



aktiv.

Engrappveien 15, 4327 SANDNES

Tiltalende enderekkehus over 2 plan - 3 soverom - parkering i lukket anlegg!



Eiendomsmegler MNEF

Trond Kristoffersen

Mobil 450 07 761
E-post trond.kristoffersen@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 390 000,-
Omkostn.: Kr 111 100,-
Total ink omk.: Kr 4 501 100,-
Selger: Emil Kristiansen
Lisa Christine Kristiansen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 94/99 kvm
Tomtstr.: 124.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 2277
Oppdragsnr.: 1412250095

Tiltalende enderekkehus
over 2 plan - 3 soverom -
parkering i lukket anlegg!

Velkommen til Engrappveien 15. Her kan du bli den nye eier av et strøkent flott enderekkehus. Boligen har en meget arealeffektiv og praktisk planløsning og holder en gjennomgående god standard.

Oppsummert:
Balansert ventilasjon.
Varmepumpe og vedovn i stuen.
Lyse og innbydende fargevalg.
Ekstra takhøyde i begge etasjer.
Praktisk planløsning.
Moderne kjøkken levert av kvalitetsleverandøren HTH.
Integrerte hvitevarer.
3 gode soverom.
Romslig bad m/gulvvarme.
God bodplass.
2 gode uteplasser - Terrasse mot sør-øst og inngangsparti mot nord-vest.
P-plass med elbil lader.
Rolige og barnevennlige omgivelser
Nærhet til skole - og barnehagetilbud

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen22
Tilstandsrapport30
Egenerklæring52
Energiattest68
Nabolagsprofil..... 101
Forbrukerinformasjon 108
Budskjema 109



Boligen har terrasse mot sør-øst og et uteområde mot nord-vest.



Stuen er innredet med lyse og moderne fargevalg og har ekstra takhøyde.

I tillegg er det flere store vindusflater med mye naturlig lys som gir en herlig atmosfære i boligen.

Det er en varmepumpe for den jevne temperaturen året rundt og en vedovn for de kaldeste dagene.

Inviter familie og venner til hyggelig lag.





Her kan det lages mat samtidig som gjestene underholdes.

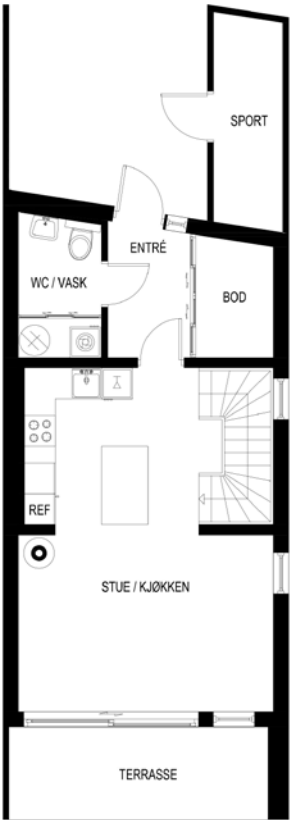
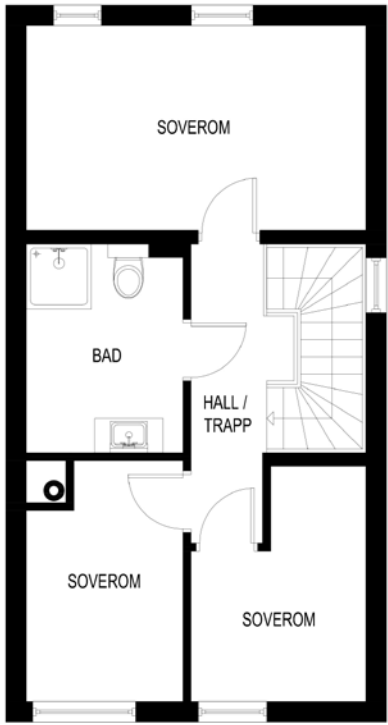




Kjøkkenet har hvite slette fronter og er levert av kvalitetsleverandøren HTH.

Integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.

Gjestetoalett med et praktisk avlukke til vaskemaskin og tørketrommel i hovedetasjen.



Baderommet er innredet med vegghengt wc, dusjnise m/innfellbare dører og vask i skuffeseksjon med tilhørende speil og belysning.

Det er gulvvarme for den beste start på dagen.

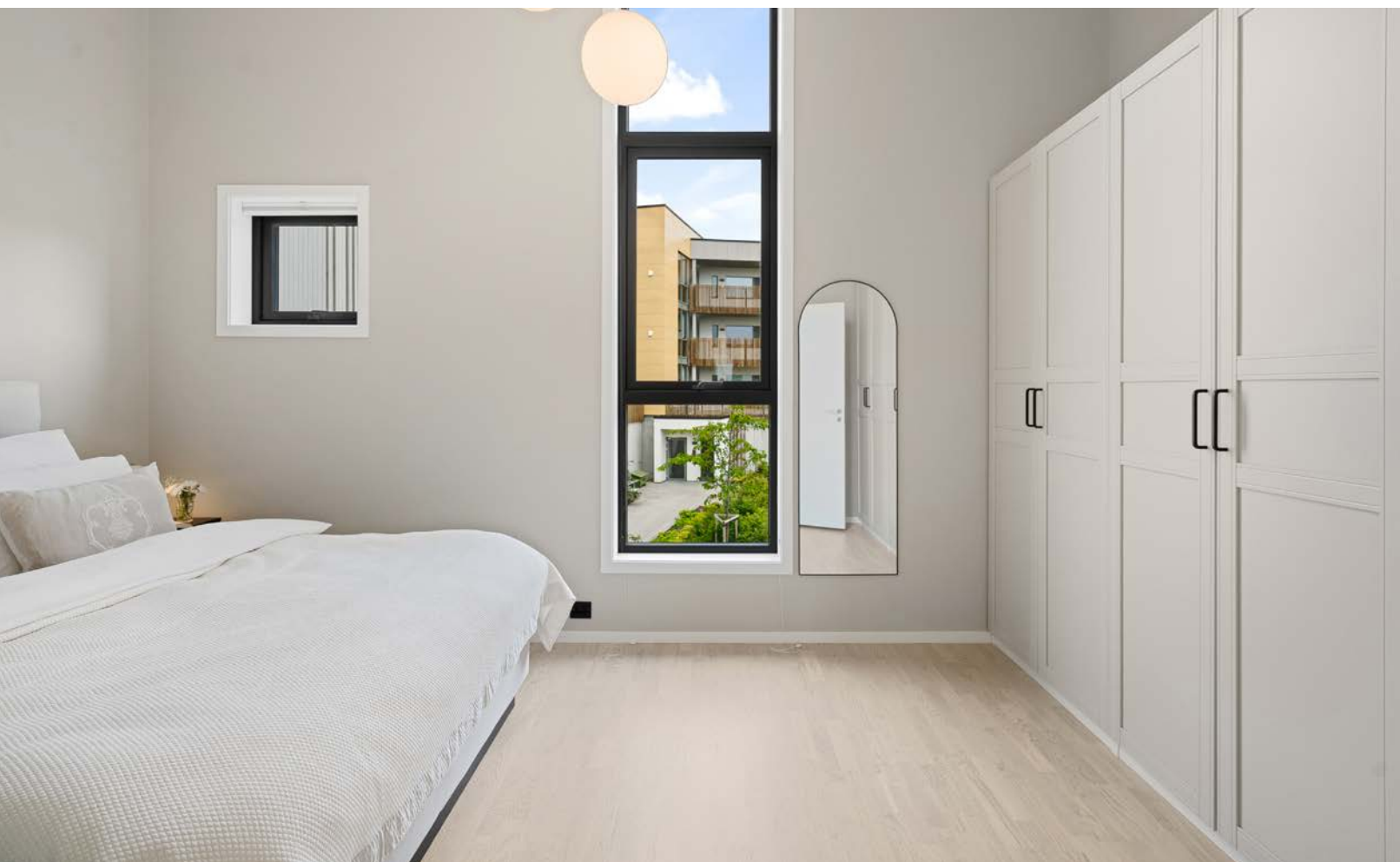


Tidsriktig hovedsoverom med god garderobeplass.

Alle soverommene er av god størrelse.
De er innredet i moderne fargevalg
og innbyr til en god natts søvn.



Sov godt...







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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 94 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 99 m²
TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 46 m² Entre/gang, vaskerom/toalettrom, stue og kjøkken.
BRA-e: 5 m² Utvendig bod.
2. etasje
BRA-i: 48 m² Gang, bad og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
16 m² Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet.
Utvendig bod i underetasje inngår BRA-e.
Andel av evt. fellesarealer arealer utenfor er ikke medregnet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

124.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt.

Beliggenhet

Engrappveien 15 ligger i et nyere boligområde på Øygard/toppen av Hana, et attraktivt og familievennlig nabolag i Sandnes. Området er spesielt anbefalt for barnefamilier, etablerere og godt voksne, med kort vei til skoler, barnehager og et bredt utvalg av servicetilbud.

Boligen har en tilbaketrukket beliggenhet i rolige omgivelser, samtidig som den er sentralt plassert med enkel tilgang til Sandnes sentrum og øvrige fasiliteter. Nærområdet byr på grønne omgivelser, gode turmuligheter og et hyggelig bomiljø.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med nærmeste bussholdeplass kun fem minutters gange unna. Sandnes sentrum stasjon ligger ca. 7 minutter unna med bil, og fra her er det gode forbindelser videre til Stavanger og Sola.

Øygard har et svært godt tilbud av skoler og barnehager i nærheten, med blant annet Hana skole, Øygard ungdomsskole og flere videregående skoler innen kort avstand. Området oppleves som trygt, med høy score på trygghet og naboskap ifølge lokalkjente.

Det er flere dagligvarebutikker i nærheten, blant annet Coop Extra, Spar Hana og Rema 1000. Maxi Sandnes og AMFI Vågen tilbyr et bredt utvalg av butikker, apotek og andre servicetilbud innenfor en kort kjøretur.

For den aktive finnes det flere treningssentre i nærheten, som City Gym Sandnes og Robust Trening. I tillegg ligger flere idrettsanlegg og grønne områder lett tilgjengelig for tur og rekreasjon.

Øygard kombinerer det beste fra både bynære fasiliteter og naturnære omgivelser, noe som gjør det til et ideelt sted å bo for både familier og de som ønsker et rolig, men sentralt bosted.

Bebbyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Konf. Sandnes Kommune.

Bygningssakkyndig

Eiendom Consult Jæren AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus som er oppført med ringmur/plate i betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler
Etasjeskillet i tre bjelkelag.
Pulttak tre som er tekket med papp.
Vinduer og dører med isolerglass.

Standard

Velkommen til Engrappveien 15. Her kan du bli den nye eier av et strøkent flott enderekkehus. Boligen har en meget arealeffektiv og praktisk planløsning og holder en gjennomgående god standard.

Boligen presenterer seg pent og fremstår med lyse, moderne og tidsriktige fargevalg. Det er parkett på gulv og lysmalte vegger.
Planløsningen er arealeffektiv og du har 3 soverom, en sosial stue – og kjøkkenløsning, et innbydende

baderom og en utvendig sportsbod for god oppbevaring. I tillegg fungerer den romslige terrassen på ca balkongen på ca. 16 kvm som en forlengelse av stuen på de varme sommerdagene.

Oppsummert:
Balansert ventilasjon.
Varmepumpe og vedovn i stuen.
Lyse og innbydende fargevalg.
Ekstra takhøyde i begge etasjer.
Praktisk planløsning.
Moderne kjøkken levert av kvalitetsleverandøren HTH.
Integrerte hvitevarer.
3 gode soverom.
Romslig bad m/gulvvarme.
God bodplass.
2 gode uteplasser - Terrasse mot sør-øst og inngangsparti mot nord-vest.
P-plass med elbil lader.
Rolige og barnevennlige omgivelser
Nærhet til skole - og barnehagetilbud

Dette er boligen for deg som ønsker en enkel hverdag hvor du har nærhet til alt du trenger, men er tilbaketrukket fra bylivet. Vel møtt til en hyggelig visning!

Velkommen til en hyggelig visning!

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. Det er ingen forhold som har fått TG 3.

Forhold som har fått TG2:
Våtrom: Baderom 2.etasje Oppsummering av

membran, tettesjikt og sluk:
Sluk er påsmurt, dermed begrenset synlig for kontroll, membran er synlig registrert i sluk. Fliser på gulv fra byggeåret normale bruksslitasje. - Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Det anbefales å etablere ent tetsjikt/silikon rundt avløpsrør i vegg under vask. Konsekvens: evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg.

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

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

Parkering
P-plass i lukket anlegg.

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

boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi
Oppvarming
Vedovn og varmepumpe i stue. Ellers vanlig elektrisk oppvarming.

Energikarakter
B

Energifarge
Rød

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

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 390 000

Kommunale avgifter
Kr 11 181

Kommunale avgifter år
2025

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

Formuesverdi primær
Kr 1 137 804

Formuesverdi sekundær
Kr 4 551 216

Info formuesverdi
Formuesverdien er beregnet på Skatteetatens boligkalkulator. Reelt tall kan avvike noe.

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

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

Forretningsfører
Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 38, bruksnummer 2277 i Sandnes kommune.

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

1108/38/2277:
11.02.1970 - Dokumentnr: 561 - Erklæring/avtale Grunnavståelse til gate/vei m.v.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:2251
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1972 - Dokumentnr: 198 - Erklæring/avtale Grunnavståelse til gate/vei m.v.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:2251
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2023 - Dokumentnr: 1022279 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening Rettighetshaver: Velforeningen Øygard B3.1
Org.nr: 923 154 248
Med solidarisk ansvar for drift/vedlikehold av fellesarealer m.m

20.09.2023 - Dokumentnr: 1022279 - Bestemmelse om vann/kloakk Rettighetshaver: Sandnes Kommune
Org.nr: 964 965 137
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

20.09.2023 - Dokumentnr: 1022279 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Lyse AS
Org.nr: 980 001 482
Bestemmelse om gatelys
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

20.09.2023 - Dokumentnr: 1022279 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Telia Norge AS
Org.nr: 981 929 055
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

16.05.2025 - Dokumentnr: 549279 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS
Org.nr: 987 031 204
Elektronisk innsendt

01.02.2019 - Dokumentnr: 136681 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:38 Bnr:2251

01.01.2020 - Dokumentnr: 1274787 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:38 Bnr:2277

30.09.2019 - Dokumentnr: 1141643 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:2255
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Sandnes Kommune
Org.nr: 964 965 137
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 15.09.23.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.09.2023.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, jmf følgende reguleringsplaner:
- Detaljregulering for delfelt B3.1, i Ha07, del av gnr 38 bnr 14 og 48 - Hana med PlanID 2014124.
Vedtatt dato: 17.11.2015. Dato for siste endring: 22.06.2022.
- Områdeplan for Sandnes Øst, områdene Ha07 og Ha08 med PlanID 2012145. Endelig vedtatt.
Ikrafttredelse: 13.10.2015.
I tillegg er det reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100m) - Detaljregulering for Hana B2 - del av områdeplan 2012145 med PlanID 202214.
Detaljregulering.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg

grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel

ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av

budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

109 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

111 100 (Omkostninger totalt)

122 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

124 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 501 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 512 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 514 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 111 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 39.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19.900,-oppgjørshonorar kr. 5.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Trond Kristoffersen

Eiendomsmegler MNEF

trond.kristoffersen@aktiv.no

Tlf: 450 07 761

Ansvarlig megler

Trond Kristoffersen

Eiendomsmegler MNEF

trond.kristoffersen@aktiv.no

Tlf: 450 07 761

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, Rådhusgata 3
4306 SANDNES
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

27.05.2025

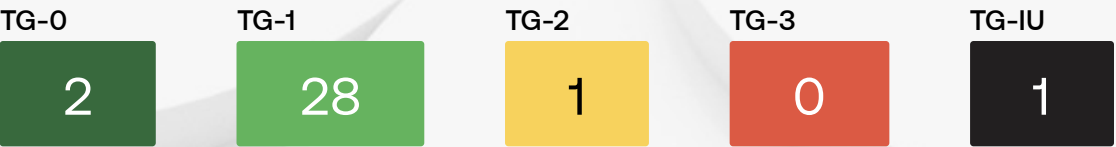
Engrappveien 15 4327 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 2023
BRA: 99 m²
BRA-i: 94 m²



Samlet vurdering



GNR: 38 BNR: 2277
Walther Schoenmaker Schoenmaker
EIENDOM CONSULT JÆREN AS
walthere@eiendom-consult.no
48055432
Engrappveien 15
4327 Sandnes

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: 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.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik 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
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31785>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Våtrom: Baderom 2.etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er påsmurt, dermed begrenset synlig for kontroll, membran er synlig registrert i sluk. Fliser på gulv fra byggeåret normale bruksslitasje.

- Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å etablere ent tetsjikt/silikon rundt avløpsrør i vegg under vask. Konsekvens: evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg.

Bygningsdeler med TG-IU

Utstyr på tak

Oppsummering

Takkonstruksjon er ikke nærmere besiktet. Det er ikke registrert krav til snøfangere, ukjent status trinn mot pipe, for ytterlige info konferer byggherre.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
21.5.2025	25.5.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Emil Kristiansen	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Lisa Christine Kristiansen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Eiers egenerklæring er gjennomgått.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Walther Schoenmaker	Telefon:	48055432
Schoenmaker			
Firma:	EIENDOM CONSULT JÆREN AS	Epost:	walther@eiendom-consult.no
Adresse:	Vardheivegen 11, 4344 Bryne		

Om bygningssakkyndig:

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver i Eiendom Consult Jæren AS.

Rotfestet i Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra eiendoms bransjen både privat, næring og offentlig sektor.

Vi leverer i hovedsak takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. Byggeteknisk bistand, energirådgivning kombinert med taksttjenester som f. eks. tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg.

Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert medlem av Norsk Takst og NITO, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, vi utfører oppdrag utover hele Jæren/Rogaland.

Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap.

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.eiendom-consult.no

Med vennlig hilsen

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver

Eiendom Consult AS

Egne premisser:

Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene.

Utvendig vedlikehold besørges i hovedsak av Sameiet/Borettslaget.

Informasjon om boligen

Adresse:	Engrappveien 15, 4327 Sandnes				
Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	38	Bruksnr:	2277
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Festenr:	
				Leilighetsnr:	
Byggeår:	2023 - Eiendomsverdi på nett				
Boligtype:	Rekkehus				

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Hana, i Sandnes kommune.

Rekkehus som er oppført med ringmur/plate i betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler

Etasjeskillet i tre bjelkelag.

Pulttak tre som er tekket med papp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett.

Innvendige vegger og himling i ferdig malte overflater.

Listefri himling.

Fyring/Oppvarming:

Vedovn, varmepumpe, elektrisk, varme i gulv på bad.

Biloppstillingsplass til en bil i felles parkeringsanlegg medfølger ifølge eier.

El billader etablert ifølge eier, ikke nærmere besiktet av takstmann.

Sammendrag.

Rekkehus er generelt i god stand, enkelte tilstandsanmerkninger som gitt skyldes i hovedsak alder, normal bruksslitasje og konstruksjon.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

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

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendommnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal						
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)	
1. etasje	51	46	5	0	16	
2. etasje	48	48	0	0	0	
Totalt m²	99	94	5	0	16	

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	46	46	0	Entre/gang, vaskerom, stue og kjøkken.	
2. etasje	48	48	0	Gang, bad og 3 soverom.	
Totalt m ²	94	94	0		

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.
Utvendig bod i underetasje inngår BRA-e.
Andel av evt. fellesarealer arealer utenfor er ikke medregnet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Bolig med stedstøpt grunnmur og plate på flatt mark, det er ikke registrert forhold som tyder på svikt. Grunnmursplast/drens er ikke synlig over terrenget, men det antas at denne er montert og avsluttet under terreng. Om grunnmursplasten ikke er avsluttet med klemlist i toppen kan dette føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Utvendig over bakken er grunnmuren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader. Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt over tid og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur i terreng oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Mindre ujevnheter i terrassegulv, påregnelig normalt når terrassen, som i dette tilfellet, er montert direkte på terrenget. Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer er fra byggeåret, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag. Vinduer type Dudek.	

6.6 Yttervegger



Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning vridning og tørkesprekker på de mest utsatte steder TG.2.- Liten avstand mellom kledning og terreng ved inngang, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Manglende lufting kan gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. - Det er ikke registrert musebånd bak kledning over halvtak (terrasse) mot sør. Musebånd er registrert i nedre etasje mot terreng.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Det er ingen adkomst til (skjult) loftet, dermed ikke nærmere kontrollert. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner og nedløp av metal malt svart.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Takrenner og nedløp av metal svart, ingen synlige merknader. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Pulttak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Takkonstruksjon er i normal stand iht. alder, ingen vesentlige synlige avvik registrert. Skjult loftsrom er ikke inspisert pga. manglende adkomst. Takkonstruksjonen er bygget som et kompakt tak uten lufting. Etablert lufting vil derfor ikke være relevant for denne typen konstruksjon.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Papp
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Taket er tekket med asfaltbelegg fra byggeåret, antatt normal slitasje i toppbelegget. Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Taktekking med lite helling krever rengjøring med jevne mellomrom, dette for å fjerne eventuelt løv etc fra sluker og tak nedløp, manglende vedlikehold kan føre til fortetning og vannsamlinger det mest utsatte steder, som videre kan føre til lekkasjer.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av utstyr på tak	TG-IU
Takkonstruksjon er ikke nærmere besiktet. Det er ikke registrert krav til snøfangere, ukjent status trinn mot pipe, for ytterlige info konferer byggherre.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe svikt/spenninger/knirk i parkett kan forekomme som følge av dette. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe knirk i gulv i gang 2.etasje mot soverom (sør).	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og hvit benkeplate fra byggeår, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitasjer.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer ved enkel test. Mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	

Er det manglende rekkverk?	Nei
----------------------------	-----

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
-----------------------------------	-----

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
-----------------------------------	-----

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
---	-----

Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
--------------------------------	-----

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av trapp	TG-1
Innvendig lukket trapp i tre, påregnelig med noe knirk, normal slitasje i overflater.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
--	-----

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
--	--------

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Fordelerskap og stoppekran er plassert på vaskerom. Det er etablert en Watherguard som stenger vannet ved lekkasje. Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Stoppekran er plassert på vaskerom. Ingen direkte synlige merknader. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
---	----

Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 2024, anlegg fra 2022, installert av Bryne Elektriske. Det er gjennomført en elkontroll datert 2024 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe, vedovn og elektrisk, varmekabler på bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2022
Størrelse
200 liter.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Filter er skiftet.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale anbefales. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen..	

6.23 Våtrom: Vaskerom 1.etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Bad/vaskerom fra byggeåret. Flis på gulv med sokkel malte overflater på vegg. Utstyr: toalett, servant, fordeler skap for vann, stoppekran m/vannmåler og uttak for vaskemaskin. Varme i gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Fall målt Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, dørterskel oppbrettpå ca. 26 mm. Noe lite lokal fall mot sluk på gulvet men, vannsikkerheten er ivaretatt.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Sluk er påsmurt, dermed begrenset synlig for kontroll, membran er synlig registrert i sluk. Fliser på gulv fra byggeåret normale bruksslitasje.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: wc, servant i innredning, dusj, uttak til vaskemaskin, fordelerskap, stoppekran m/vannmåler.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Normale bruks-alderingsslitasjer. Merknad- Skyvedører er ut av lodd, påregnelig med justering.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen symptomer på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.24 Våtrom: Baderom 2.etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Bad/vaskerom fra byggeåret. Flis på gulv og vegg. Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning. Varme i gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Ca 28 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk i dusj, det finnes 2 sluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluk er påsmurt, dermed begrenset synlig for kontroll, membran er synlig registrert i sluk. Fliser på gulv fra byggeåret normale bruksslitasje. - Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det anbefales å etablere ent tetsjikt/silikon rundt avløpsrør i vegg under vask. Konsekvens: evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: wc, servant i innredning, dusj. Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Normale bruks- alderingsslitasjer.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt.8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.25 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sandnes

Oppdragsnr.

1412250095

Selger 1 navn

Lisa Christine Kristiansen

Selger 2 navn

Emil Kristiansen

Gateadresse

Engrappveien 15

Poststed

SANDNES

Postnr

4327

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

1

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalennr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 1412250095

- 2

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

Svar

Nei
- 3

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

☒ Nei ☐ Ja
- 4

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

Svar

Nei
- 5

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

☒ Nei ☐ Ja
- 6

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

☒ Nei ☐ Ja
- 7

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

☒ Nei ☐ Ja
- 8

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

☒ Nei ☐ Ja
- 9

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

☒ Nei ☐ Ja
- 10

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

☒ Nei ☐ Ja
- 11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet alle brytere til dimmere, montering av hengelamper

Arbeid utført av

EL-Team
- 11.1

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

☐ Nei ☒ Ja
- 12

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var tilsyn oktober 2024, ingen feil.
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Zaptec ladeanlegg i garasje
- 14

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

☒ Nei ☐ Ja
- 15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja
- 16

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

Svar

Nei
- 17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja
- 18

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1412250095

- 19

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

☒

Nei

☐

Ja
- 20

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

☒

Nei

☐

Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒

Nei

☐

Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒

Nei

☐

Ja
- 23

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

☒

Nei

☐

Ja
- 24

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

☒

Nei

☐

Ja

Document reference: 1412250095

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250095

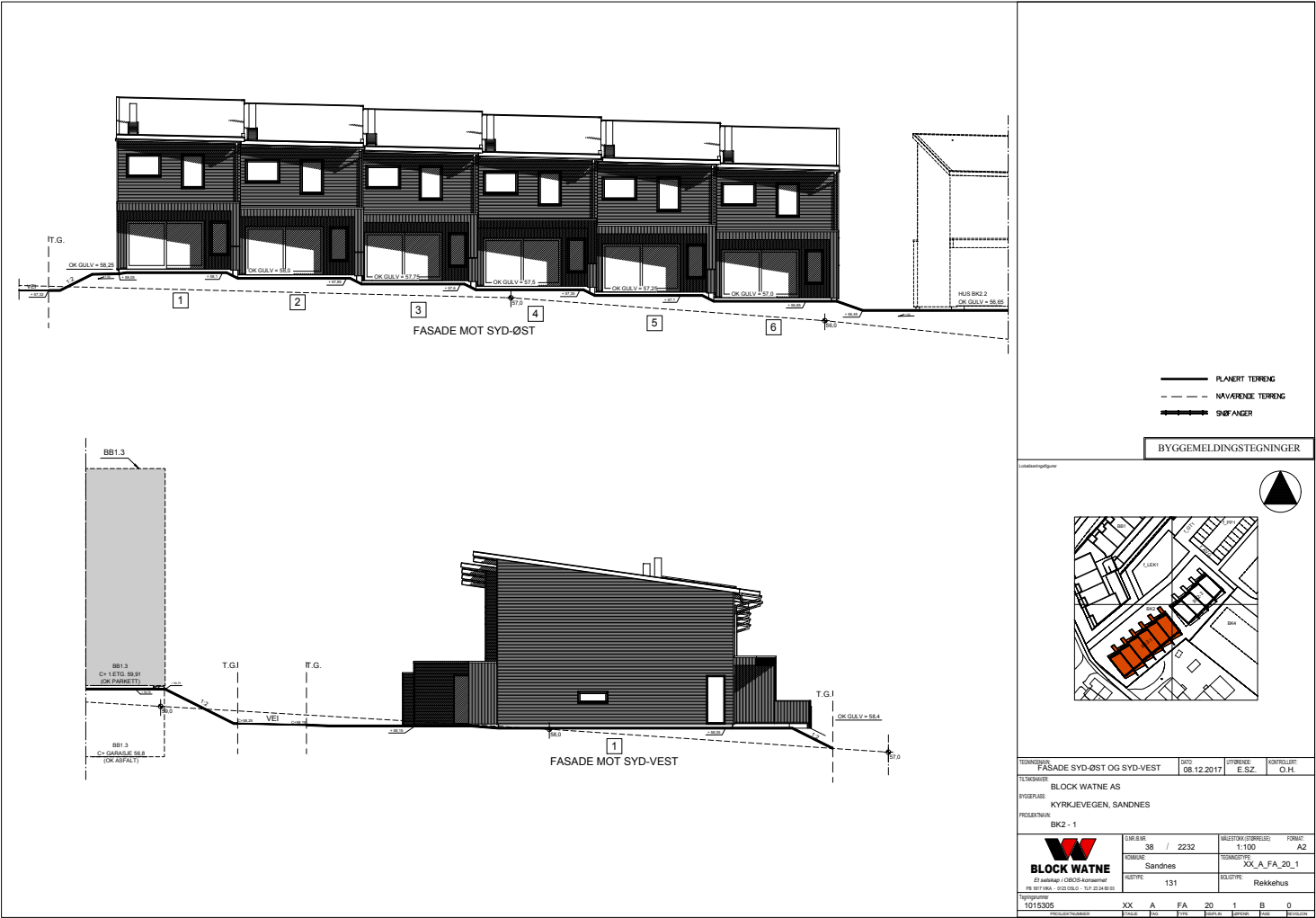
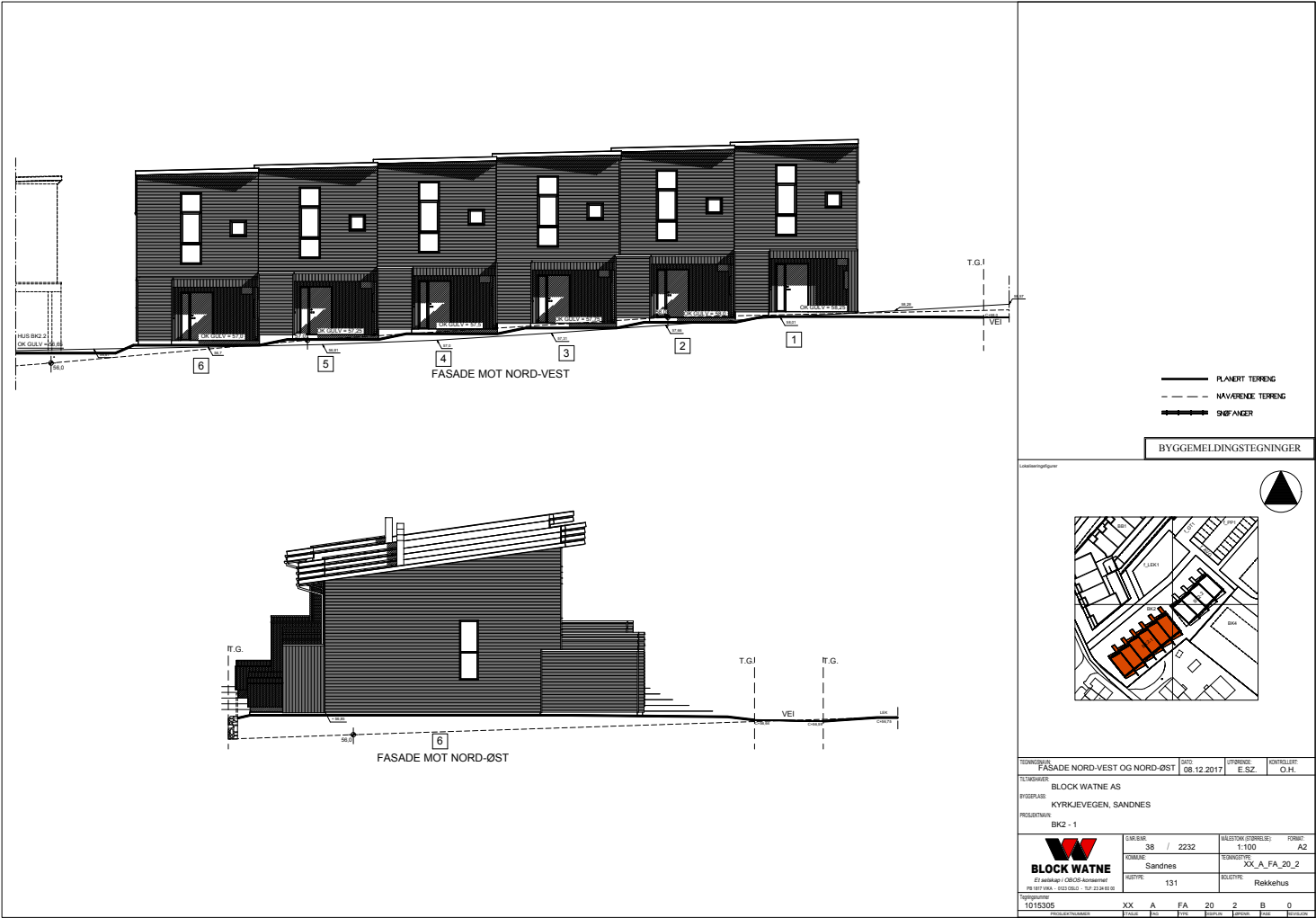
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisa Christine Kristiansen	3b52cec093729beb076389689668011b57bbf403	15.05.2025 20:39:20 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emil Kristiansen	6ef8a26fa85ade41771b567d2dbaf237d61e35e5	15.05.2025 20:38:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1412250095



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

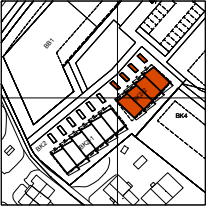




PERSPEKTIVTEGNINGER
ER ORIENTERRENDE

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

Lokaliseringstegning



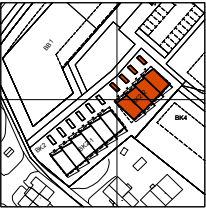
TEGNINGSNUMMER	PERSPEKTIVER_2	DATE	08.12.2017	UTFØRER	E.SZ.	KONTROLLER	O.H.
TILTAKSHVIRksomhet: BLOCK WATNE AS							
BYGGEPlass: KYRKJEVEGEN, SANDNES							
PROSJEKTNAMN: BK2 - 2							
 BLOCK WATNE Et selskap i OBOS-konsernet PB 1817 VIKEN - 5123 OSLO - TLF. 23 24 60 00	GNR.BNR	38 / 2232	MALESTOKK (STØRRELSE)	-	FORMAT	A3	
	KOMMUNE	Sandnes	TEGNINGSTYPE	XX_A_PR_20_1			
	PLUSTYPE	131	BOLGTTYPE				
Tegningsnummer	1015306	XX	A	PR	20	1	B 0
PROSJEKTNAMN		ETASJE	FAG	TYPE	DISPLAN	OPPNR	FASE REVISJON



PERSPEKTIVTEGNINGER
ER ORIENTERRENDE

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

Lokaliseringstegning



TEGNINGSNUMMER	PERSPEKTIVER_1	DATE	08.12.2017	UTFØRER	E.SZ.	KONTROLLER	O.H.
TILTAKSHVIRksomhet: BLOCK WATNE AS							
BYGGEPlass: KYRKJEVEGEN, SANDNES							
PROSJEKTNAMN: BK2 - 2							
 BLOCK WATNE Et selskap i OBOS-konsernet PB 1817 VIKEN - 5123 OSLO - TLF. 23 24 60 00	GNR.BNR	38 / 2232	MALESTOKK (STØRRELSE)	-	FORMAT	A3	
	KOMMUNE	Sandnes	TEGNINGSTYPE	XX_A_PR_20_1			
	PLUSTYPE	131	BOLGTTYPE				
Tegningsnummer	1015306	XX	A	PR	20	1	B 0
PROSJEKTNAMN		ETASJE	FAG	TYPE	DISPLAN	OPPNR	FASE REVISJON

OBOS BLOCK WATNE AS

Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Vår saksbehandler
Karl Anders Evensen

Saksnummer
BYGG-22/01122
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
15.09.2023

Ferdigattest - Engrappveien 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 og 25

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 38 / 2278 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 38 / 2279 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 38 / 2273 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 38 / 2274 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 38 / 2275 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 38 / 2276 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 38 / 2277 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 38 / 2280 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 38 / 2281 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 38 / 2251 / 0 / 0

Ansvarlig søker: OBOS BLOCK WATNE AS
Tiltakshaver: OBOS BLOCK WATNE AS

Tiltaket gjelder: Ny bolig

Vedtak om ferdigattest

Vi gir ferdigattest for rekkehus med bod, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelser datert:

26.08.2022	Engrappveien 11
16.09.2022	Engrappveien 9
26.09.2022	Engrappveien 7
07.12.2022	Engrappveien 13
20.06.2023	Engrappveien 17,19
23.06.2023	Engrappveien 15,21,25

Bakgrunn for vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 01.09.2023 (komplett 15.09.2023) hvor dere bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 30.01.2019.

Dine rettigheter

Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. For informasjon om klage se siste side i

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Sentralbord 51 33 50 00
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes | postmottak@sandnes.kommune.no
www.sandnes.kommune.no | Sandnes - i sentrum for framtiden.

Dokumentnr.: BYGG-22/01122-10



dette dokumentet om «Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak».

Har du spørsmål

Ta kontakt med saksbehandler via sentralbordet på 51 33 50 00 eller på e-post: postmottak@sandnes.kommune.no.

Tom Grøsfjell
Fagleder Tilsyn

Karl Anders Evensen
Ingeniør

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: OBOS BLOCK WATNE AS
ROGALAND BRANN OG REDNING IKS

Mottakere: OBOS BLOCK WATNE AS

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket hvis du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.

Hvem kan du klage til?

Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Sandnes på e-post til postmottak@sandnes.kommune.no eller per post til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut. Rett til å kreve begrunnelse Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

Hva skal være med i klagen Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Klagen må underskrives. Du kan be om utsetting av vedtaket Tiltakshaver kan på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan be om at arbeidene ikke påbegynnes før klagen er behandlet (utsatt iverksettingen av vedtaket). Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.

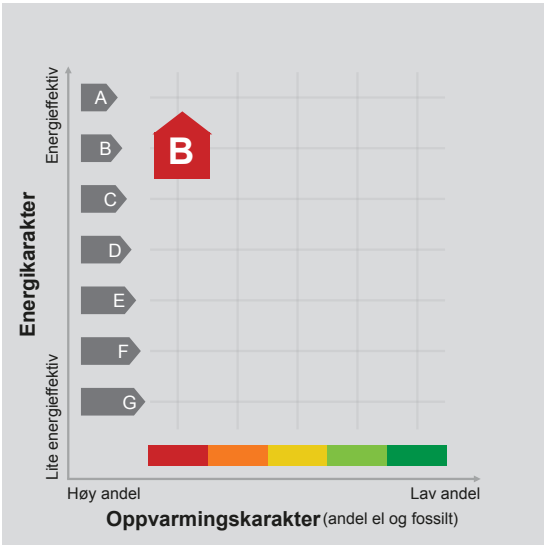
Rett til å se saksdokumentene og få veiledning

Det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning. Innsynsløsningen OpenGov for byggesaker finner dere også på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.

Kostnader ved klagesaken

Dersom vedtaket blir endret etter klage, har du krav på å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader i saken, jf. forvaltningsloven § 36

Adresse	Engrappveien 15
Postnummer	4327
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	2277
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300727773
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	4c5d02f0-2fd5-4280-b4be-5ac97217f6d3
Dato	16.06.2023
Innmeldt av	OBOS Block Watne Entreprenør AS v/ EMILIE LUNDVALL



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



SANDNES KOMMUNE

DATO: 15.05.2025

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 38.2277.0.0
Adresse: Engrappveien 15
Eierkontakt: Kristiansen Lisa C

Kommunale avgifter for år 2025: kr 11 180,78 *

* Dette inkluderer vann, avløp, og renovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 15.05.2025

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

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

Sandnes kommune, dato: 15.05.2025

Adresse: Engrappveien 15, 4327 SANDNES
Gnr/Bnr: 38/2277/0/0
Dato: 2025-05-15 Eiendoms
Målestokk: 1:1,000 Sikre gren
Usikre are



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)



Vedtatt dato: 17.11.2015
Dato for siste endring: 22.06.2022

Reguleringsbestemmelser

Saksnummer 14/04620

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

- Boligbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Energianlegg
- Lekeplass
- Annet uteoppholdsareal

- Kjøreveg
- Gatetun
- Fortau
- Gangveg/gangareal
- Annen veggrunn – grøntanlegg
- Parkeringsplasser på terreng
- Parkeringshus/- anlegg

- Sikringssone – Frisiktsone

2.01 Skolekapasitet må dokumenteres før igangsettingstillatelse gis.

- Overordnet VA, inkludert overvannsløsninger
- Ny spillvannsledning fra byggeområde HA07/HA08 til kryss Øygardstunet/Kyrkjevegen
- Erstatte eksisterende spillvannsledning fra kryss Øygardstunet/Kyrkjevegen til gang- og sykkelbro over Fv332 Skippergata

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 17.11.2015

Dato for siste endring: 22.06.2022

- Oppgradere eksisterende spillvannsledning fra gang- og sykkelbro over Fv332 Skippergata til kryss Skippergata/Sletteveien

2.03 Før brukstillatelse for boligene kan gis, skal tosidig fortau langs Kyrkjevegen fra Øygardstunet til o_GS2 være opparbeidet og fortau på sørsiden av Kyrkjevegen fra o_GS2 til Kyrkjevegen 94 (over ny offentlig vannledning) være opparbeidet.

2.04 Før brukstillatelse for boligene kan gis, må VA, kjørevei med tilhørende fortau, gang- og sykkelvei, felles gatetun, felles og privat parkering med adkomst være ferdigstilt.

2.05. Før brukstillatelse for boligene kan gis, må kvartalslek o_LEK 4 og o_LEK 5 samt friområde o_F8 være opparbeidet i takt med utbygging og utbyggingsavtale.

Nærlekeplass f_LEK 1skal være opparbeidet før brukstillatelse for boligene BB1 og BK2 kan gis, f_LEK2 skal være opparbeidet før brukstillatelse for boligene BK 3, BK4, BK5 og BK9 kan gis, f_LEK 3 skal være opparbeidet før innflytting BB6, BK7 og BK8, f_LEK 4 skal være opparbeidet før brukstillatelse for boligene BB6,og BK7 kan gis.

Gjesteparkering f_PP1 1 skal være opparbeidet før brukstillatelse for boligene BB1 og BK2 kan gis. Gjesteparkering f_PP2 skal være opparbeidet før brukstillatelse for boligene BB6, BK7, BK8 og BK9 kan gis.

Renovasjonsanlegg o_RA1 skal være opparbeidet før brukstillatelse for boligene BB1, BK2, BK3, BK4 og BK5 kan gis, renovasjonsanlegg o_RA2 skal være opparbeidet før brukstillatelse for boligene BB6, BK7, BK8 og BK9 kan gis.

2.06. Før brukstillatelse for boligene må støyskjerming langs Kyrkjevegen, gnr 38 bnr 445, gnr 38 bnr 1135 og gnr. 38 bnr 325, være etablert.

2.07. Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnet id 171179, markert som bestemmelsesområde #5.

Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

2.08 Det skal utarbeides en plan for håndtering av masser innenfor hvert delfelt før igangsetting av tiltak.

Før igangsetting skal det dokumenteres at matjorden brukt i fremtidsretta jordbruksområder på en god agronomisk måte som gir bedre arealkvalitet og økt produksjonspotensiale.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.01 Gjeldende plan

§ 3.01 Krav til byggesøknad

Det skal leveres samlet søknad om tillatelse til tiltak for hvert delfelt. Søknaden skal inneholde følgende dokumentasjon:

Utomhusplan og snitt 1:200 som viser disponering av tomtene, eksisterende og nytt terreng, plassering av bygg, garasje/carport, utvendig bod, parkering, avkjørsel, uteplass, eventuell levegg, forstøtningsmur og sykkeloppstillingsplass.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 17.11.2015

Dato for siste endring: 22.06.2022

Utomhusplanen skal utarbeides av fagkyndig.

Solforhold på private uteareal skal dokumenteres. Det skal være 50 % sol ved vårjevndøgn kl 15 og 50 % ved sommersolverv kl. 18.

3.03 Utforming og estetikk

Det skal stilles estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg.

For blokkbebyggelsen BB1 og BB6 skal minimum 2/3 av boligene skal være større enn 55 m² og minimum 1/4 av boligene skal være større enn 75 m².

Forstøtningsmurer mot friarealer skal bygges i naturstein. Mindre deler kan erstattes av betong hvor det ikke er plass til forstøtningsmur i naturstein. Dette må avklares i forbindelse med utarbeiding av planer for grøntdrag. Trapper i terreng skal bygges i naturstein eller i betong.

Bebyggelse skal ha samme takform innenfor hvert enkelt delfelt.

Tekniske elementer som varmepumper og lignende skal plasseres skjermet på bakken eller integrert i fasaden og byggemeldes sammen med tilhørende boliger.

Eventuelle leegger og boder skal ha lik utforming for boliger i samme byggefelt.

Hage og grøntarealer skal opparbeides med beplantning. For sikring av lokal fordøyning skal faste dekker begrenses.

Rekkehus skal ha hage på minimum dybde 8,0 meter. Ved blokkbebyggelse skal avstand fra hovedfasade til felles areal og offentlig areal være minimum 6,0 meter. Avstand til vei skal være minimum 8,0 meter.

For rekkehusbebyggelse tillates inntil 0,4 meter takutstikk på bolig og carport over på naboeiendom til hus i samme rekke.

Sykkelparkering tillates plassert utenfor byggegrense for planlagt bebyggelse. Sykkelparkering tillates overbygget.

3.04 Parkering

Ved parkering i fellesanlegg kan det etableres 1 plass per boenhet samt 0.2 gjesteplass per boenhet.

Delfelt BK3-BK5 skal ha individuell parkering med avkjørsel til f_KV3.2. Ved individuell parkering kan det etableres minimum 1. plass pr boenhet samt 1 gjesteplass pr boenhet.

For parkeringsanleggene skal det forberedes for ladestasjon til elbil på minimum 5 % av biloppstillingsplassene.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Det skal etableres minimum 2 sykkeloppstillingsplasser pr- bolig.

3.05 Jordoverdekning på nedgravd parkeringsanlegg

Eventuelt parkeringsanlegg under felles lekeplasser (f_LEK) og felles uteoppholdsareal (f_UO1) skal dimensjoneres for 0,7 meter jordoverdekning.

For felles/private hager og uteoppholdsareal (innenfor byggeområder) over parkeringsanlegg skal det dimensjoneres for minimum 0,3 meter overdekning.

3.06 Overvannshåndtering innenfor planområdet

Overvann skal håndteres med lokal infiltrasjon og ledes til fellesanlegg for overvannshåndtering i grønnstrukturen. Det skal tilstrebes å nytte semipermeable overflater hvor det er behov for «faste dekker». Det skal legges opp til overvannshåndtering i henhold til utredning fra Norconsult, «Overvannshåndtering plan 2014 124 – B3.1», datert 19.01.2015.

Det må i tillegg lages tekniske planer for håndtering av overvannet både med tanke på lokal overvannshåndtering, fordrøyning og tilbakeholding av partikler og annen forurensning i forbindelse med gravearbeider. Disse planer skal være godkjent av Sandnes kommune (Bymiljø), og tiltakene skal være etablerte før gravearbeider kan igangsettes.

3.06 Støy

De nødvendige støyreducerende tiltak av uteområder og bolig, i tråd med T-1442/2012 og støyrapport skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis.

Støynivå på uteområder, f_LEk skal være ≤ 55 db.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Bebyggelse, variasjon.

Antall boenheter kan varieres innenfor hvert delfelt. Minimum samlet antall boliger for planen er 102 boenheter. Maksimum samlet antall boliger for planen er 132 boenheter.

Rekkehus og blokkbebyggelse skal innenfor hvert felt/rekke ha variasjon, i uttrykk og volum. Dette i form av brudd i takflater, forskyvning av bygg og bruk av påbygningselementer, inntrukne partier i fasade

Byggene skal fargesettes med varierte farger i tråd med overordnet formingsveleder.

4.2 Bebyggelse innenfor byggegrense

Mønehøyde og gesimshøyde skal måles fra topp gulv i hovedplan, slik det framgår av plankart med kote C+ (kotehøyde topp gulv). Høydeplasseringen kan justeres med inntil +/- 0,5 meter ved søknad om byggetillatelse. Justering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele delfelt/rekker, med spesiell vurdering i forhold til nabobebyggelse.

Bod, overbygget sykkelparkering, kjellertrapp, altan/balkong, tak over inngang, pergola og levegger lavere enn 1,8 meter kan plasseres utenfor eller bryte byggegrense.

Tak på boder skal korrespondere med tak på boligdel, maksimal høyde bod er 2,6 meter, hvor bestemmelsene ikke tillater annet.

4.3.1 Delfelt BB1, blokkbebyggelse

Bygg tillates oppført i 3 etasjer pluss sokkel (parkering). Bygg i nordøst tillates i tillegg påbygget en inntrukket 4.etasje på 75% av takflaten med maks BRA på 300m2. Byggene kan inneholde minimum 39 og maksimum 45 leiligheter. Maksimalt tillatt BRA for delfelt BB1 er 4200m². Parkering og boder i sokkel og under bygg medregnes ikke i BRA.

Bygget skal plasseres innenfor byggegrense angitt på plankart. Altan/balkong tillates å overskride byggegrense mot nordvest, sørvest og sørøst med opp til 2,5 meter. Heis trapp tillates å overskride byggelinje mot sørøst og nordøst med opp til 3 meter.

Hver bolig skal ha altan på minimum 7,0 m². Altaner tillates innglassert.

Maksimal gesimshøyde er 11,0 meter. For inntrukket etasje i nordøst er maksimal gesimshøyde 14,0 meter. Heis tillates å bryte maksimal byggehøyde med 1,5 meter.

Tak skal være flatt tak eller pulttak med fall mot sørøst og/eller nordøst

Parkering i felles anlegg i sokkel, f_PHUS1. Sportsboder og sykkelparkering kan plasseres i forbindelse med fellesparkering under bygg/ bakkenivå. I tillegg skal det opparbeides oppstillingsplass for sykler nær hovedinngang.

4.3.2 Delfelt BK2, rekkehus

Det tillates mellom 8 og 12 boenheter i rekke, fordelt på to rekker. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 1100 m².

Boligene skal ha minimum bredde på 4,2 meter, senter-senter veg.

Tak skal være pulttak med fall mot sørøst, eller nordøst. Laveste gesims er 6,0 meter og maksimal gesimshøyde høyeste gesims er 7,5 meter. Alternativt kan husene bygges med saltak maksimal gesimshøyde 6,0 meter og maksimal mønehøyde 7,5 meter.

Det tillates oppsatt sportsbod på husets inngangsside mot nordvest, maks størrelse 5 m². Det tillates i tillegg oppført bod i hage mot sørøst, maks størrelse 3 m². Hagebod kan plasseres i tomtegrense

Parkering i felles parkeringsanlegg f_PHUS1.

4.3.3 Delfelt BK3, rekkehus

Det tillates mellom 6 og 8 boenheter i rekker. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 1250 m².

Boligene kan bygges i to etasjer + sokkeletasje. Boligene skal ha minimum bredde på 4,2 meter, senter-senter veg.

Tak skal være pulttak med fall mot sørøst, eller nordøst. Laveste gesims er 6,0 meter og maksimal gesimshøyde høyeste gesims er 7,5 meter. Alternativt kan husene bygges med saltak maksimal gesimshøyde 6,0 meter og maksimal mønehøyde 7,5 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, den ene skal plasseres i sokkeletasjen innenfor byggegrense og den og den andre i forlengelse av denne.

Sportsbod skal plasseres i sokkeletasje innenfor bygningskroppen. Det tillates i tillegg oppført bod på hagesiden mot nordvest, maks-størrelse 3 m². Hagebod kan plasseres i tomtegrense.

4.3.4 Delfelt BK4, rekkehus

Det tillates fem boenheter i rekke. Boligene kan bygges i to etasjer.

Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 850 m².

Hver bolig tillates utvidet i første etasje mot sørvest, med inntil 2 meter ut forbi byggelinje i 50 % av fasadebredden.

Tak skal være pulttak med fall nordøst, maksimal gesimshøyde mot nordøst er 6,0 meter og maksimal gesimshøyde mot sørvest er 7,5 meter. Alternativt kan husene bygges med saltak maksimalt tillatt gesimshøyde 6,0 meter og maksimalt tillatt mønehøyde 7,5 meter.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 17.11.2015

Dato for siste endring: 22.06.2022

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, den ene skal plasseres innenfor byggegrense og den andre i forlengelse av denne.

Sportsbod kan plasseres som skjerm mot vei i nordøst. Avstand til vei minimum en meter og til eventuell offentlig VA ledning minimum 4 meter. Det tillates i tillegg oppsatt bod på i hagen på sørvestsiden, maks størrelse 3 m². Hagebod kan plasseres i tomtегrense.

4.3.5 Delfelt BK5, rekkehus

Det tillates tre boenheter i rekke. Boligene kan bygges i to etasjer.

Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 540 m².

Hver bolig tillates utvidet i første etasje mot vest, med inntil 5 meter ut forbi byggelinje for plassering av garasje/carport i inntil 50 % av fasadebredden.

Tak skal være pulttak med fall nordøst, maksimal gesimshøyde mot nordøst er 6,0 meter og maksimal gesimshøyde mot sørvest er 7,5 meter. Alternativt kan husene bygges med saltak maksimal gesimshøyde 6,0 meter og maksimal mønehøyde 7,5 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser i forlengelse av hverandre, der en skal plasseres i carport/garasje sørvest for bolig. Tak på carport kan utføres som takterrasse.

Sportsbod kan plasseres som skjerm mot vei i nordøst. Avstand til vei minimum en meter og til eventuell offentlig VA ledning minimum 4 meter. I tillegg kan det oppføres bod på nordøstsiden maks størrelse 3 m². Hagebod kan plasseres i tomtегrense.

4.3.6 Delfelt BB6, blokkbebyggelse

Det tillates leilighetsbygg i opptil 4 etasjer pluss parkering i sokkel. Bygget kan inneholde minimum 18 og maksimum 24 leiligheter. Maksimalt tillatt BRA for delfelt BB6er 2100m2. Parkering og boder i sokkel og arealer under svalgang på bakkeplan medregnes ikke i BRA.

Bygget skal plasseres innenfor byggegrense angitt på plankart. Altan/balkong tillates å overskride byggegrense mot sørvest og sørøst med opp til 2,5meter. Heis trapp tillates å overskride byggelinje mot nordøst med opp til 3 meter.

Hver bolig skal ha altan på minimum 7,0 m². Altaner tillates innglasset.

Maksimal gesimshøyde er 14,0 meter. Heis tillates å bryte maksimal byggehøyde med 1,5 meter.

Tak skal være flatt tak eller saltak på tvers av lengderetningen med min. 4 møner. Maks mønehøyde 15,0m over C+54,00 og tak kan føres ut over svalgang/byggegrense med opp til 2,5m mot nordøst. Høydeplasseringen kan justeres med +/- 0,5m ved søknad om byggetillatelse.

Det skal etablere åpent grid/spiler i tre eller stål på nordøstlige fasade av svalgangene. Det må være mer en 50% transparens i strukturen for at det skal kunne vokse klatreplanter. Det kan etableres utsparinger for å optimalisere utsyn og lys til leilighetene.

Parkering i felles anlegg i sokkel f_PHUS. Sportsboder og sykkelparkering kan plasseres i f_PHUS2. I tillegg skal det opparbeides oppstillingsplass for sykler nær hovedinnngang.

4.3.7 Delfelt BK7, rekkehus/boligblokk 2 etasjer

Det tillates mellom 9 og 20 boenheter, fordelt på tre rekker. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 1400 m².

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 17.11.2015

Dato for siste endring: 22.06.2022

Boligene skal ha minimum bredde på 4,2 meter, senter-senter veg.

Tak skal være pulttak med fall mot nordøst, eller sørøst. Maksimal gesimshøyde er 6,0 meter og maksimal gesimshøyde høyeste gesims er 7,5 meter. Alternativt kan husene bygges med saltak maksimal gesimshøyde 6,0 meter og maksimal mønehøyde 7,5 meter.

Det tillates oppsatt sportsbod på husets inngangsside mot nordøst innenfor byggelinje merket # med maksimal høyde 3,0 meter. Det tillates i tillegg oppført bod på hagesiden mot sørvest, maks størrelse 3 m². Hagebod kan plasseres i tomtегrense.

Parkering i felles parkeringsanlegg f_PHUS2.

4.3.8 Delfelt BK8, rekkehus/boligblokk 2 etasjer

Det tillates mellom 4 og 10 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 700m².

Boligene skal ha minimum bredde på 4,2 meter, senter-senter veg.

Tak skal være pulttak med fall mot nordøst, eller sørøst. Maksimal gesimshøyde er 6,0 meter og maksimal gesimshøyde høyeste gesims 7,5 meter. Alternativt kan husene bygges med saltak maksimal gesimshøyde 6,0 meter og maksimal mønehøyde 7,5 meter.

Det tillates oppsatt sportsbod på husets inngangsside mot nordøst innenfor byggelinje merket # med maksimal høyde 3,0 meter. Det tillates i tillegg oppført bod på hagesiden mot sørvest, maks størrelse 3 m². Hagebod kan plasseres i tomtегrense.

Parkering i felles parkeringsanlegg f_PHUS2.

4.3.9 Delfelt BK9, rekkehus

Det tillates mellom 8 og 12 boenheter i rekke, fordelt på to rekker. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 1400 m².

Boligene skal ha minimum bredde på 4,2 meter, senter-senter veg.

Tak skal være pulttak med fall mot nordøst, eller sørøst. Maksimal gesimshøyde er 6,0 meter og maksimal gesimshøyde høyeste gesims er 7,5 meter. Alternativt kan husene bygges med saltak maksimal gesimshøyde 6,0 meter og maksimal mønehøyde 7,5 meter.

Det tillates oppsatt sportsbod på husets inngangsside mot nordøst innenfor byggelinje merket # med maksimal høyde 3,0 meter. Det tillates i tillegg oppført bod på hagesiden mot sørvest, maks størrelse 3 m². Hagebod kan plasseres i tomtегrense.

Parkering i felles parkeringsanlegg f_PHUS2.

Boligene skal ha minimum hagedybde på 8,0 meter mot vest.

4.4 Renovasjonsanlegg

o_RA1 og o_RA2 skal være felles renovasjonsanlegg for alle boligene i felt BB1-BK9. Systemet for renovasjonsanlegget skal være nedgravde containere.

4.5 Øvrige kommunaltekniske anlegg

Det skal etableres ny nettstasjon innenfor området regulert til o_K1. Nettstasjonen skal plasseres i bakkenivå, ha direkte adkomst og tilfredsstillende ventilasjonsforhold. Nettstasjon og tilhørende kabelnett må være satt i drift før innflytting i ny bebyggelse.

Nettstasjonen skal framstå som en del av uteanlegget, og synlige veggflater skal forblendes med tørmur i naturstein.

4.6 Lekeplass

Lekeklassen f_LEK1, f_LEK2, f_LEK3 og f_LEK4 skal være felles sandlekeplass for alle boligene i felt BB1-BK9 og skal opparbeides i henhold til norm fra Sandnes kommune. f_LEK4 er supplerende lekeplass til f_LEK3 og opparbeides for sandlek.

4.7 Annet uteoppholdsareal

f_UO1 er felles uteoppholdsareal for boligene BB1 og BK2. Arealet skal opparbeides sammen med f_LEK1 og ta opp terrengovergang mot nordøst.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.01 Kjøreveg

Kjørevegene innenfor planområdet skal opparbeides som regulert på plankartet og iht. kommunalteknisk norm. o_KV6, o_KV3.1 og o_KV3.2 skal være offentlig vegareal.

o_KV3.1 skal opparbeides med fartsreducerende tiltak, godkjent av Sandnes kommune.

Kjøreveg f_KV3.2 skal være felles vegareal fot boligene BK3, BK4 og BK5.

5.02 Gangveg – Fortau

Gangareal o_FF langs o_KV skal være offentlig fortau.

f_GG 1 er gangforbindelse mellom Kyrkjevegen og o_KV3.1.

5.03 Gatetun

Arealene merket f_GT1 og f_GT2 skal opparbeides som gatetun, stengt for biltrafikk, men det er tillat å kjøre for utrykningskjøretøy og ved tung varelevering eller flytting.

Arealene skal opparbeides etter egne grønt planer med variert dekke i form av betongstein, armert gress eller lignende. Det skal foreligge opparbeidelsesplan for tun sammen med søknad om byggetillatelse.

f_GT 1 er felles for boligene BB1, BK2 og BK 3.

f_GT 2 er felles for boligene BB6 til og med BK9. Trapp opp til dekke/boliger over f_PHUS2, tillates plassert på areal regulert til gatetun.

I gatetun tillates det benker og lekeapparater. Møblering må ikke være til hinder for kjøreareal som er nødvendig i forbindelse med innkjøring av utrykningskjøretøy eller ved varelevering og flytting.

5.04 Parkeringsplasser på grunnen

f_PP1 og f_PP2 skal være felles gjesteparkeringsplasser for boligene i felt BB1 til og med BK9.

5.05 Parkeringsanlegg

Parkeringsanlegg f_PHUS1 skal plasseres under BB1med adkomst i sokkel via f_PP1.

f_PHUS1 skal inneholde parkering for boliger i BB1 og BK2. Det kan bygges sportsboder og sykkelparkering for BB1 i forbindelse med anlegget. Anlegget skal plasseres under bebyggelse og tillates utvidet under terreng mellom byggene og inntil 6,0 meter ut forbi byggegrense mot gatetun i sørøst.

Parkeringsanlegg f_PHUS2 skal plasseres under BB6 og delvis BK7 med adkomst i sokkel via f_PP2.

f_PHUS2 skal inneholde parkering for boliger i BB6, BK7, BK8 og BK9. Det kan bygges sportsboder og sykkelparkering for BB6 i forbindelse med anlegget. Anlegget skal plasseres under bebyggelse og tillates utvidet under terreng mellom byggene.

Synlig veggflate på p anlegg skal tilpasses uteanlegg. Det skal utarbeides teknisk plan for anlegget som omfatter planering/utgraving, murer, innkjørsler, trapperom, rømningsvei og eventuelle tiltak mot flom.

5.06 Annen veggrunn – grøntanlegg.

Område regulert f_AVG er felles veigrunn som tilhører bebyggelsen fra BB1 til og med BK9. Arealene skal opparbeides med beplantning.

§ 6 HENSYNSSONER

6.01 Frisiktsone

I område vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Parkering, lagring, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke. Høydebegrensningene gjelder også for planlagte støttmurer. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

Utkjørsel fra garasje og biloppstillingsplass skal være slikt utformet at det gis betryggende oversikt.

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
25.09.2017	16/06787	BRA (bruksareal) for delfelt BB1 er økt fra 380 0m² til 4200 m². Renovasjon er endret fra felles til offentlig. f_PHUS1 (nivå 1) er utvidet mot sørøst for å gi plass til boder. Sportsbod for BK4 og BK5 har minimum 4 meter avstand til offentlig VA ledning. f_KV3.2 skal være felles for boligene BK3, BK4 og BK5.
22.06.2022	22/02837	Endring i § 4.3.6



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	38	Bruksnr	2277	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff	
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	Reguleringsplaner
Kommuneplaner	
Plantyper uten treff	
Bebyggelsesplaner over bakken	Reguleringsplaner under arbeid
Kommunedelplaner under arbeid	Kommuneplaner under arbeid
Kommunedelplaner	Bebyggelsesplaner
Reguleringsplaner over bakken	Reguleringsplaner bunn
Reguleringsplaner i vannsøylen	Reguleringsplaner under bakken
Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	124.79 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringssone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	62.54 kvm
Hensynsonenavn	H730
Kpbandlegging	730 - Båndlegging kulturminneloven

Utskriftsdato 15.05.2025

Utskriftsdato 15.05.2025

Areal	124.79 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner
Areal	0.24 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442
Areal	124.79 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014124
Navn	Detaljregulering for delfelt B3.1, i Ha07, del av gnr 38, bnr 14, 48, Hana
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/17/2015 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_2014124.pdf

Delarealer	
Areal	63.4 kvm
Bestemmelseomravn	#5
Rpbestemmelsehjemmel	2 - Vilkår, bruk
Areal	124.8 kvm
Feltnavn	BK2
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

Id	2012145
Navn	Områdeplan for Sandnes Øst, områdene Ha07 og Ha08
Plantype	34 - Områderegulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10/13/2015 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_2012145.pdf

Delarealer	
Areal	0 kvm
Bestemmelseomravn	#5
Rpbestemmelsehjemmel	2 - Vilkår, bruk
Areal	0 kvm
Hensynsonenavn	H570_2
Rpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	0 kvm
Feltnavn	B3.3
Rparealformal	1110 - Boligbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Utskriftsdato 15.05.2025

Id	202214
Navn	Detaljregulering for Hana B2 - del av områdeplan 2012145
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	
Areal	



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

Skiløypetrasé	
Idrettsstasjon	
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	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	



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



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

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

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

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

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

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
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	(PlanId)



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

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

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



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

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

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

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

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

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

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

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

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

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

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

SPECIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbette i industristrøk

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 avløpsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar / sivilforsvar
Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
Friskitsone 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 terrengjengrep
Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilt anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Vindkraft
Annet spesialområde

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

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

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



KOMBINERTE FORMÅL

KOMBINERTE FORMÅL
Bolig / Forretning
Bolig / Forretning / Kontor
Bolig / Kontor
Bolig / Offentlig
Forretning / Kontor
Forretning / Industri
Forretning / Kontor / Offentlig
Forretning / Offentlig
Kontor / Industri
Kontor / Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig / Allmenntilleg
Veserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)
Annet kombinert formål
Rekkefølgebestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Unyansert formål

Begrensninger grense

Begrensninger grense
Reguleringsplan fargegrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornøysesgrense
Reguleringsplan rekkeføllegrense

Reguleringsformål

Reguleringsformål
500 - Fareområde
510 - Høyspenningsanlegg
520 - Skytebane
530 - Idtsfarlig opplag ol
540 - Rasfare
550 - Flomfare
590 - Særskilt angitt fare
640 - Friskitsone
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 - Fornøysesområder
991 - Formålsrekkefølge
992 - Midlertidig trafikkområde



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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	38	Bnr:	2277	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Engrappveien 15, 4327 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

☒ Ja ☐ Nei

Privat avløpsledning er separert:

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

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:

☒ Ja ☐ Nei

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

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har privat vannkilde:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:

☐ Ja ☐ Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:

☐ Ja ☐ Nei

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

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

☐ Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

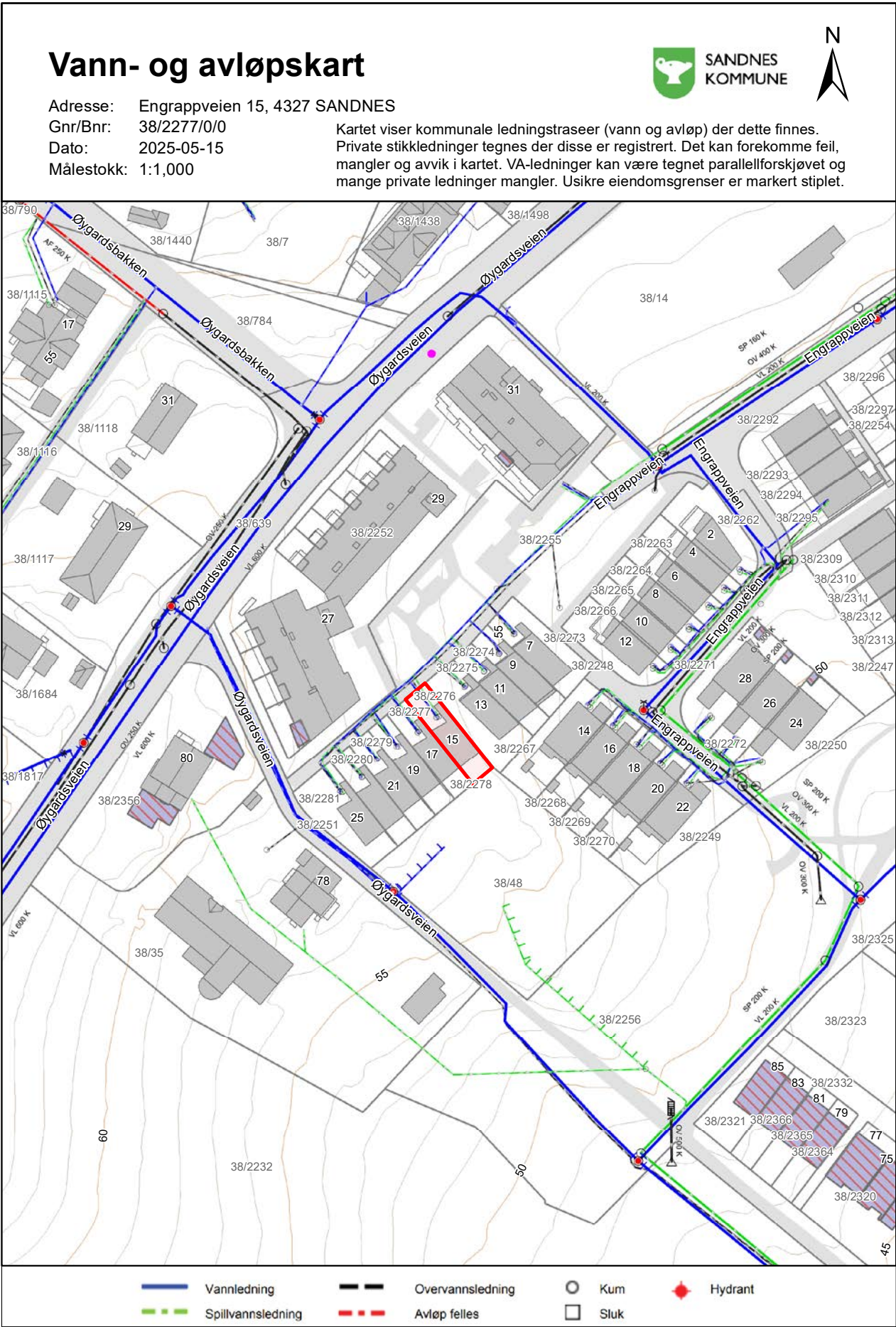
Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

☐ Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Merknader

Eiendommer som betaler årsavgift for vann eller avløp vil i de fleste tilfellene være tilknyttet offentlig avløpsledning. Dersom det betales for slamtømming er boligen vanligvis ikke tilknyttet offentlig avløp.

Private stikkledninger for kloakk kan være separat- eller kombinertsystem. Boliger etablert etter ca 1970 har hovedsakelig stikkledninger lagt etter separatsystem. Har boligen kombinert avløpssystem eller ikke er tilkoblet offentlig avløpsledninger, kan eier få krav fra kommunen om separering av avløpsledninger, krav om tilkobling til offentlig kloakk eller krav om å etablere godkjent avløpsanlegg.



Skjote¹⁾

Innsenders navn

Adresse **OBOS Eiendomsmeglere AS**
Org. nr. 977 040 949

Postnr. Poststed

(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. Ref.nr.

Place for tinglysningsattest



Doknr.: 1022279 Tinglyst: 20.09.2023
STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1108	Sandnes	38	2277			1/1
1108	Sandnes	38	2252		45	1/10

Overdragelsen gjelder bygg på testet grunn ☒ Nei ☐ Ja Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja

Godkjenning fra bortlester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja Bortlester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis Størrelse ideell andel 28/3121 Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☒ Ja

Beskaffenhet
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn
☒ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☒ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 4.098.000,- Utlyst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

kr 800.000,- Førstegangsoverføring av selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Ideell andel
968757954	Obos Block Watne AS	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Fast bostatt i Norge	Ideell andel
210597	Emil Kristiansen	☒ Ja ☐ Nei	1/2
271297	Lisa Christine Torkelsen	☒ Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Pliktig medlemskap i Velforeningen Øygarden B3.1 923154248 med solidarisk ansvar for drift/vedlikehold av fellesarealer inkl. vedlikeh. av fellesprivate vann/avløpsledninger. Sandnes kommune 964965137 har liggerrett på vann-/avløpsledninger, samt nødv. vedlikehold og reparasjon. Lyse AS 980001482 kan plassere og vedlikehold kabler/skap/gatetels. Telia AS 981929055 kan plassere og vedlikeholde kabler/kabelskap.

Dato 5.6.23 Utstøderens underskrift Karl-Inge Eidsvik Signe Villa

GA-5400 B - 01.18 Elektronisk utgåve Skjote Side 1 av 3

Karl-Inge Eidsvik

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾ Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 23.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾ 1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares. 2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? ☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares. 3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
9. Underskrifter og bekreftelser Dato Sted 5.6.23 Oslo	
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Karl-Inge Eidsvik	Karl-Inge Eidsvik
Signad Villa	OSLO BLOKKBOKSTAVER Org.nr. 968 757 951
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Knut Sjødal	Knut Sjødal Business Controller
Adresse	OBOS Block Watne AS Korsholmsgata 13, 0569 Oslo
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
May Sissel Alnes	May Sissel Alnes Rolf Hofmos gate 6 0655 Oslo
Adresse	
Bortfesteres underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Dato	Utsteders underskrift
5.6.23	Karl-Inge Eidsvik
Signad Villa	

GA-5400 B
Karl-Inge Eidsvik
Skjote
Side 2 av 3

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaveren ⁷⁾

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) underskriver jeg i overdragelsen

Sted, dato Oslo 5.6.23 Austrått Utvikling AS
nr. 913 506 936

Fødselsnr./Org.nr. 968757954 Underskrift Karl-Inge Eidsvik Gjenta med blokkbokstaver Karl-Inge Eidsvik
Sigrid Villa

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato 5.6.23 Ektefelles/registrert partners underskrift Karl-Inge Eidsvik Gjenta med blokkbokstaver Karl-Inge Eidsvik

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

1. Vitnes underskrift Knut Sjødal Gjenta med blokkbokstaver Knut Sjødal
Business Controller

Adresse OBOS Block Watne AS
Postboks 13, 0569 Oslo

2. Vitnes underskrift May Sissel Alnes Gjenta med blokkbokstaver May Sissel Alnes
Rolf Hofmos gate 6
0655 Oslo

Adresse 0655 Oslo

Noter:

- Skjotet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjotet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysingsgebyret blir innkrevd i ettertid.
- Dersom eiendommen har underfestenummer (ulnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntak av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- Feltet kan slettes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
- Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefelles samtykke.
- Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato 5.6.23 Utstederens underskrift Karl-Inge Eidsvik Sigrid Villa
Karl-Inge Eidsvik Skjote Sigrid Villa

GA-5400 B Side 3 av 3

Oslo, den ~~24-23~~ 15/9-23

Db.nr. 561 1970
Sandnes herredsrett 11/2

E r k l æ r i n g

vedr. veggrunn av gnr. 39 , bnr. 14
~~matr. xxxxx~~

Ved oppmålingsforretning av ..17/11-1969... er ...82,8..... m2
av gnr..39., bnr.14...../~~matr. xxxxx~~
i Sandnes utlagt til veggrunn med full disposisjonsrett for
kommunen til vegformål.

Ved eventuell framtidig endring av gjeldende planer, skal arealet
disponeres etter bystyrets nærmere bestemmelser.
Ved eventuell fremtidig utbygging av Stangeland's eiendom skal
det betales refusjon etter bygningsloven.

Vederlaget, kr.800,....., er avgjort.

Bilag: Oppmålingsforretning.

3/1-1970
Sandnes;
Tønnes Stangeland
Tønnes Stangeland

Til vittherlighet:

1. Randi Stangeland.
2. Sivud Stangeland

SANDNES KOMMUNE

OPPMÅLINGSVESENET

Veggrunn

Nr. 28/69.

Kart

Proj.

Vedlegg

Målebrev

Db.nr. 56/1970
Sandnes herredsstyre 4/11-70

År 1969, den 17/11 ble i henhold til bygningslovens § 57 holdt kart- og oppmålingsforretning over veggrunn av gnr. 39, bnr. 14

i Sandnes kommune.

Forretningen er forlangt av Sandnes kommune etter avtale med ei-
eren, Tønnes Stangeland,

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen utførtes av Kåre Tunheim

med kartvitnet Harald Henriksen.

Ved forretningen møtte: Grensene var tidligere påvist av eieren,
og denne fant det unødvendig å møte.

GRENSEBESKRIVELSE:

Parsellens størrelse og beliggenhet framgår av kartet,
og skal i sin helhet legges ut til veggrunn.

Den oppmålte eiendom har et areal 82.8 m²

Eiendommens navn er:

Forretningen sluttet: 19/11-1969.

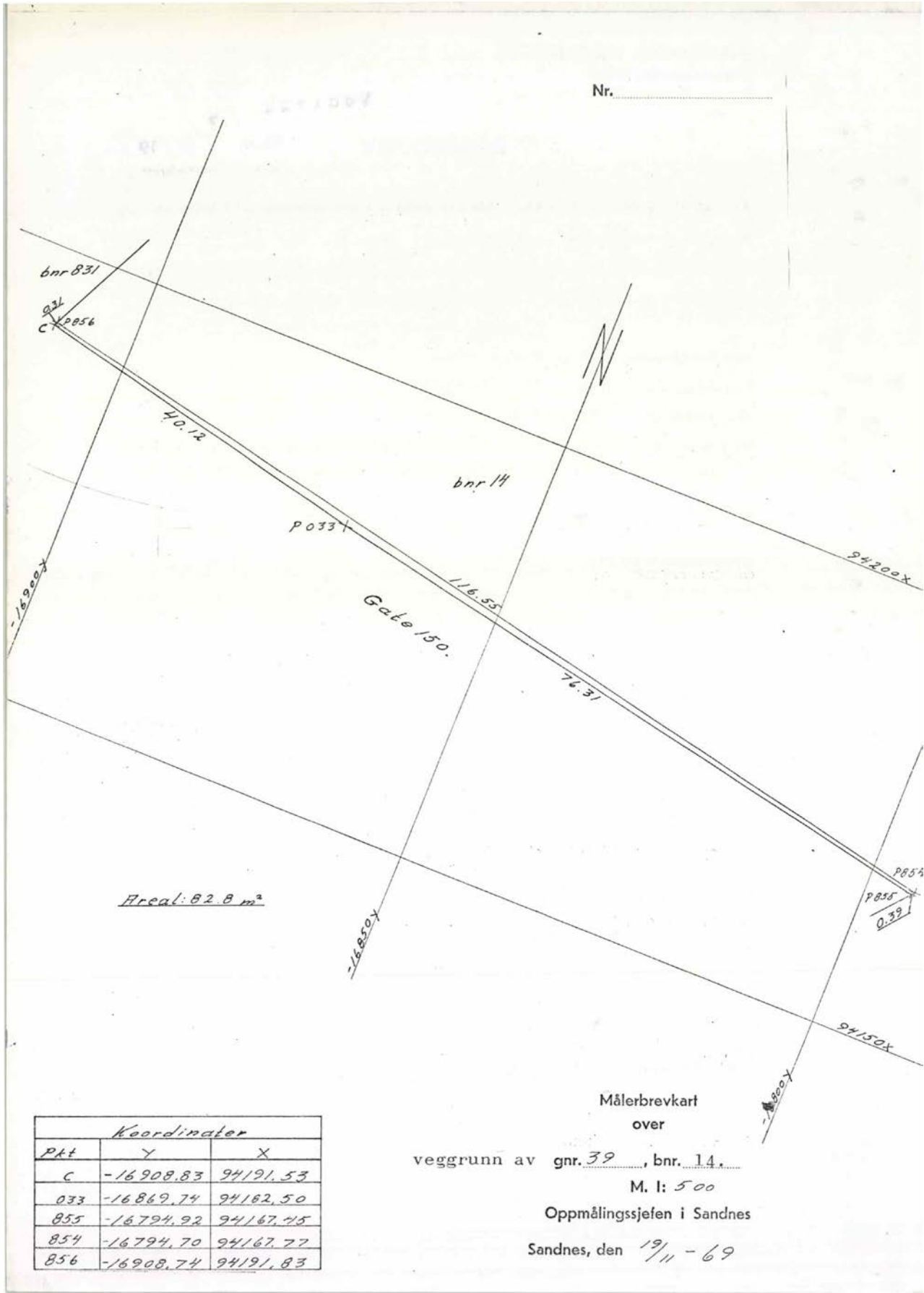
Magnus Røed
oppmålingssjef.

Harald Henriksen,
kartvitne.

Kåre Tunheim,
eier.

Vedtatt: Tønnes Stangeland

Parsellen får betegnelsen:



Db.nr. 198 1972
Sandnes herredsrett
13/11

Erklæring

vedr. veggrunn av gnr. 39 , bnr. 14
XXXXXXXXXX

Ved oppmålingsforretning av 21/10-1971 er 35.4 m2. m2
av gnr. 39 , bnr. 14 . /XXXXXXXXXX.
i Sandnes utlagt til veggrunn med full disposisjonsrett for
kommunen til vegformål.

Ved eventuell framtidig endring av gjeldende planer, skal arealet
disponeres etter bystyrets nærmere bestemmelser.

Vederlaget, kr. 0. , er avgjort.

Bilag: Oppmålingsforretning.

Sandnes, den 20/12-1971.
Tønnes Stangeland.
Tønnes Stangeland

Til vitterlighet:

1. Eivind Stangeland
2. Eivind Stangeland

SANDNES KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

Veigrunn Nr. 47/71.
Kart J-11.
Prot.

Målebrev

År 1971 , den 21/10 ble i henhold til bygningslovens § 62 holdt kart- og
oppmålingsforretning over en veigrunnsparsell av gnr. 39 , bnr. 14
i Sandnes kommune.

Forretningen er forlangt av Tønnes Stangeland
som har grunnbokshjemmel.

Forretningen utførtes av Sven Tysdal
med kartvitnet Jan Steinar Sømme.

Ved forretningen møtte etter lovlig varsel (arkiv): 504.3-39.
Tønnes Stangeland møtte, og E. Solvang møtte for
Forsvarets Distriktsing/Sør-og Vestlandet.

Grensebeskrivelse:

Kurven P 1152 - P 1125 med radius R = 295.- m og kordelengde =
21.96 m mot tomt 2 A,

Siden P 1125 - P 1124 = 1.57 m mot tidligere fraskilt veigrunn,
" P 1124 - P 862 = 21.91 m mot Kyrkjevegen,
" P 862 - P 1152 = 1.93 m mot veigrunn B.

Den oppmålte eiendom's areal er: 35.4 m2.

Eiendommens navn: Veigrunn C. Forretningen sluttet: 12/10-1971.

Magnus Røed
oppmålingsjef.

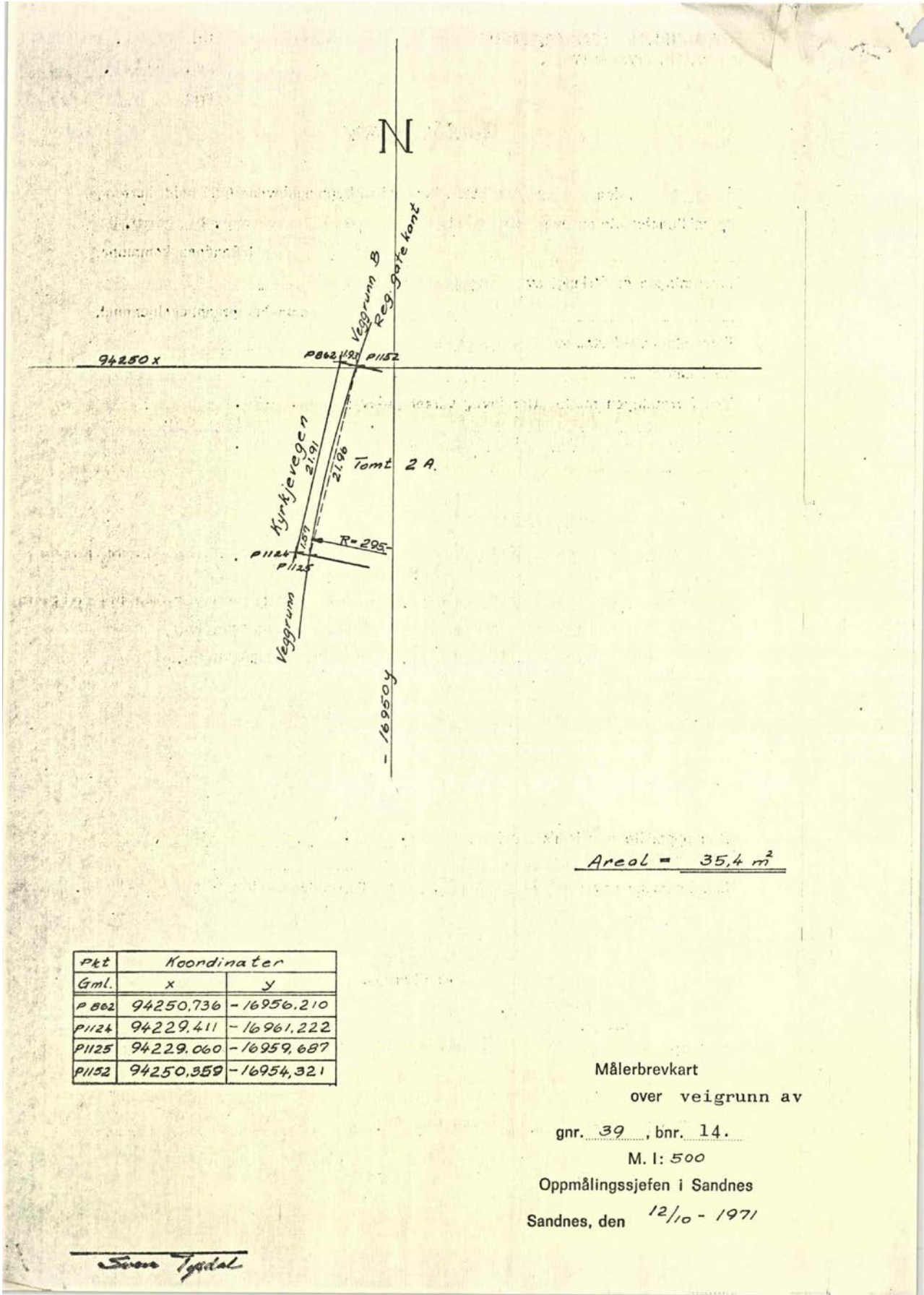
Jan Steinar Sømme.
kartvitne.

Sven Tysdal.
Sven Tysdal.

Vedtatt:

eller.

Parsellen får betegnelsen: Veigrunn C.



Nabolagsprofil

Engrappveien 15 - Nabolaget Øvre Hana - vurdert av 151 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Fjellveien Linje 21, 29, 46, 47, N96	6 min 0.5 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	8 min 3.7 km
Stavanger Sola	20 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min 19.4 km

Skoler

Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km
Hana skole (1-7 kl.) 313 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Vatneli skole (1-10 kl.) 62 elever, 7 klasser	23 min 1.9 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 429 elever, 28 klasser	5 min 0.4 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	20 min 1.7 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	21 min 1.8 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	7 min 3.2 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

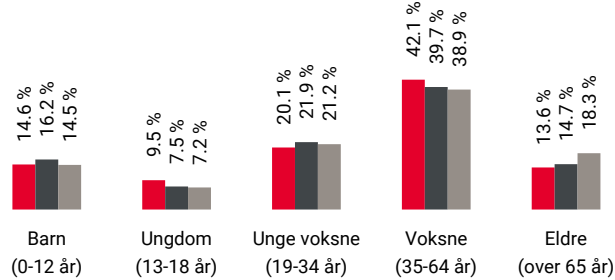


Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Hana	3 114	1 262
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Øygard barnehage (1-5 år) 109 barn	8 min 0.7 km
Austrått barnehage (1-5 år) 68 barn	11 min 0.9 km
Iglemyr Fus barnehage (1-5 år) 74 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Hana Skut	8 min
Coop Extra Austrått	10 min



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Støynivået

Lite støynivå 89/100

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

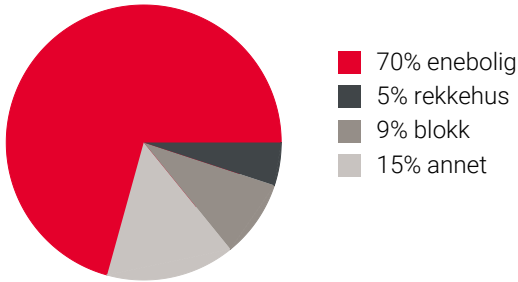
 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

 Øygard ungdomskole	4 min 
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km
 Høgevollsveien minde balløkke	11 min 
Ballspill	0.9 km
 City Gym Sandnes	18 min 
 Robust Trening Sandnes	23 min 

Boligmasse



«Jeg liker nabolaget mitt veldig bra, til tross for at det er noe gammelt og veletablert.»

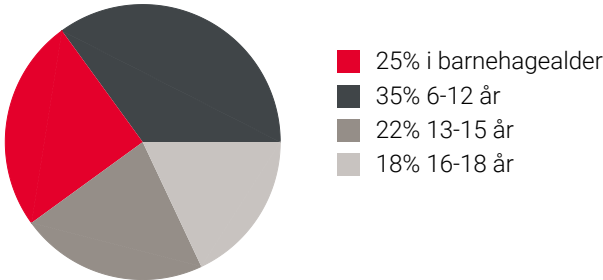
Sitat fra en lokalkjent



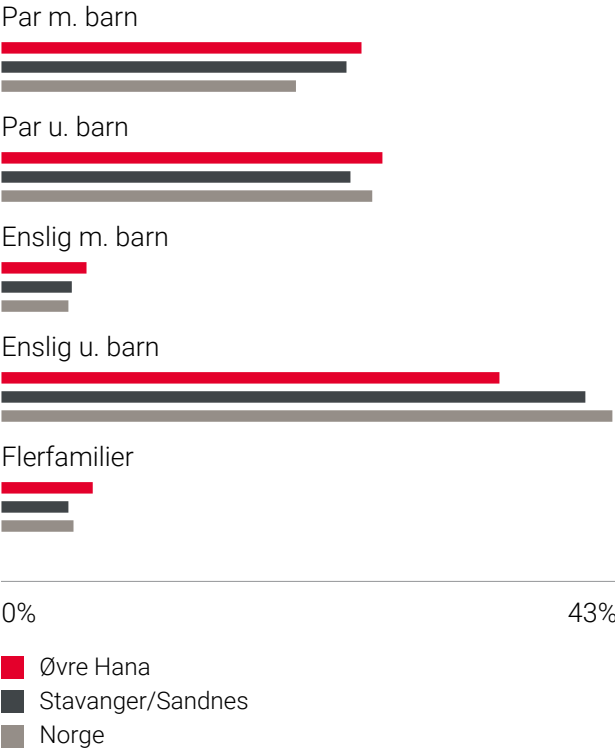
Varer/Tjenester

 Maxi Sandnes	22 min 
 Apotek 1 Hana	11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

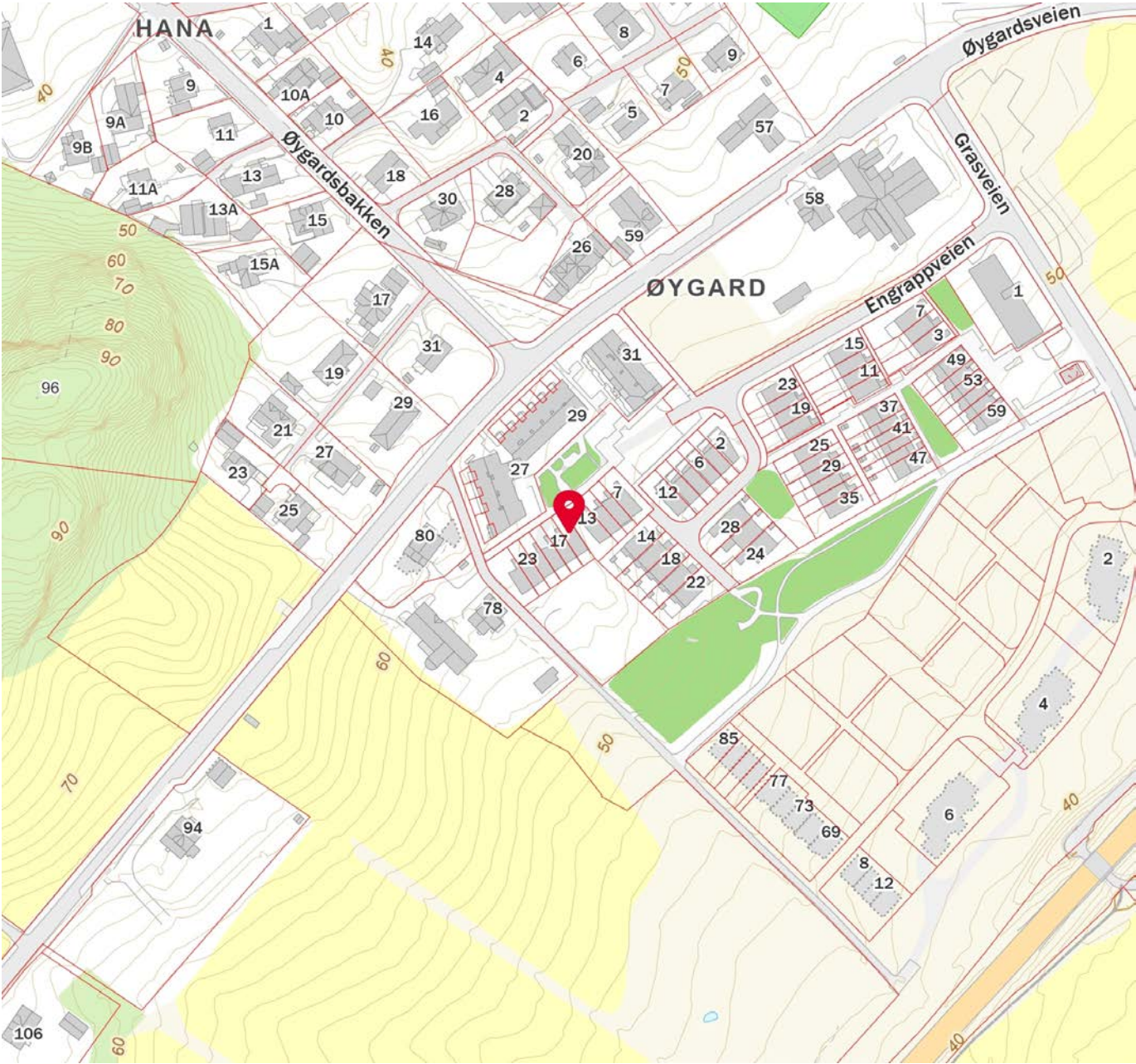
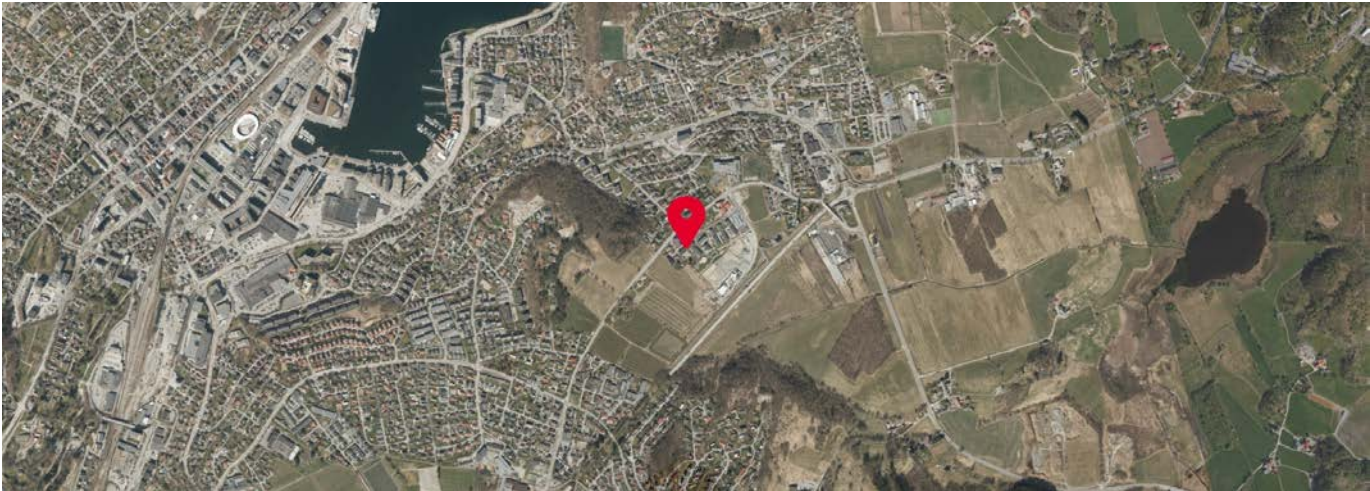


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse:	Engrappveien 15 4327 SANDNES	Meglerforetak:	Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes
		Saksbehandler:	Trond Kristoffersen
Oppdragsnummer:		Telefon:	450 07 761
		E-post:	trond.kristoffersen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum:	Kr.
Beløp med bokstaver:	Kr.
+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven	

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:		
Låneinstitusjon:	_____	Referanse og tlf nr.: _____
Lånt kapital:	_____	Kr.: _____
Egenkapital:	_____	Kr.: _____
Totalt:	_____	Kr.: _____

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

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

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

Navn:	_____	Navn:	_____
Fødselsnr. (11 siffer):	_____	Fødselsnr. (11 siffer):	_____
Adresse:	_____	Adresse:	_____
Postnr.: _____	Sted: _____	Postnr.: _____	Sted: _____
Tlf.: _____	E-post: _____	Tlf.: _____	E-post: _____
Dato.: _____	Sign: _____	Dato.: _____	Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre