareal. I tillegg kommer garasje. For felt A kan bebygget grunnflate utgjøre maks 30 % av tomtens nettoareal.

e) Avstand til eiendomsgrensen skal være min. 2,5 m. Når avstanden til tomtegrensen er mindre enn 4,0 m, skal vinduene være høytstående (minst 1,6 m fra gulv til underkant glass).

f) Hvor terrengforholdene tillater det, kan bygningsrådet kreve at det bygges i 1 etasje med frittliggende underetasje.

#### § 4

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Rådet kan tillate at den føres opp utenfor de viste byggesoner. Rådet kan også tillate at den føres opp i nabogrense.

Når garasjens lengderetning er plassert parallelt med veien, kan bygningsrådet tillate at avstanden til veikant reduseres til 1,0 m. Når garasjen legges vinkelrett på veien, skal avstanden være 5,0 m.

Garasjeplasseringen skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. Den tillates bare oppført i 1 etasje med grunnflate ikke over 40 m<sup>2</sup>, og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. I tillegg til garasjen skal det være oppstillingsplass på egen grunn for minst 1 bil.

#### Område for konsentrert småhusbebyggelse (felt B og C.)

##### **§ 5**

Før utbygging av arealene regulert til konsentrert småhusbebyggelse kan finne sted, skal byplanrådet godkjenne bebyggelsesplanen for hele området eller eventuelt de enkelte felt.

Parkering og oppføring av garasjer skal skje på arealer for fellesformål. Parkeringsanleggene/ garasjene skal dimensjoneres for 1,5 bilplasser pr. boligenhet.

#### Område for offentlig bebyggelse (felt K, P og M)

##### **§ 6**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggesoner som er vist på planen, og med den maksimale grunnflate som er angitt.

#### Område for forretning / håndverk (felt L)

##### **§ 7**

Det kan her bare tillates virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke vil medføre vesentlig sjenanse for det omkringliggende boligområde. Bygningene skal plasseres innenfor den på planen viste byggesone med maksimal bebygget grunnflate som angitt.

#### Spesialområde

##### **§ 8**

Det eksisterende bolighus skal søkes bevart og nytt til formål som bygningsrådet godkjenner.

#### Friområde

##### **§ 9**

I friområdene kan bygningsrådet tillate anlegg og bygninger som har tilknytning til områdets utnyttelse, og som ikke er til sjenanse eller hinder for områdets bruk som friområde.

Nødvendige kommunaltekniske anlegg kan etter plan godkjent av bygningsrådet oppføres i friområde. I friområde ved sjøen kan eksisterende naust opprettholdes.

#### Landbruksområder

##### **§ 10**

Områdene skal brukes til landbruksformål. Bebyggelse og faste anlegg eller innretninger kan bare tillates når de har direkte tilknytning til driften av jordbruksarealene.

Området N kan brukes som kolonihage. I det tilfellet skal det opparbeides og utparselleres etter egen plan godkjent av bygningsrådet.

Innenfor landbruksområder kan det ikke foretas fradeling av tomter til utbyggingsformål. Driftsbygning kan ikke nyttes til virksomhet som ikke har direkte tilknytting til landbruket.

#### Trafikkområder

### § 11

Bygningsrådet skal godkjenne alle utkjørsler.

De viste frisiktsoner ved kryss med offentlige veier, skal ikke kunne beplantes eller disponeres slik at frisikten i en høyde over 0,5 m over veiens nivå blir hindret.

Private avkjørsler til offentlig vei skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre. Det skal på hver side av utkjørselen være en frisikttrekant på 10 x 3 m, henholdsvis målt langs veikant av den offentlige vei og avkjørselen.

Det tillates ikke nye utkjørsler til fylkesvei 340. Eksisterende avkjørsler skal kunne omlegges hvor dette fremgår av reguleringsplanen.

Det tillates ikke direkte avkjørsler til gate 771 og 718.

#### Fellesbestemmelser

### § 12

Unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Sandnes.

#### **Endringer etter vedtak:**

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
13.11.1985		Tillegg til § 3 d For felt A kan bebygget grunnflate utgjøre maks 30 % av tomtens nettoareal. Felt A flyttes fra <i>Område for konsentrert småhusbebyggelse</i> til <i>Område for frittliggende hus</i> § 5 avsnitt om lekeplass tatt vekk.
11.10.1999	9806647	Endringen er foretatt på grunnlag av søknad fra Klepp Hus A/S om foretting av tomtene 196,199 og 208. Tomtene er foreslått skal bebygges med vertikaldelte boliger.  Det ble også søkt om å endre reguleringsbestemmelsenes § 3 fra "boliger i to etasjer kan ha en grunnflate på 20% av tomtearealet" til boliger i to etasjer kan ha en grunnflate på 25% av tomtearealet.  En avstand på 10 m fra veggiv til tomtegrensen for uteplass er tatt hensyn til. Husbanken har hatt tegningene til forhåndsvurdering, og gitt positiv tilbakemelding.

28.03.2001	200102769	Gnr. 109, bnr. 329 og den fradelte tomt skal bebygges med <u>en boenhet pr. tomt.</u>
13.04.2004	200400860	Eiendommen gnr. 109, bnr. 837 tillates bebygd med en tremannsbolig i henhold til detaljkart datert byplansjefen 06.04.04
10.04.2008	200801304	Den framålte tomt på eiendommen gnr. 109, bnr. 22 kan bebygges med <u>en boenhet.</u>
19.01.2011	201002962	Tomtedelingsplan for felt I på Kyrkjevollen: Lekeplass er felles for alle boligtomtene innenfor planen.
17.10.2012	201201615	Gjelder for gnr. 109, bnr. 330: Begge boligene tillates bebygd med kun en boenhet. Det tillates et samlet areal for garasje/carport på 53 m <sup>2</sup> (totalt for begge)
28.01.2013	201203150	Gnr. 101, bnr. 738 og de framålte tomter tillates bebygd med <u>en boenhet pr. tomt</u>
05.11.2014	201106132	Supplerende bestemmelser for del av gnr.101, bnr.7, Brevik: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bolighuset skal plasseres innenfor de byggesoner som er vist.</li> <li>- Bebygget grunnflate skal maksimalt være 30 % av tomtens nettoareal. I tillegg kommer garasje.</li> <li>- Avstand til eiendomsgrense skal være i.h.t. plankartet.</li> <li>- Maks gesimshøyde skal være 3,0 m og maks. mønehøyde skal være 6,0 m.</li> </ul> Garasjeplasseringen skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres sammen med dette. Den tillates bare oppført i 1.etasje med grunnflate ikke over 40 m <sup>2</sup> , og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. I tillegg til garasjen skal det være oppstillingsplass på egen grunn til minst 1 bil.
05.10.2015	15/13014	Tilleggsbestemmelser for gnr.109 bnr.184: Boligene på de tre tomtene tillates bygd med to etasjer og maks BYA = 30 % (garasje og parkering kommer i tillegg). Den største tomtene tillates bebygd med en vertikaldelt tomannsbolig med en boenhet i hver del, de to minste tomtene tillates bebygd med en bolig med kun en boenhet i hver bolig.
16.10.2017	17/00158	Tekniske planer som berører fv. 340 skal oversendes Statens vegvesen for gjennomsyn.



# Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

## Planopplysninger

### EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

<b>Kommunenr</b>	1108	<b>Gårdsnr</b>	109	<b>Bruksnr</b>	656	<b>Festenr</b>	0	<b>Seksjonsnr</b>	1
<b>Adresse</b>									

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

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner i vannsøylen

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Reguleringsplaner over bakken

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner bunn

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202005
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
<b>Plantype</b>	20 - Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	05/15/2023 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Bestemmelser og retningslinjer etter korleksjon KS 21.10.24.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	604.06 kvm
<b>Bestemmelseomravn</b>	Parkeringsone 4
<b>Kpbestemmelsehjemmel</b>	12 - Fysisk utforming av anlegg
<b>Areal</b>	602.29 kvm
<b>Omravn</b>	
<b>Kparealformal</b>	Boligbebyggelse
<b>Areal</b>	1.77 kvm
<b>Omravn</b>	
<b>Kparealformal</b>	Grønnstruktur

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	79110
<b>Navn</b>	Reguleringsplan for Kyrkjevollen, Hommersåk
<b>Plantype</b>	30 - Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	06/02/1981 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Gjeldende bestemmelser_79110.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	0 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	400 - Offentlig friområde
<b>Areal</b>	604.06 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	111 - Frittliggende småhusbebyggelse
<b>Areal</b>	0 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	310 - Kjørevei

---

# Kommuneplan

Adresse: Blåskjellveien 14B, 4310 HOMMERSÅK

Gnr/Bnr: 109/656/0/1

Dato: 2026-02-13

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

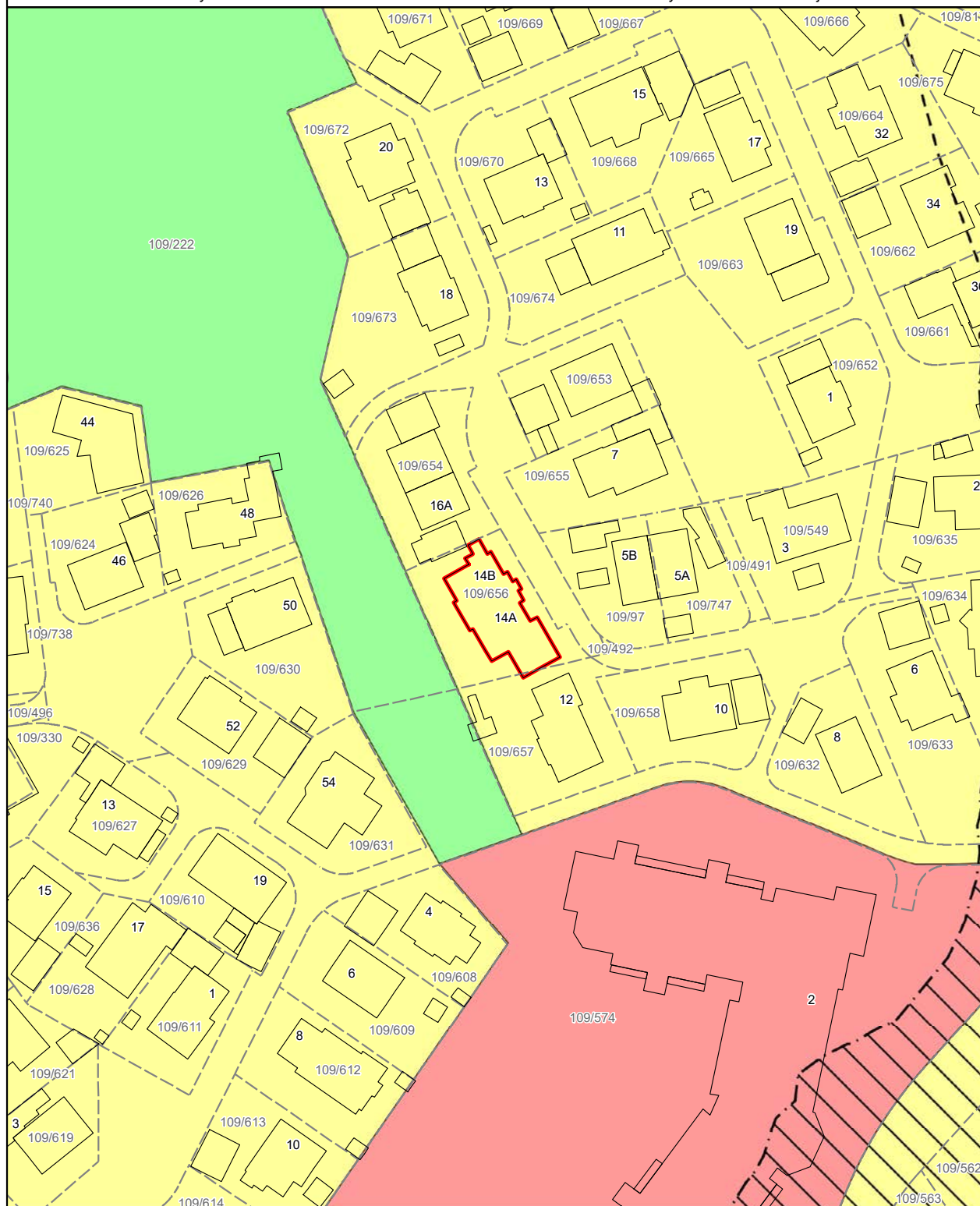
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



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
<b>1. Bebyggelse og anlegg</b>		
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		

<b>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>		
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		

<b>3. Grønnstruktur</b>		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

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

<b>5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)</b>		
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		

<b>6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone</b>		
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
<b>KpSamferdselLinje</b>						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk <sup>1)</sup>						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
<b>KpJuridiskLinje</b>						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
<b>KpInfrastrukturLinje</b>						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
<b>Punktsymbol</b>						
<b>KpSamferdselPunkt</b>						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

**REGISTRERT**  
**Skjøte<sup>1)</sup>**  
 Vi bekrefter at nærværende gjenpart er identisk med originalen for SPAREBANKEN ROGALAND

**SPAREBANKEN ROGALAND**  
**DEPOTAVD.**  
**POSTBOKS 2 SANDNES**  
**4001 STAVANGSØRENSKRIVEREMBEDE**  
**4 MARS 1994**  
**DAGBOKNR.: 2929/94**

Returneres til:

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Elendommen(a) <sup>2)</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festentr.	Seksjonsnr.
1102	Sandnes	109	656		
Omsetningen gjelder bygg på testet grunn <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Beskaffenhets: <input type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebyggd Anvendelse av grunn: <input checked="" type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet Type bolig: <input checked="" type="checkbox"/> FB Frittligg/enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet					
2. Kjøpesum					
Kr 155.572,-					Utløst til salg på det frie marked
					<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype: <input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (heilt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 6 Skifte-oppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte <b>Ja</b>					
3. Selgsverdi/avgiftsgrunnlag <sup>3)</sup>					
Kr					
4. Overdras fra					
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) <sup>4)</sup>		Navn			Ideell andel
		Sandnes kommune			
 Doknr. 2929 Tinglyst: 24.03.1994 Emb. 043 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM					
5. Til					
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) <sup>4)</sup>		Navn			Ideell andel
0 1 0 26 7		Hauge Joar			
6. Særskilte avtaler <sup>5)</sup>					



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Konsesjonsfritt i henhold til konsesjonsovens § 5 første ledd nr 1.

Til å forestå vedlikehold av de regulerte felles lekeplassene bør det av beboerne i feltet dannes en velforening som også kan ivareta andre felles interesser.

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

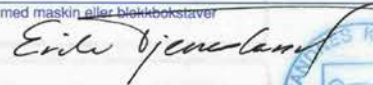
**8. Erklæring om sivilstand m.v.<sup>6)</sup>** Jeg/vi er ugift(e)  Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive  Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato

Sandnes, 04.02.94

Utsteders underskrift<sup>7)</sup>

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2016/10726

## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602093626  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 964965137  
 Navn SANDNES KOMMUNE  
 Adresse Postboks 583, 4302 SANDNES

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 101067  
 Navn HAUGE BENITE ELIN FJELLDAL  
 Bruksenhet H0101  
 Adresse BLASKJELLVEIEN 14, 4310 HOMMERSÅK

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1102	109	656

### Nye seksjoner

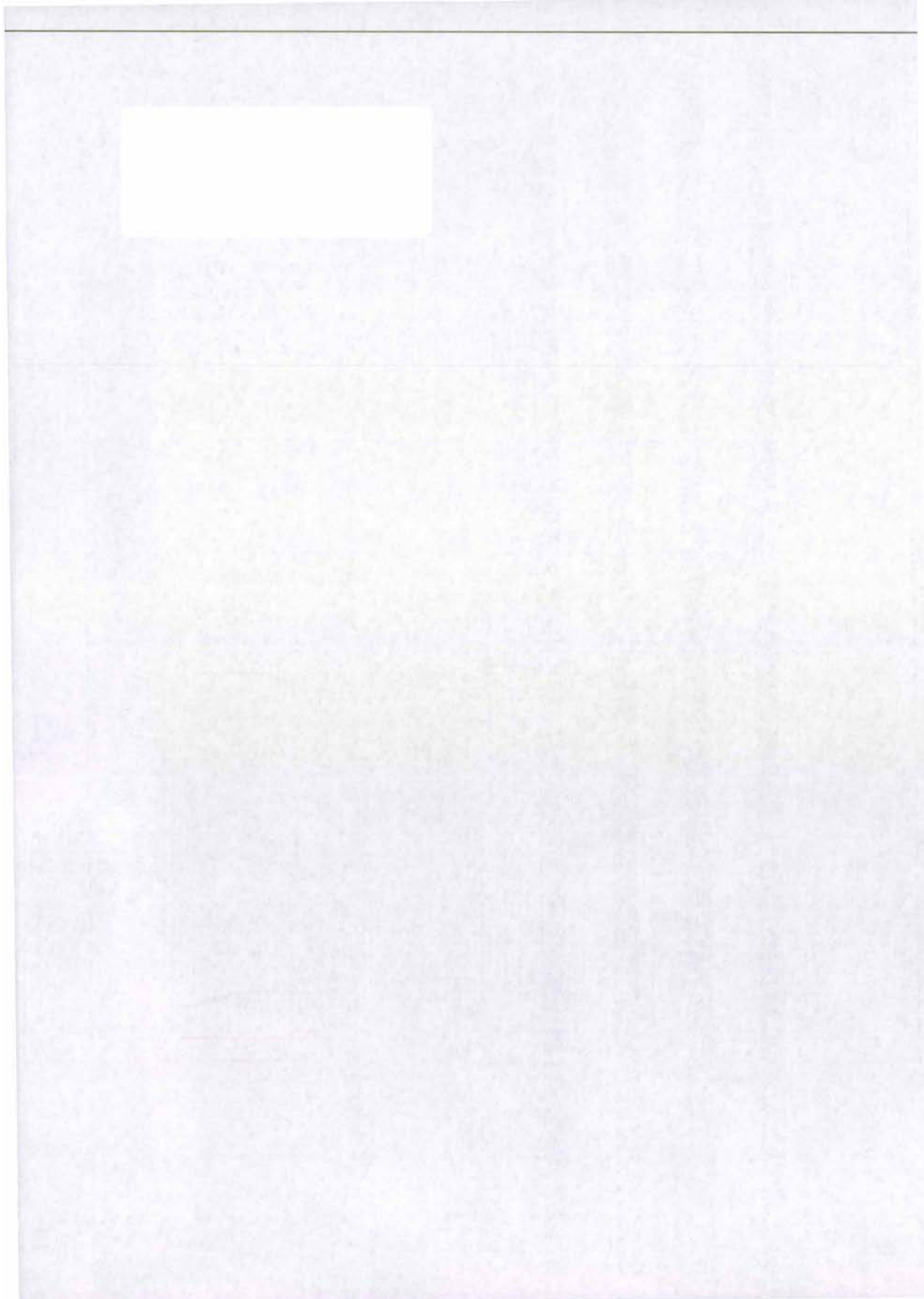
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1102	109	656	0	1	70 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	109	656	0	2	30 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 1166370 Tinglyst: 15.12.2016  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





Etter tinglysning returneres begjærings skjemaet til Org.nr.: 964965137 Sandnes kommune Byplan Postboks 583, 4305 SANDNES	<input checked="" type="checkbox"/> Begjæring om oppdeling i eierseksjoner <input type="checkbox"/> Begjæring om reseksjonering Refnr. Saksnr.: <u>16/13732</u>
--	---

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1102	SANDNES	109	656		

2. Hjemmelshaver(e)				
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>1)</sup>	Navn	Seksjonsnr. <sup>2)</sup>	Ideell andel <sup>3)</sup>	
101067 [redacted]	BEUTE HAUGE		1/1	

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste															
S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggsareal <sup>6)</sup>	S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggsareal <sup>6)</sup>	S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggsareal <sup>6)</sup>	S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggsareal <sup>6)</sup>
1	B	30	B	16				31				46			
2	B	30	B	17				32				47			
3				18				33				48			
4				19				34				49			
5				20				35				50			
6				21				36				51			
7				22				37				52			
8				23				38				53			
9				24				39				54			
10				25				40				55			
11				26				41				56			
12				27				42				57			
13				28				43				58			
14				29				44				59			
15				30				45				60			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)				160				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN							

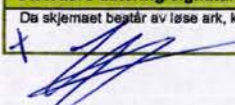
4. Supplerende tekst <sup>1)</sup>
OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Utsteders datering/signatur
Rubrikk for underskrift finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves datering/signatur her.
X <u>JOAR HAUGE</u>

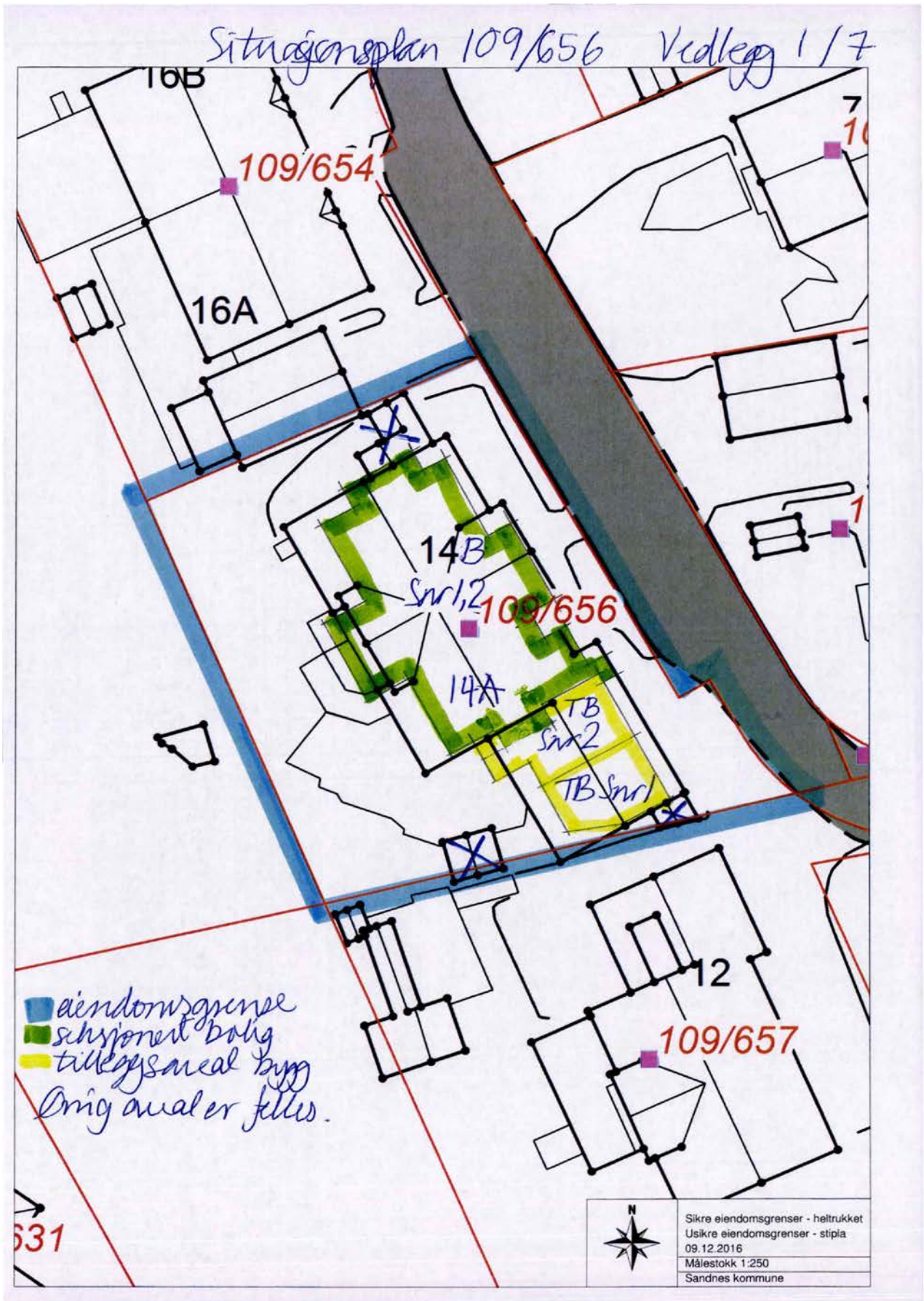
5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
<b>UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.</b>	

6. Tegninger m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonspian (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter hjemmelshavere(a) eller den/de som lovlig representerer eiendommen (MÅ fylles ut)			
Sted og dato	Underskrift <sup>*)</sup>	Navn må gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner <sup>*)</sup>
Hommelvik 16.11.16	Bente Hauge	BENTE HAUGE	

Utsteders datering/signatur
Da skjemaet består av løse ark, kreves datering/signatur her:  30.08.2016

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering <sup>10)</sup>				
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)				
Sted og dato	Underskrift <sup>11)</sup>		Navn gjentas med blokkbokst.	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>12)</sup>				
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor. (Det gjøres oppmerksom på at denne tillatelsen gis etter vurdering av regler i eierseksjonsloven og ikke innebærer tillatelser etter annet regelverk. I praksis betyr dette for eksempel at det ikke er tatt stilling til eventuelle ulovligheter i forhold til regler i plan- og bygningsloven)				
<input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Sandnes kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
109	656			<b>i Sandnes kommune</b>
Dato	Underskrift		Stempel	
13.12.2016	Tollef Eira		SANDNES KOMMUNE GEODATA	
Noter:				
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Fellet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll e.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.				
Utsteders datering/signatur				
Da skjemaet består av løse ark, kreves datering/signatur her.				



Plan fjelker

Vedlegg 2/7

- BESTÅENDE VEGG
- NY VEGG
- - - - - BESTÅENDE VEGG SOM RIVES



KJELLER

Bente Hauge  
Blåskjellevøien 14  
Gnr. 109 Bnr. 656  
Sandnes kommune

Målestokk: 1:100  
Date: 07.05.2016  
BYA bolig: 133,5 m<sup>2</sup>  
BYA garasje og bod: 56 m<sup>2</sup>  
BRA bolig 1: 243 m<sup>2</sup>  
BRA bolig 2: 105,3 m<sup>2</sup>

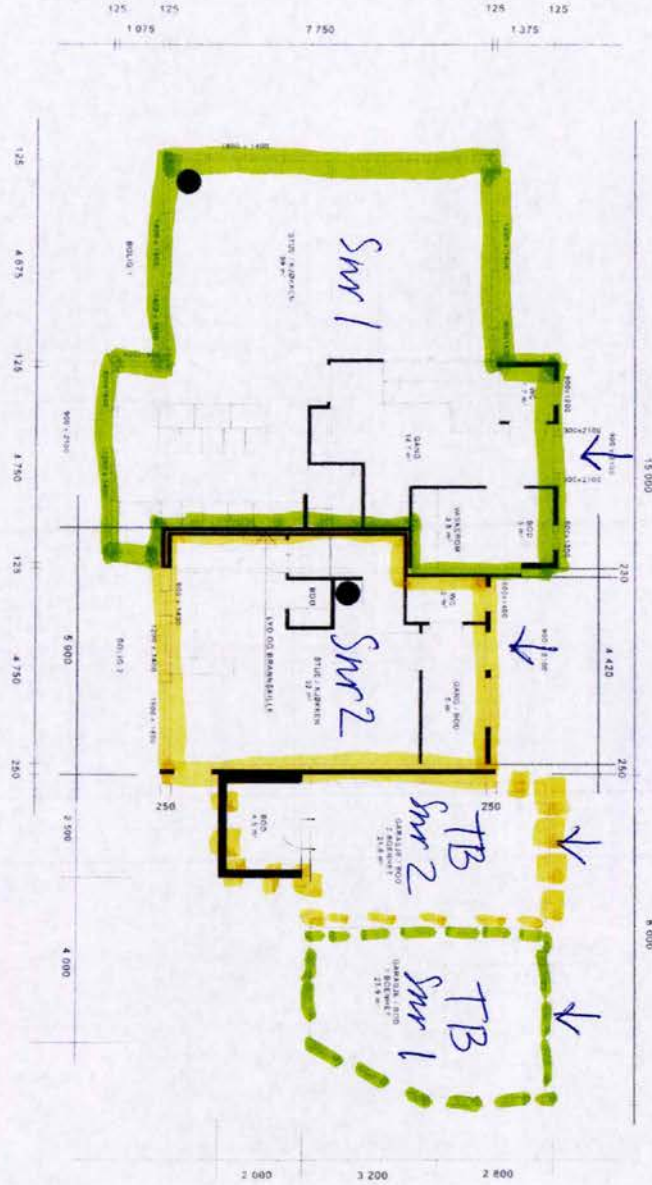


Snr: 1  
TB nr: 1  
Snr: 2  
TB nr: 2

Plan 1. etg

Vedlegg 3/7

- — — — — BESTAENDE VEGG
- — — — — NY VEGG
- - - - - BESTAENDE VEGG SOM RIVES

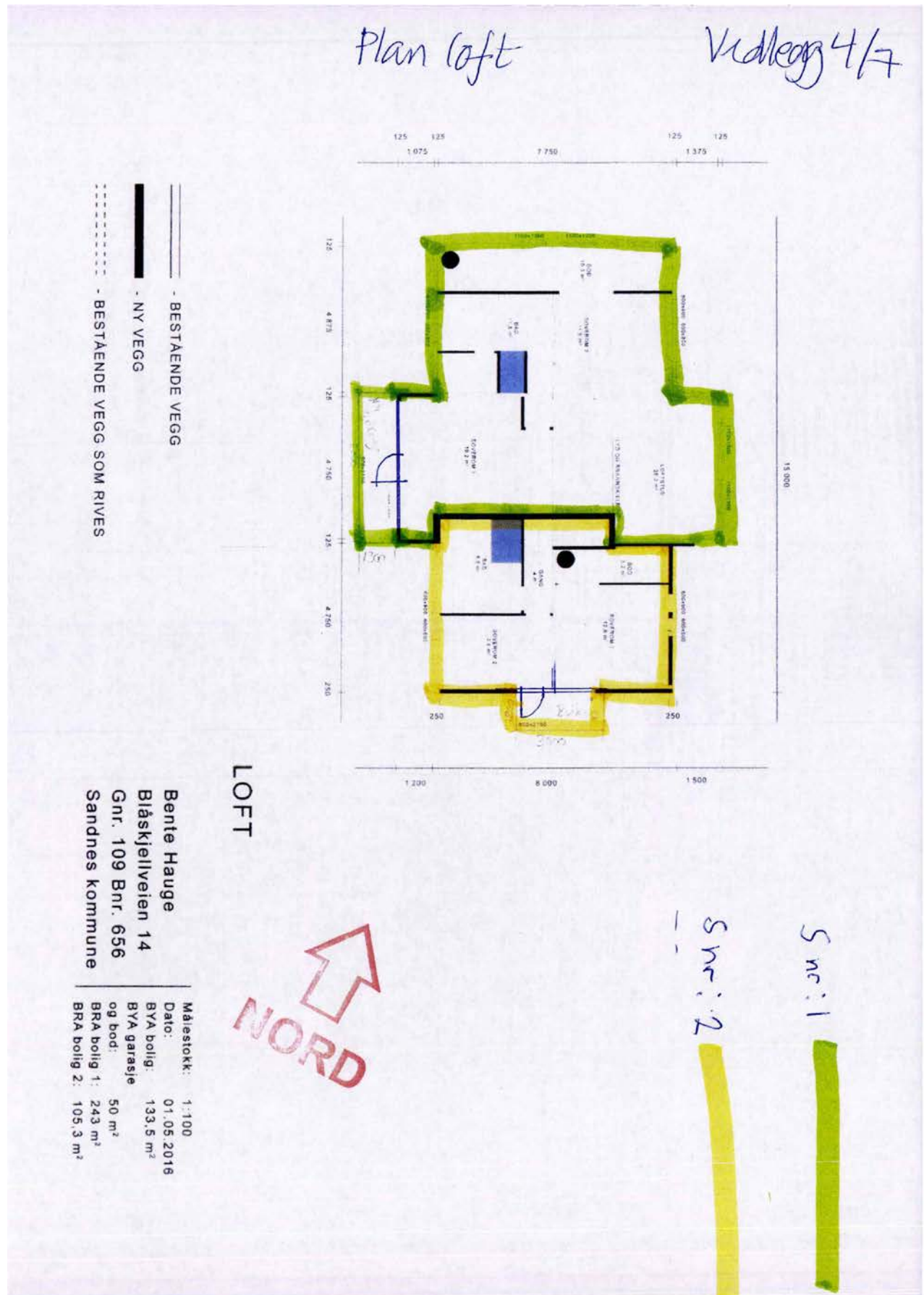


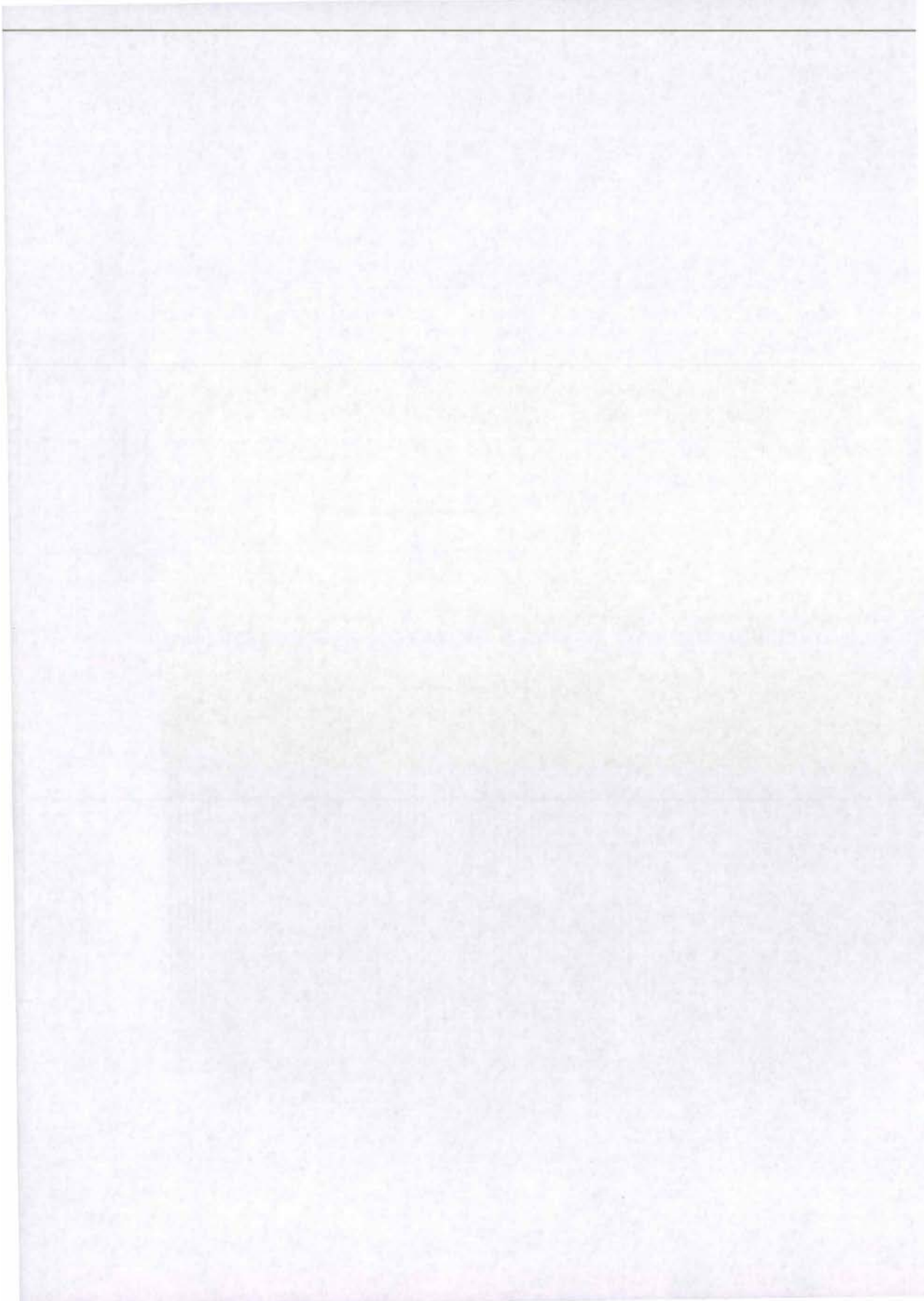
HOVEDPLAN

Bente Hauge  
 Blåskjellveien 14  
 Gnr. 109 Bnr. 656  
 Sandnes kommune

Målestokk: 1:100  
 Dato: 01.05.2016  
 BYA bolig: 133,5 m<sup>2</sup>  
 BYA garasje og ledd: 50 m<sup>2</sup> (45 m<sup>2</sup>)  
 BRA bolig 1: 243 m<sup>2</sup>  
 BRA bolig 2: 105,3 m<sup>2</sup>  
 Mål: 600/810/10 m<sup>2</sup>  
 1/4 3001 5 m<sup>2</sup>



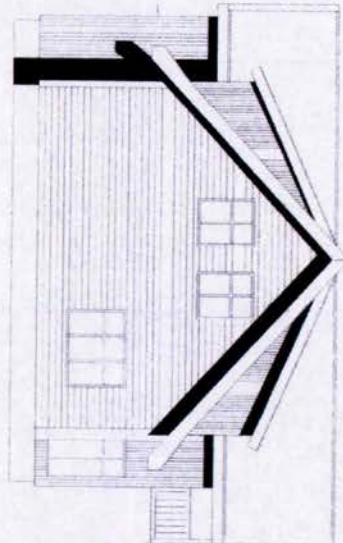




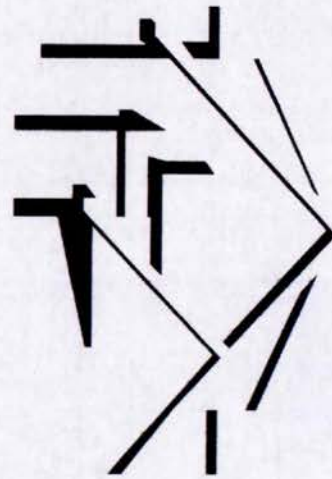
Fasader nord, sør

Vidlegg 5/7

NORD



SØR



Bente Hauge  
Blåskjellveien 14  
Gnr. 109 Bnr. 656  
Sandnes kommune

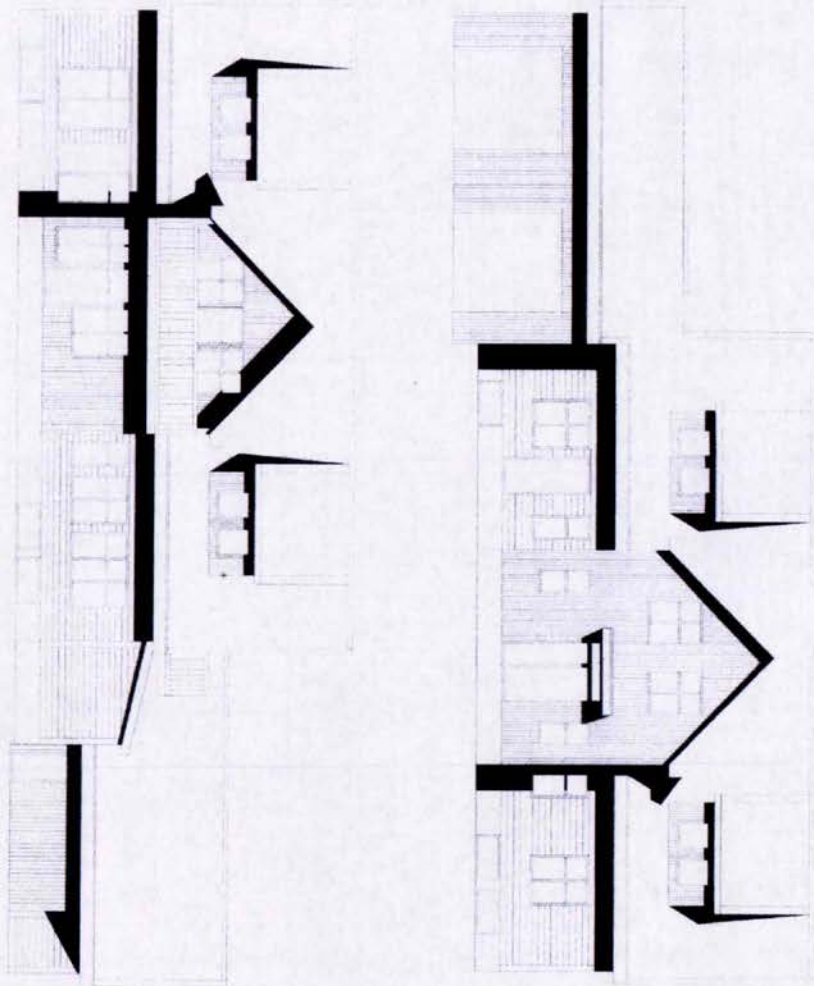
Målestokk: 1:100  
Dato: 02.05.2016  
Fasader

Fasader øst, vest

Vedlegg 6/7

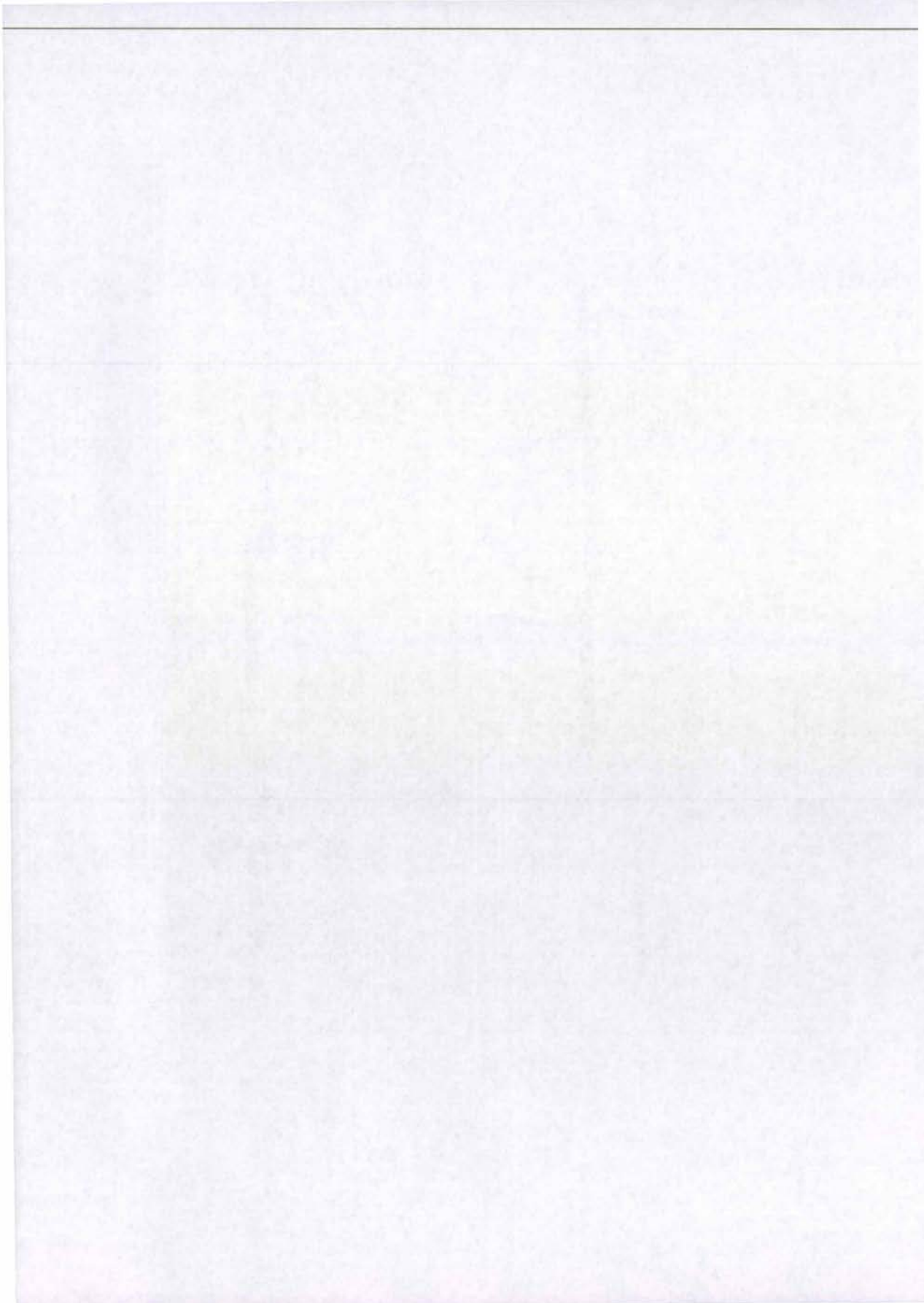
VEST

ØST



Bente Hauge  
Blåskjellveien 14  
Gnr. 109 Bnr. 656  
Sandnes kommune

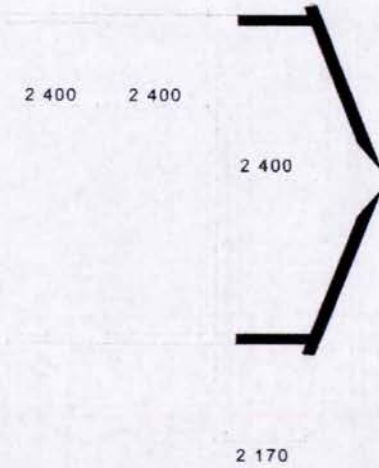
Målestokk: 1:100  
Dato: 01.05.2016  
Fasader



Smitt

Vedlegg H7

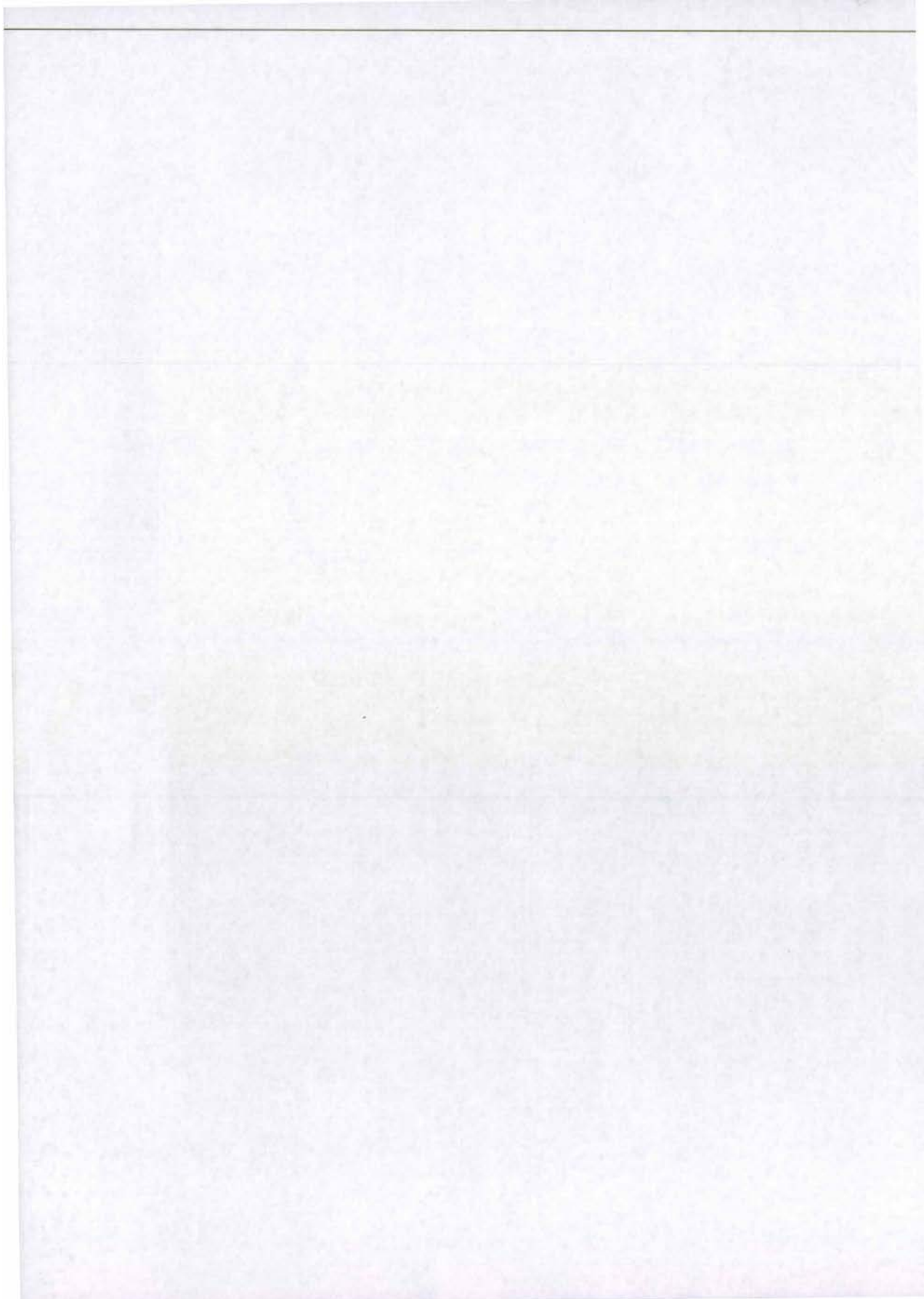
— — — — —  
- BESTAENDE VEGG  
— — — — —  
- NY VEGG



SNITT

Bente Hauge  
Blåskjellveien 14  
Gnr. 109 Bnr. 656  
Sandnes kommune

Målestokk: 1:100  
Dato: 01.05.2016  
Nytt takoppløft





SANDNES KOMMUNE

DATO: 16.02.2026

## ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 109.656.0.1  
Adresse: Blåskjellveien 14 B  
Eierkontakt: Hansen Andre Berge

Kommunale avgifter for år 2026: kr 22 890,60 \*

\* Dette inkluderer vann, avløp, feie og renovasjon

Restansen utgjør kr 22 394,00 for år 2026 pr. 16.02.2026

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

Sandnes kommune, dato: 16.02.2026



SANDNES KOMMUNE

DATO: 16.02.2026

## ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 109.656.0.1  
Adresse: Blåskjellveien 14 B  
Eierkontakt: Hansen Andre Berge

Kommunale avgifter for år 2026: kr 22 890,60 \*

*Ring servicekontoret tlf 51 33 60 00 eller send e-post til: [innfordring@sandnes.kommune.no](mailto:innfordring@sandnes.kommune.no)*

Sandnes kommune, dato: 16.02.2026



# Sandnes kommune

Teknisk etat  
BYPLANSJEFEN

Telefon 04 60 54 04    Telefax 04 60 54 37

Joar Hauge  
Hjerteskjellveien 4

4320 HOMMERSÅK

Saksbeh. E. Evensen

Vår ref.: EE/akh    511    94    408    Sandnes, den 04.03.1994  
Mappenr.: 109-656

## D SAK 187/94.

Søknad v/Delta Hus mottatt 14.2.94 om oppføring av bolighus på gnr. 109  
bnr. 656, Riska. Ho Re.

Bruksareal: U.et. 110 m2  
          1.et. 118 m2  
          2.et. 102 m2  
          Tot. 330 m2

Attester om nabovarsel foreligger.

### VEDTAK:

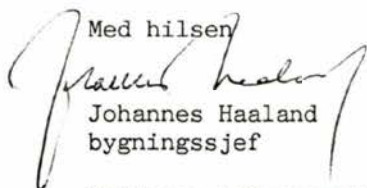
Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Generelle betingelser datert 2. februar 1990 må nøye etterkommes.
2. Vinduer i 2. etasje må kunne brukes som alt. rømningsvei.
3. Statistiske beregninger må innsendes til godkjenning før arbeidet settes igang.
4. Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende for grunnarbeidet eller hele arbeidet har levert inn underskrevet søknad om ansvarsrett og denne er godkjent.

Situasjonskart med angivelse av kotehøyde for topp grunnmur vil da bli utlevert.

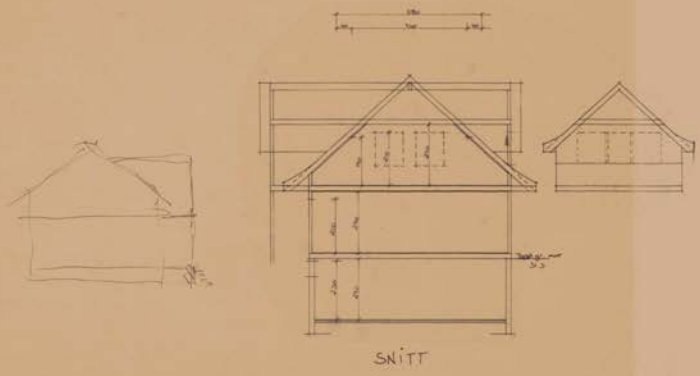
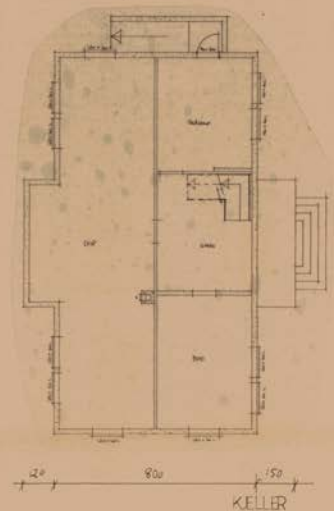
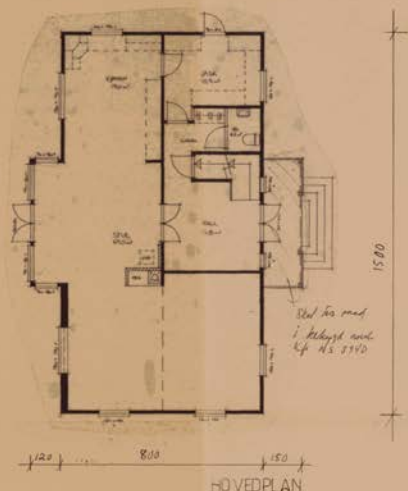
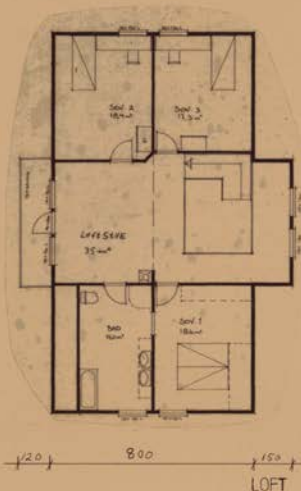
Før byggearbeidene påbegynnes skal ansvarshavende tilkalle bygningskontrollen for kontroll av byggets plassering, (inkl. høydeplassering) Tomtegrensene må være tydelig markert.

Med hilsen



Johannes Haaland  
bygningssjef

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegning og sit.kart.  
Generelle betingelser.  
Div. sirkulæreskriv.



187/94

SANDNES KOMMUNE  
TEKNISK ETAT 10

MOTTATT 14.02.1994

NR. 511

JOURNALNR. 94/1408

LØSNINGSNR. 109-656

JOAR HAVGE	Målestokk	1:200
BLÅSKJELVEIEN 14	Dato	02.02.94
Gnr. 109 Bnr. 656	Tegn./Trac.	HPN / VV
SANDNES KOMMUNE	DH -	
<b>DELTA HUS</b>	PLAN OG SNITT	



ØST

G

SANDNES KOMMUNE	
TEKNISK ETAT 13	
MOTTATT 14.02.1994	
NR/ÅR	5/11
KJØRNALNR	94/408
MAPPENR	109-656

Godkjent av: 187/94  
Bilag vedtatt ved kommunestyret  
14.02.1994



SANDNES KOMMUNE	
TEKNISK ETAT 13	
MOTTATT	14.02.1991
NR	511
JOURNALNR	94/408
MAPPENR	109-650

187/94



SANDNES KOMMUNE	
TEKNISK STAT 12	
MOTTATT	14.02.1994
NRKOKEL	511
JOURNALNR	94/408
MAPPENR	109-656



<b>SANDNES KOMMUNE</b>	
TEKNISK ETAT 18	
MOTTATT	14 .02. 1994
NØKKEL	51
JOURNALNR	94/408
MAPPENR	109-656



# Sandnes kommune

Byplansjefens ekspedisjon  
Rådhusets sentralbord  
Telefax

: 51 60 54 06  
: 51 60 54 00  
: 51 60 54 35

TEKNISK ETAT  
Byplansjefen

Joar Hauge  
Blåskjellveien 14  
4320 HOMMERSÅK

Sandnes, 10. oktober 1997

Vår ref: rr 9706125/2 Deres ref: Arkivkode: L42  
Saksbehandler: R. Rydning

## D SAK 1029/97

Søknad mottatt 08.07.97 om oppføring av tilbygg bolig, garasje på gnr. 109 bnr. 656, Riska.

Bruksareal 1. etg. 42 m<sup>2</sup> herav garasje i 1. etg. 42 m<sup>2</sup>

Attester om nabovarsel foreligger.

Det er søkt om dispensasjon for overskridelse av mønehøyden. Bakgrunnen er tilpasning til boligen og ønske om å få inn bil med høyt tak.

Garasjen er senket ned i bakken slik at den har gulv på et lavere nivå enn veien. Garasjen er sammenbygget med boligen.

Det foreligger skriftlig samtykke fra nabo. Overskridelsen av arealstørrelse med 2 m<sup>2</sup> begrunnes med at han driver eget firma og har to biler og henger. Han ønsker å plassere henger vekk fra gate/gardsrom og i skjul fra gaten.

Søkers argumenter sammen med skriftlig samtykke fra nabo i sør og at det ikke er kommet inn protester gjør at bygningssjefen anser argumentene som særlig grunn for dispensasjon.

## VEDLEGG

I henhold til plan- og bygningsloven § 7 dispenseres det fra kommuneplanen med utfyllende bestemmelser i punkt 1.4.

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

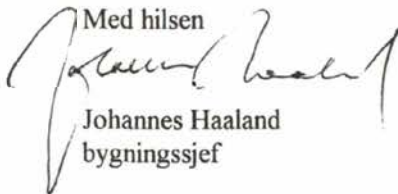
1. Garasjen må kles innvendig med KA1 eventuelt må garasjen utføres i B 30 konstruksjon i vegg og tak inntil 4 m fra vegg egen bolig.
2. Takutstikk og takvann må ikke føres inn på naboeiendommen.
3. Det må være minimum 5,0 meter avstand mellom garasjeport og veikant.
4. Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.


Adresse:  
RÅDHUSET  
Jærveien 33  
SANDNES

Postadresse:  
Postboks 583  
4301 SANDNES

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

5. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningsrådet når arbeidet settes i gang, jf. bygningslovens § 98.
6. Garasjen skal være skilt fra resten av bygningen med bygningsdeler som er så tette at eksos ikke trenger gjennom.

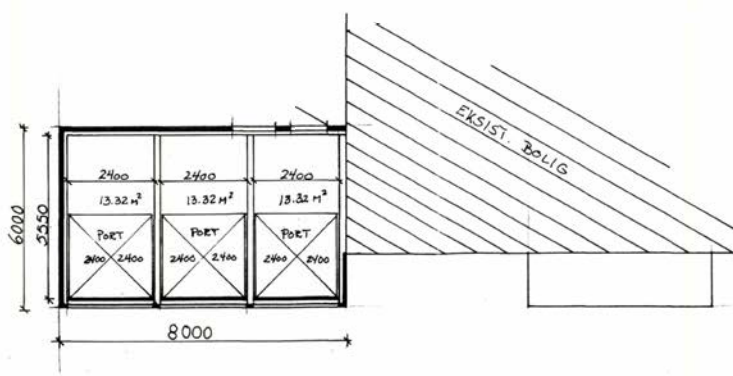
Med hilsen  
  
Johannes Haaland  
bygningssjef

  
Ragnar Rydning  
avd. ing.

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegninger og situasjonsplan



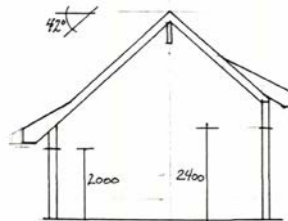
10 09/97



SANDNES HØYKØY  
TILBYGG 2 (2)

Bygning 1 Bygning RR  
08 JUL 1997  
Arkivnr 109-656  
9706125

JØAR HAUGE	GARASJE	
BLÅSKJELLVEIEN 14	DATE	031296
4320 HOMMERSÅK	TEGN	YE
	M	1:100
G.NR. 109 B.NR. 656		



HØIHELSE  
4,5 M OVER  
OTTENT. ADKONSTVEG

Byggesaksnummer: 109-656  
Dato: 08.07.1997  
Huset er bygget i henhold til godkjente tegninger.

SANDNES KOMMUNE		
TEKNISKE TEGN		
Utskrift	Arkiv	Byggesaksnr.
1	RYGN	RR
08 JUL 1997		
109-656		
9706125		

JOAR HAUGE		GARASJE	
BLÅSKJELLVEIEN 14	DATE	031296	
4320 HOMHERSÅK	TEGN	JA	
	M	1:100	
G.Nr 109 B.Nr 656			



SANDNES KOMMUNE  
Byggesak

Joar Hauge  
Blåskjellveien 14  
4310 HOMMERSÅK

Sandnes, 27.06.2016

Deres ref:  
Saksbehandler: Jamale Abuzeid

Vår ref: 16/07899-2  
Arkivkode: 109/656

### Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-3

Gnr./Bnr: 109/656	Byggeadresse: Blåskjellveien 14
Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	111 Enebolig-27 Endring av bygg bolig - påbygg 111 Enebolig-26 Endring av bygg ikke bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 m <sup>2</sup> 111 Enebolig-25 Endring av bygg bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 m <sup>2</sup>
Tiltaksklasse:	1
Ansvarlig søker m/adr:	Joar Hauge, Blåskjellveien 14, 4310 HOMMERSÅK
Tiltakshaver m/adr:	Bente Elin Fjellidal Hauge, Blåskjellveien 14, 4310 HOMMERSÅK

Søknad om tillatelse datert: 25.05.2016  
Siste dokument mottatt: 24.06.2016

mottatt: 09.06.2016

#### Fakta:

Det søkes om tillatelse til etablering av ekstra boenhet. Tiltaket medfører oppføring av tilbygg/bod med BYA 5 m<sup>2</sup> bak eksisterende garasje, en balkong BYA 7 m<sup>2</sup> med overtak på boligens sør vestre side, en balkong på boligens sør østre side, tetting av inngangen på boligens nord østre side, og fire takoppløft. Det søkes også om montering av sentralisert ventilasjon. Det oppføres innvendige endringer som føres til at boligen blir delt i to boenheter. Det har kommet inn søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger. Søkeren har relevant fagbrev.

BRA 20 m<sup>2</sup> nytt

#### Gjeldende plan:

Reguleringsplan nr. 79110 og kommuneplan arealdel med bestemmelser.

#### Protest og merknad:

Naboer er varslet og samtykker til tiltaket.

---

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

**Postadresse:** Postboks 583, 4305 Sandnes.

**E-post:** byggesak@sandnes.kommune.no

## VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3 gis tillatelse til tiltak på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. Plassering av tiltaket og beliggenhetskontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.
3. Ved ferdigstilling av tiltaket skal det sendes inn søknad om midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest.
4. Ansvarlig søker skal senest sammen med søknad midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest sende rapport om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje ved innmålte koordinatverdier og avvik fra beregnede verdier skal synliggjøres, jf byggesaksforskriften § 8.1

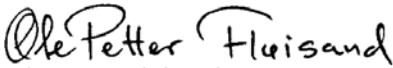
Måleroleranse for plassering av bygg er 1 % av tillatt minsteavstand. Maks tillatt punktdeformasjon er +/- 10 cm forutsatt at ingen minsteavstand krenkes.

Øvrige plassering og stikningstoleranser i henhold til norm for plassering og beliggenhetskontroll.

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

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

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

  
Ole Petter Fløisand  
Seksjonsleder byggesak

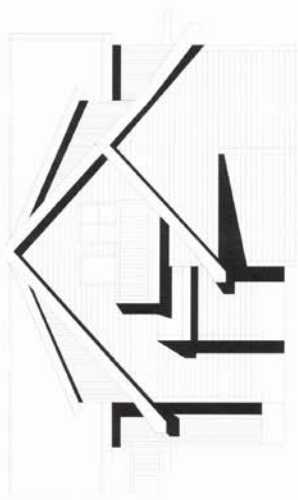
Jamale Abuzeid  
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

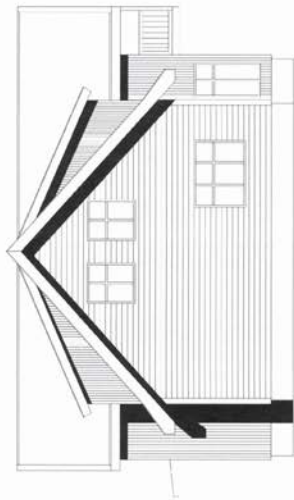
Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:  
SITUASJONSPLAN  
FASADETEGNING  
PLANTEGNING  
Snitt tegning  
kjeller\_v002.pdf  
Melding om rett til å klage.pdf





SØR



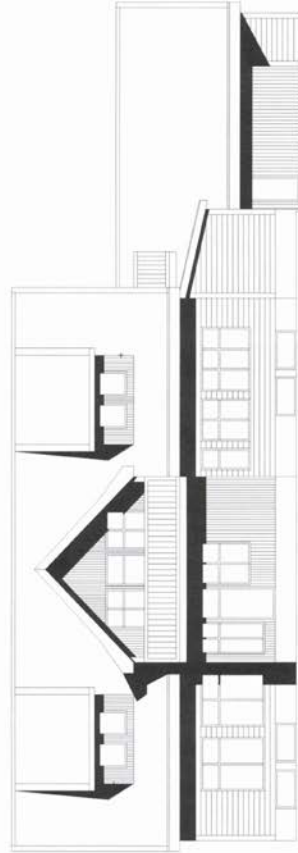
NORD

Bente Hauge  
Blåskjellveien 14  
Gnr. 109 Bnr. 656  
Sandnes kommune

Målestokk: 1:100  
Dato: 02.05.2016  
Fasader



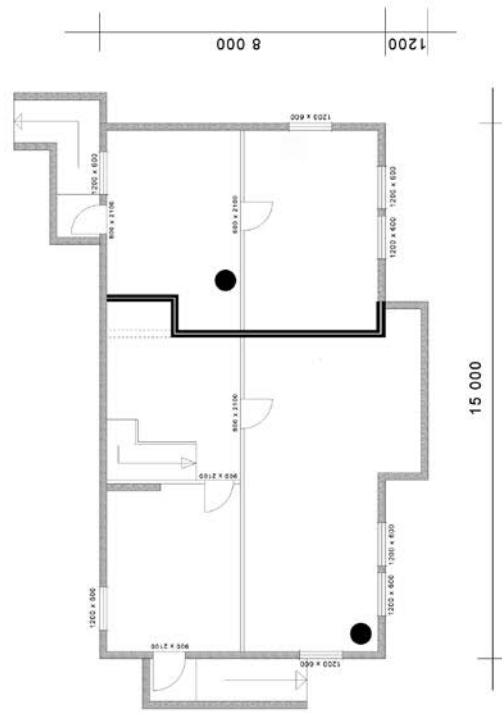
ØST



VEST

Bente Hauge  
Blåskjellveien 14  
Gnr. 109 Bnr. 656  
Sandnes kommune

Målestokk: 1:100  
Dato: 01.05.2016  
Fasader



## KJELLER

- - - - - BESTÅENDE VEGG
- NY VEGG
- - - - - BESTÅENDE VEGG SOM RIVES

**Målestokk:** 1:100  
**Dato:** 01.05.2016  
**BYA bolig:** 133,5 m<sup>2</sup>  
**BYA garasje og bod:** 50 m<sup>2</sup>  
**BRA bolig 1:** 243 m<sup>2</sup>  
**BRA bolig 2:** 105,3 m<sup>2</sup>

**Bente Hauge**  
**Blåskjelveien 14**  
**Gnr. 109 Bnr. 656**  
**Sandnes kommune**



## HOVEDPLAN

- BESTÅENDE VEGG
- NY VEGG
- BESTÅENDE VEGG SOM RIVES

Målestokk: 1:100  
 Dato: 01.05.2016  
 BYA bolig: 133,5 m<sup>2</sup>  
 BYA garasje og bed: 50 m<sup>2</sup> UTS  
 BRA bolig 1: 243 m<sup>2</sup>  
 BRA bolig 2: 105,3 m<sup>2</sup>  
 NY GARASJE 10 m<sup>2</sup>  
 NY Bed 5 m<sup>2</sup>

**Bente Hauge**  
**Blåskjeliveien 14**  
**Gnr. 109 Bnr. 656**  
**Sandnes kommune**

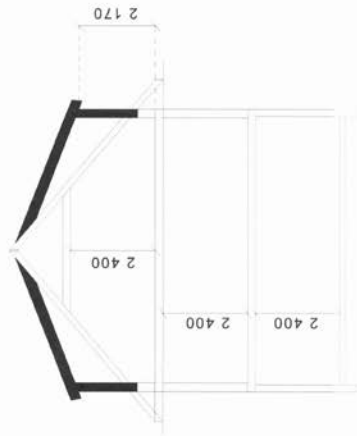


# LOFT

Målestokk: 1:100  
 Dato: 01.05.2016  
 BYA bolig: 133,5 m<sup>2</sup>  
 BYA garasje og bod: 50 m<sup>2</sup>  
 BRA bolig 1: 243 m<sup>2</sup>  
 BRA bolig 2: 105,3 m<sup>2</sup>

**Bente Hauge**  
**Blåskjelveien 14**  
**Gnr. 109 Bnr. 656**  
**Sandnes kommune**

- BESTÅENDE VEGG
- NY VEGG
- BESTÅENDE VEGG SOM RIVES

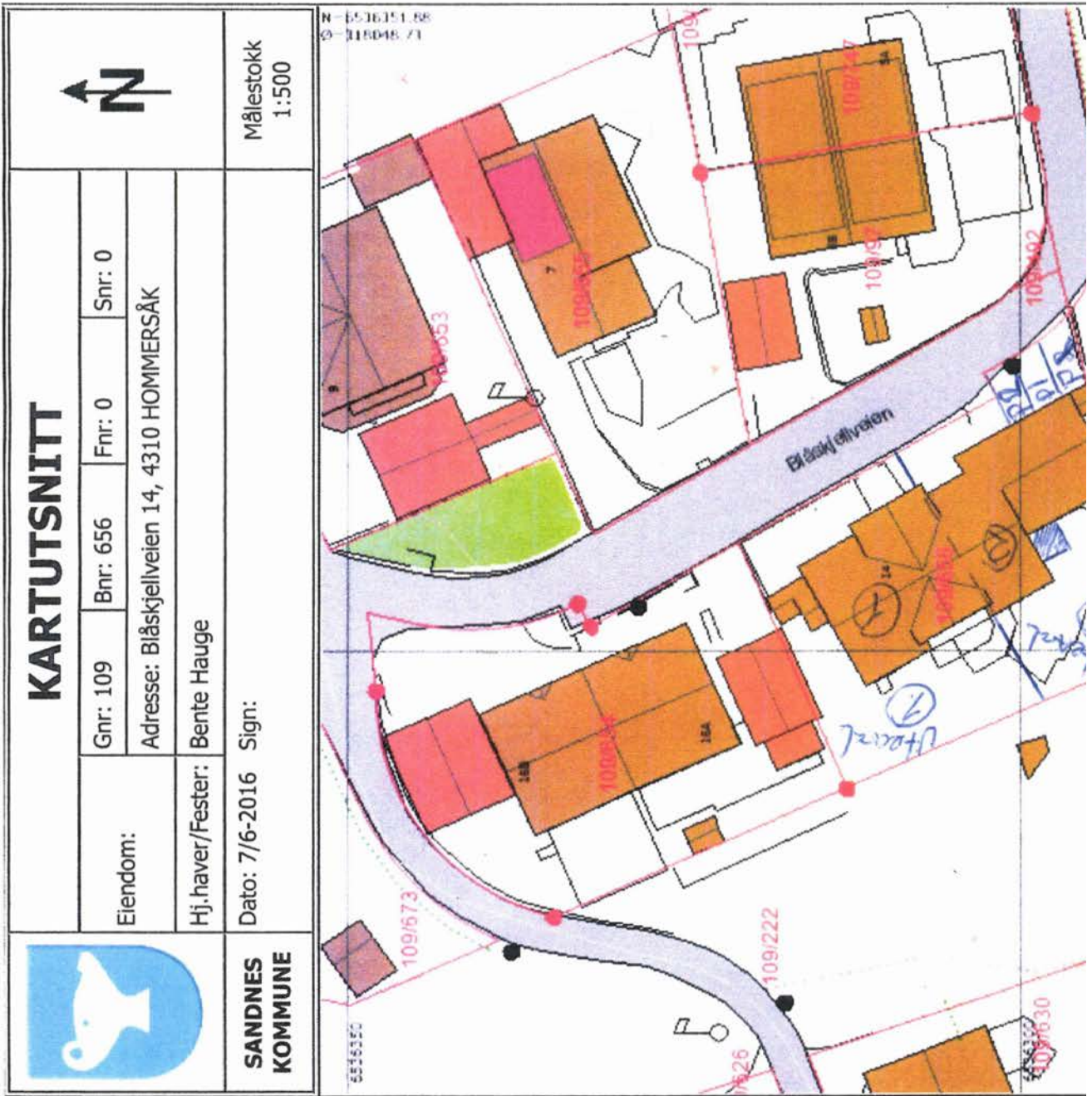


- BESTAENDE VEGG  
 - NY VEGG

## SNITT

Bente Hauge  
 Blåskjellveien 14  
 Gnr. 109 Bnr. 656  
 Sandnes kommune

Målestokk: 1:100  
 Dato: 01.05.2016  
 Nytt takoppløft



# Nabolagsprofil

Blåskjellveien 14B - Nabolaget Riska - vurdert av 140 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Kyrkjevollen skole Linje 21, 45, N96	2 min 0.2 km
Skeiane stasjon Linje L5	20 min 16.1 km
Stavanger Sola	32 min

## Skoler

Kyrkjevollen skole (1-7 kl.) 315 elever, 22 klasser	2 min 0.2 km
Hommersåk skole (1-7 kl.) 174 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Riska ungdomsskole (8-10 kl.) 327 elever, 13 klasser	8 min 0.6 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	20 min 14 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	20 min 15.5 km

## Ladepunkt for el-bil

Hommersåk Kai	9 min
---------------	-------

«Fredelig og rolig nabolag, med variert alder.»

Sitat fra en lokalkjente



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

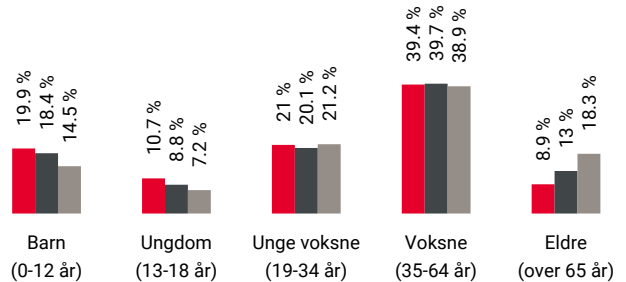
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Riska	2 287	785
Hommersåk	7 373	2 765
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Trollhaugen foreldrelagsbarnehage (1-5 år)	6 min
59 barn	0.5 km
Espira Eikenøtta naturbarnehage (1-5 år)	7 min
59 barn	0.6 km
Lekeland barnehage (1-5 år)	10 min
54 barn	0.8 km

## Dagligvare

Coop Extra Hommersåk	9 min
Post i butikk	0.8 km
Kiwi Bryggen Hommersåk	12 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



### Trafikk

Lite trafikk 84/100

## Sport

⚽ Kyrkjevollen skole 2 min   
Ballspill 0.2 km

⚽ Kamskjellveien sandvolleyballbane 5 min   
Sandvolleyball 0.4 km

🚴 Sport 4 you 16 min

## Boligmasse



■ 76% enebolig  
■ 4% rekkehus  
■ 1% blokk  
■ 19% annet

«Naturskjønn perle med kort veg til Sandnes, Stavanger, skog og mark og ikke minst sjøen!»

Sitat fra en lokalkjent

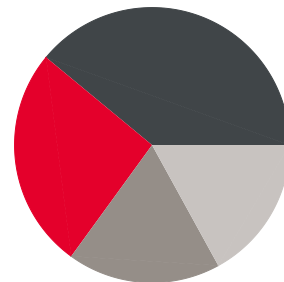


## Varer/Tjenester

📍 Bryggen Senter Hommersåk 11 min

📍 Vitusapotek Hommersåk 14 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder  
■ 39% 6-12 år  
■ 18% 13-15 år  
■ 17% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

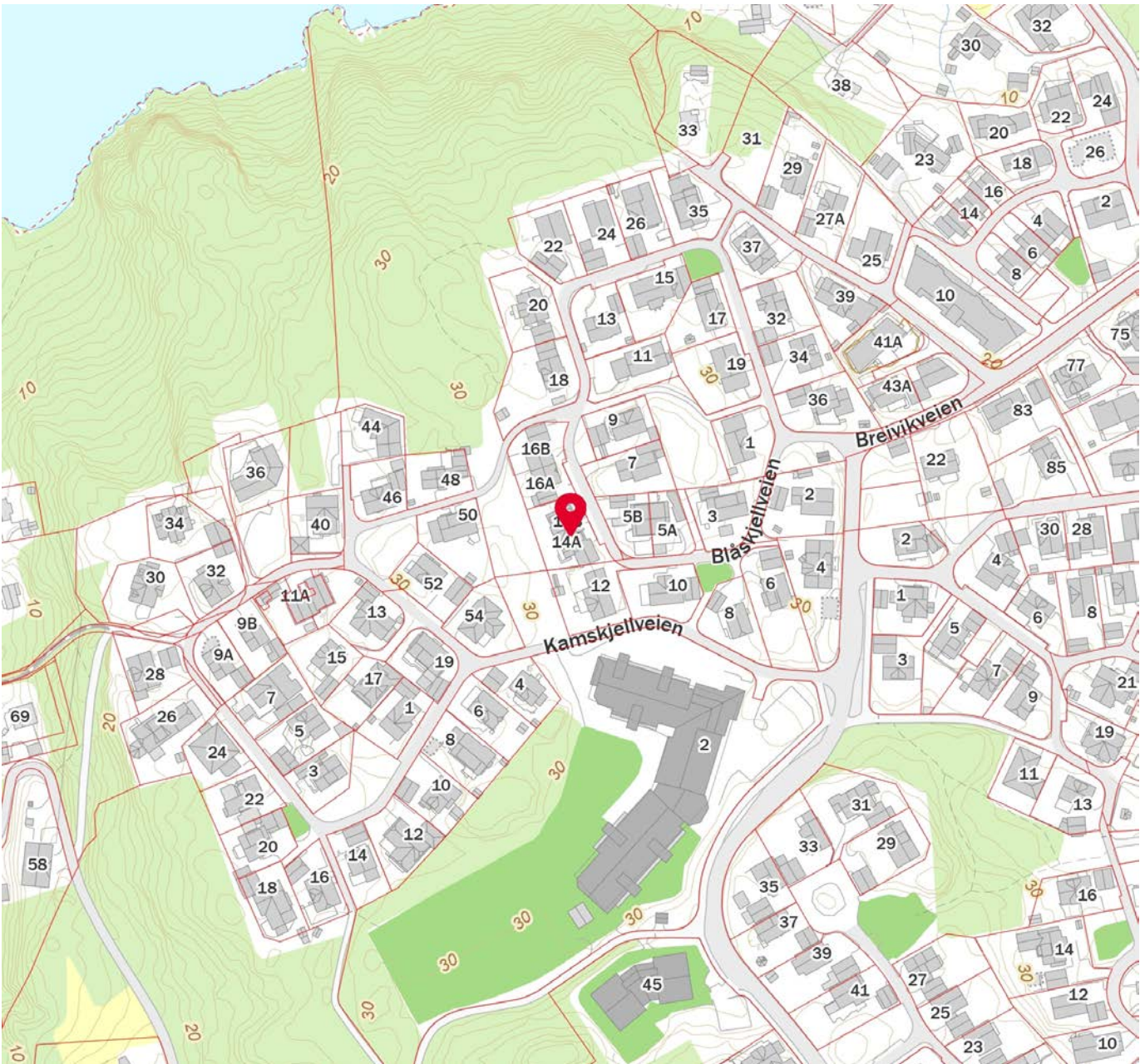
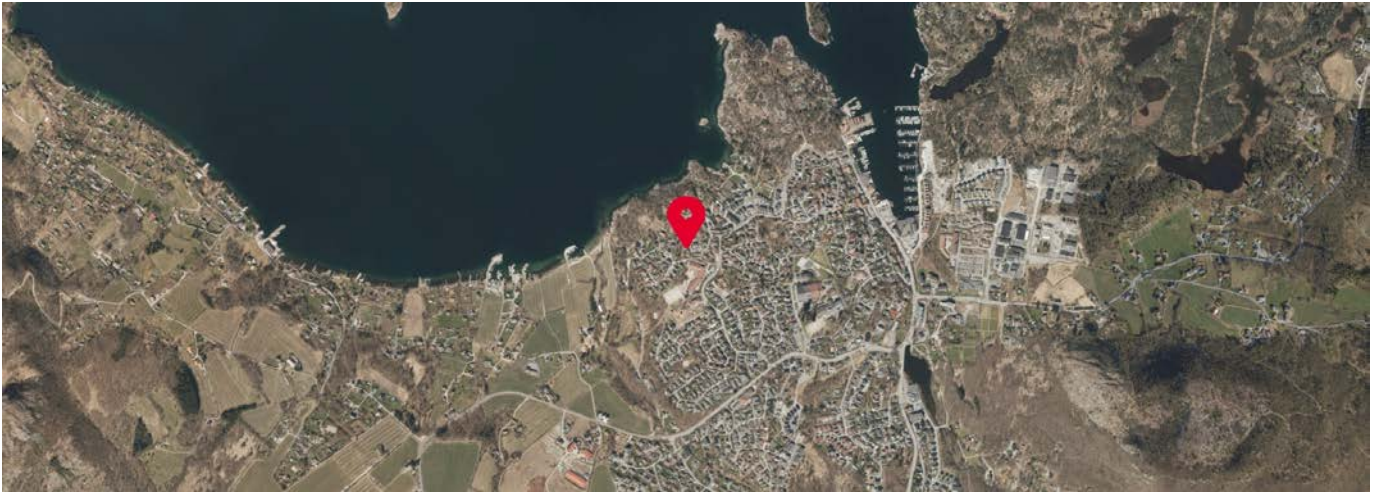



0% 43%

■ Riska  
■ Hommersåk  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





# 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**

For eiendommen:

**Adresse:**  
Blåskjellveien 14B, 4310 Hommersåk  
gnr. 109, bnr. 656, snr. 1 (Ideell andel 1/1) i Sandnes kommune

**Oppdragsnummer:**  
1403250320

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS  
**Saksbehandler:** Eirik Johnsen

**Telefon:** 954 45 904  
**E-post:** eirik.johnsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr \_\_\_\_\_  
**Beløp med bokstaver:** Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med følgende

- Budet er bindende når budet har kommet til medhjelpers kunnskap
- Dersom medhjelper, innen utløpet av den ovennevnte fristen, gir melding om at budet er blant de budene medhjelper vil anbefale overfor saksøker, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.
- Eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdelsesloven av 26.02.1992. Lov om avhending av fast eiendom er ikke gjeldende
- Det vil ikke bli utarbeidet og signert kjøpekontrakt. Dette bud, sammen med prospektet, vil danne grunnlag for partenes rettigheter og forpliktelser
- Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes. Ankefristen er en måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse. En anke medfører ikke at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.
- De særskilte forholdene ved tvangssalg beskrevet nedenfor.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 08.05.2026

**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)

Navn: \_\_\_\_\_  
Fødselsnummer (11 siffer): \_\_\_\_\_  
Adresse: \_\_\_\_\_  
Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_  
Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_  
Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_  
Fødselsnummer (11 siffer): \_\_\_\_\_  
Adresse: \_\_\_\_\_  
Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_  
Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_  
Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Det bes om at kopi av legitimasjon vedlegges bud.

Eiendommen selges i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse av 26.06.1992. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangs selges innebærer at det er Namsretten, og ikke hjemmelshaver som tar beslutningene i salgsprosessen.

#### **OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN**

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangs selges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter de opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper ikke har klart å fremskaffe de lovpålagte opplysninger om eiendommen i henhold til Lov om eiendomsmedling § 6-7 skal det opplyses om årsaken til dette.

#### **MANGLER**

Vær nøye når du besikter eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få utarbeidet en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg i. Bestemmelsene avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at mulighetene for å reklamere er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med få, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

#### **BUDGIVNING**

Budgivning ved tvangssalg følger bestemte regler og budgivere bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil det foreligger et bud som er tilnærmet markedspris
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen.
- Bud med finanseringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsøsning. Kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøker (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangs selges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelsen skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten for kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiver selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiver fri.

#### **KJØPEKONTRAKT, OVERTAKELSE OG OPPGJØR**

Det er viktig å merke seg at det ikke utarbeides og signeres en vanlig kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet sammen med prospektet som danner grunnlaget for partenes rettigheter og forpliktelser.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer for oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

#### **SKJØTE**

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og vil i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøper til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet/hjemmelsovergang tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsloven, særlig kapittel 11 og 12.

Fremstillingen her er ikke uttømmende.

**aktiv.**  
Tar deg videre