

The image shows a modern, single-story house with grey horizontal siding and a red tiled roof. A large wooden deck with a glass railing extends from the side of the house, featuring a set of outdoor furniture including two armchairs and a coffee table. The house has large windows and a glass door leading to the deck. The background is a clear blue sky.

aktiv.

Skeieneskogen 16, 4318 SANDNES

**SANDVED - Enebolig med carport -
Stor og solrik hage - Svært
attraktivt og barnevennlig område**



Eiendomsmegler MNEF

Joveig Junge

Mobil 932 11 920

E-post joveig.junge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Omkostn.: Kr 138 600,-
Total ink omk.: Kr 5 628 600,-
Selger: Alf Inge Olsen
Wenche Aksland Olsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 155/155 kvm
Tomtstr.: 565.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 40, bnr. 265
Oppdragsnr.: 1412250165

SANDVED - Enebolig med carport - Stor og solrik hage - Svært attraktivt og barnevennlig område

Innhold: 1. etg.: Entré, bod, bad, stue og kjøkken

U.etg.: Gang, 3 soverom, bod og bad

Enebolig med carport i et svært attraktivt og barnevennlig område på Sandved.

Boligen går over to etasjer og har en praktisk planløsning med alle soverom på ett plan. Stor og pent opparbeidet tomt med god boltreplass for de små.

Skeieneskogen har en ypperlig beliggenhet for barnefamilien, med gangavstand til alle hverdagslige aktiviteter samtidig som det kun er drøyt 1,5 km gange ned til Sandnes sentrum.

Sandved barnehage og Sandvedhaugen barnehage ligger bokstavelig talt like borti veien, det samme gjør Sandved skole (1. - 7. klasse). Ca 6-700 meters gange til Skeiene ungdomsskole (8. - 10. klasse). I nabolaget har man også flerbrukshallen Sandneshallen.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	64
Energiattest	69
Nabolagsprofil	112
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 155 m²

BRA totalt: 155 m²

TBA: 57 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 75 m² Gang, 3 soverom, bod og bad

1. etasje

BRA-i: 80 m² Entré, bod, bad, stue og kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

57 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

565.3 m²

Tomtebeskrivelse

Stor og pent opparbeidet tomt

Beliggenhet

Meget attraktiv beliggenhet på Sandved i et trygt og etablert boligfelt.

Boligen ligger fint til på feltet på endetomt.

Skeieneskogen har en ypperlig beliggenhet for barnefamilien, med gangavstand til alle hverdagslige aktiviteter samtidig som det kun er drøyt 1,5 km gange ned til Sandnes sentrum.

Sandved barnehage og Sandvedhaugen barnehage ligger bokstavelig talt like borti veien, det samme gjør Sandved skole (1. - 7. klasse). Ca 6-700 meters gange til Skeiene ungdomsskole (8. - 10. klasse).

I nabolaget har man også Sandneshallen med blant annet "Sommer i folkehallene" og Sandved turn. Sandved IL med nytt klubbhus og flere fotballbaner ligger like over Asheimveien med undergrunn fra Skeieneskogen under veien.

Gand kirke, Skeiane legesenter, Helgø/Meny, Joker Sandved ligger alt innenfor kort avstand fra boligen.

Gode bussforbindelser like ved boligen i Asheimveien.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Konferer Sandnes kommune

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Innhold

1. etg.: Entré, bod, bad, stue og kjøkken

U.etg.: Gang, 3 soverom, bod og bad

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Taktekking, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Nedløp og beslag,TG2

Renner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Dører,TG2

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert oppsvellinger i entredøren som følge av fuktbelastning.

Tiltak:

- Det bør iverksettes tiltak for å utbedre oppsvellingen i entredøren, samt sørge for tilstrekkelig beskyttelse mot fukt. Dersom dette ikke utbedres, kan ytterligere fuktskader oppstå, noe som kan redusere dørens levetid og funksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Terrasser ut fra stue/kjøkken, delvis overbygget.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Terrassen er etablert som "flytende" konstruksjon direkte på terrenget og har derfor varierende setninger i terrassedekket. Tak med plastplater over del av terrassen er svakt konstruert med underdimensjonerte sperrer etc.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

- Terrassen bør rettes opp og eventuelle setningsskader utbedres for å sikre stabilitet og jevnhet i dekke. Takoverbygget bør forsterkes, og underdimensjonerte sperrer bør byttes ut for å unngå fare for konstruksjonssvikt og redusert levetid. Manglende utbedring kan føre til ytterligere skjevheter, økt risiko for skader og redusert sikkerhet ved bruk av terrassen. Avviket er vurdert til å ikke ha behov for umiddelbare tiltak.

Utvendige trapper,TG2

Entretrapp og trapp mellom bolig og carport i betong, terrassetrapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert setninger i betongtrapper.

Tiltak:

- Setningene i betongtrappene bør utbedres for å hindre videre bevegelse og forringelse av konstruksjonen, samt redusere risikoen for skader og ulykker.

Innvendig

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

Boligen har elementpipe.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom ildsted, feieluke og brennbart materiale, som laminatgulv og garderobeskap, for å redusere risikoen for brannspredning. Manglende tiltak kan medføre økt fare for antennelse av nærliggende materialer.

Våtrom

1. etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Overgang mellom vinduskarm og membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å hindre fuktskader som følge av vannsøl i dette området. Uegnede materialer i våtsone øker risikoen for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.

1. etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
 - Membran og sluk bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskifting for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Konsekvensen av å ikke utbedre er økt fare for vanninntrenging og påfølgende skader på bygget.

Kjeller > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Overgang mellom vinduskarm og membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å hindre fuktskader som følge av vannsøl i dette området. Uegnede materialer i våtsone gir økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.

Kjeller > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det bør vurderes å skifte ut tettesjiktet, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kjøkken

1. etasje > Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Det er kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist enkelte oppsvellinger etter vannsøl stedvis på innredningen.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas utbedring av oppsvellinger og eventuelle skader på kjøkkeninnredningen for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og redusert levetid på innredningen.

Tekniske installasjoner

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Varmtvannstanken bør tilkobles strømmettet i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risiko for brann og elektriske feil. På grunn av tankens alder bør det vurderes utskifting, da eldre tanker har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer.

Elektrisk anlegg, TG2

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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

Nei

Kommentar:

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

Kommentar:Anlegget er originalt.

2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert
elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:Pga. alder på det elektriske anlegget og manglende samsvarserklæring
anbefales en utvidet el-kontroll.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering, TG2

Dreneringen er fra 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av drenering og tettesjikt for å avdekke om det er behov for utbedringer. Konsekvensen av begrenset effekt på drenering/tettesjikt er økt risiko for fuktinntrengning og fuktskader i kjeller eller underetasje, noe som kan medføre kostbare reparasjoner over tid.

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Byggemeldte mottatt, men det er avvik i kjeller der inntegnet bod er innredet som soverom. Det er ikke kjent om bruksendring er godkjent.

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

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

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

Soverom i kjeller (under kjøkkenet) har ikke tilstrekkelig tilgang på dagslys, det er heller ikke kjent om dette rommet er registrert som soverom hos kommunen. Rombenevelse er angitt etter bruken ved befaringen.

Carport m/bod

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

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

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

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

Enebolig

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

Vedlikehold : Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Carport m/bod

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

Vedlikehold :

Forhold som har fått TG3:

Rom Under Terreng,TG3

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i soverom mot grunnmur. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 29 %. Konstruksjonen i innredede rom under terreng er oppført med plastfolie på varm side av isolasjonen, dette var normalt frem til rundt årtusenskiftet, da det ble slutt på bruken av plastfolie og man isolerte grunnmuren mer på utsiden. Plastfolien kan ha en medvirkende årsak til økt kondensering av jorddamp i denne type konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

- Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblemet, for eksempel ved å forbedre drenering, ventilasjon eller isolasjon, samt utbedre eventuelle skader i konstruksjonen. Høyt fuktnivå i treverk kan føre til råte, soppdannelse og redusert bæreevne, noe som kan medføre omfattende skader og økte utbedringskostnader dersom tiltak ikke gjennomføres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Branntekniske forhold,TG3

6-kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler i boligen.

17.Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Kommentar:

18.Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

Kommentar:

19.Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Kommentar:

20.Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kommentar:

Kostnadsestimat : Under 10 000

Terrengforhold, TG3

Ujevnt gårdsrom, setninger i belegningsstein og fall mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Carport

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

3694961

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Det er vedovn og varmepumpe i stuen

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 490 000

Kommunale avgifter

Kr 16 472

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon og feie

Formuesverdi primær

Kr 1 284 281

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 137 123

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 40, bruksnummer 265 i Sandnes kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 11.03.2002.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.03.2002.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål jfr. Kommuneplaner Id 202005 Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 05/15/2023. Reguleringsplaner Id 95305 Navn Bebyggelsesplan for Skeieneskogen vest Plantype 32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 11/19/1997 og Reguleringsplaner Id 2004142 Navn Reguleringsplan for utvidelse av E-39 til 4 felt fra Stangeland til Sandved Plantype 30 - Eldre reguleringsplan Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 10/17/2006.

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

138 600 (Omkostninger totalt)

154 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

157 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 628 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 644 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 647 300 (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 138 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

26.09.2025



Velkommen til visning i Skeieneskogen 16 - Presentert av Joveig Junge Aktiv Eiendom



Innholdsrik familiebolig med 4 soverom, 2 bad og romslige uteområder.



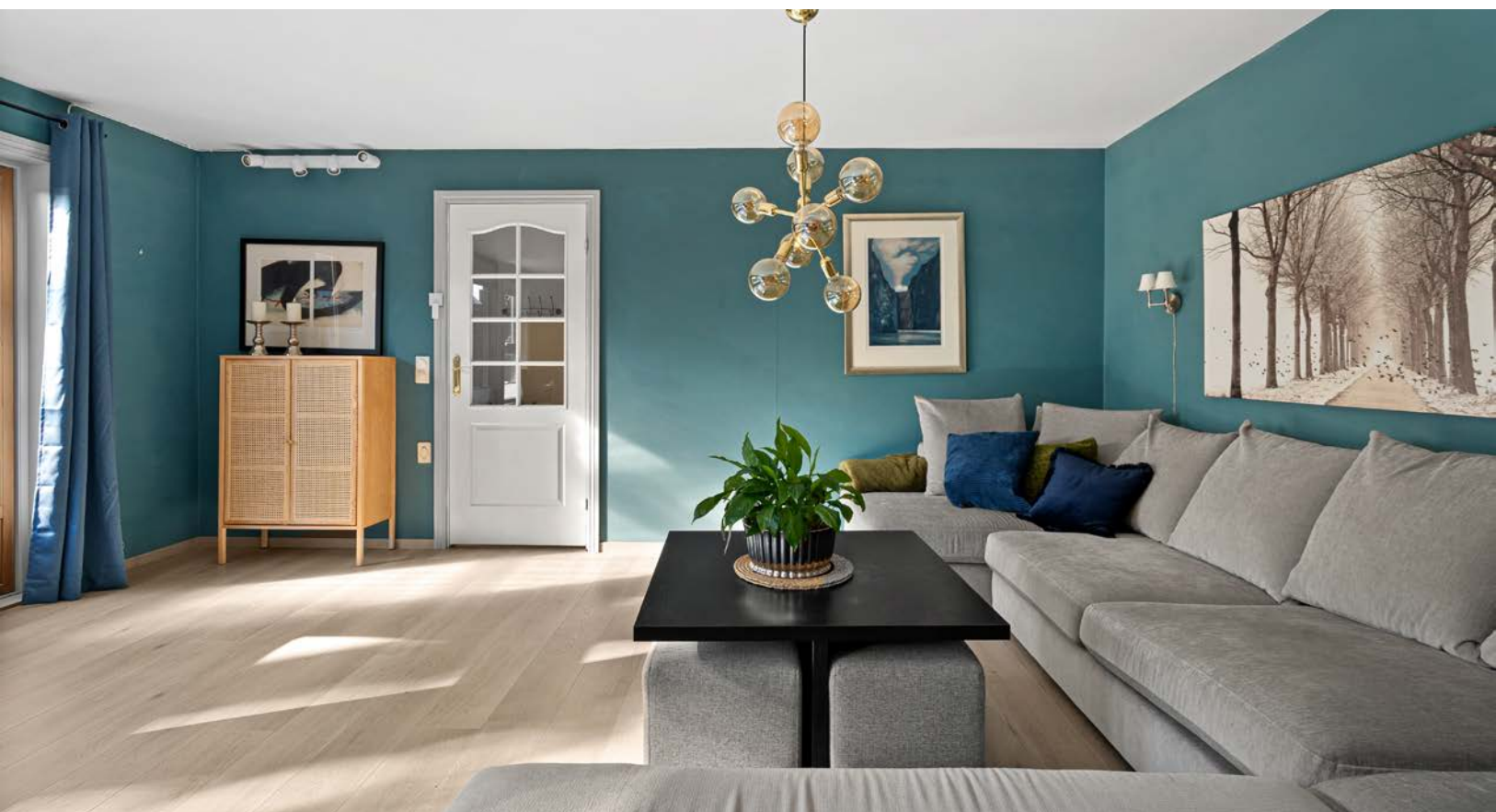
Åpen og lyst inngangsparti med trapp ned til underetasjen.



God plass til garderobeløsning med plass til oppbevaring av klær og sko.



Stuen som inviterer til både avslapning og lek, med elegant gulv og farger som setter stemningen.



God plass til stor sofa med rom for hele familien.



Romslig familieområde med store vindusflater som slipper naturen inn, og enkel tilgang til terrassen.



Romslig og lunt.

For gode måltider og
samtaler.

Varm og dekorativ vedovn
som skaper stemning et
stilfullt blikkfang.





Kjøkken



Fargerikt kjøkken med livlig blomstertapet.



Hvit innredning med god skap- og benkeplass.



Et kjøkken som inspirerer til matlaging og samvær.



Store vinduer gir rikelig lys, dør ut til terrassen er praktisk og hyggelig.

Baderommet i 1-etasje er romslig, med god dusj og klassisk hvit baderomsinnredning.



Romslig baderomsinnredning
med god oppbevaringsplass.

Regndusj med glassvegg og
praktisk plass til vaskemaskin
og tørketrommel.





Lyst og romslig soverom med to vinduer og stor garderobeløsning med god oppbevaringsplass.



Sjarmerende soverom med blå mønstrete tapet - god plass til stor seng og ulike skap og hylleløsninger.



Lyst rom innredet som kontor. Store vinduer gir rikelig dagslys. Ideelt for hjemmekontor eller kreativ sone.



Soverom i lun grønn farge med rolig stemning. Gode vinduer slipper inn mye lys. Stor garderobe gir masse oppbevaringsplass.



Stor terrasse med flere soner for avslapning og samvær.



Åpen hagestuedel med koselig sittegruppe.



Terrassen er på to plan.

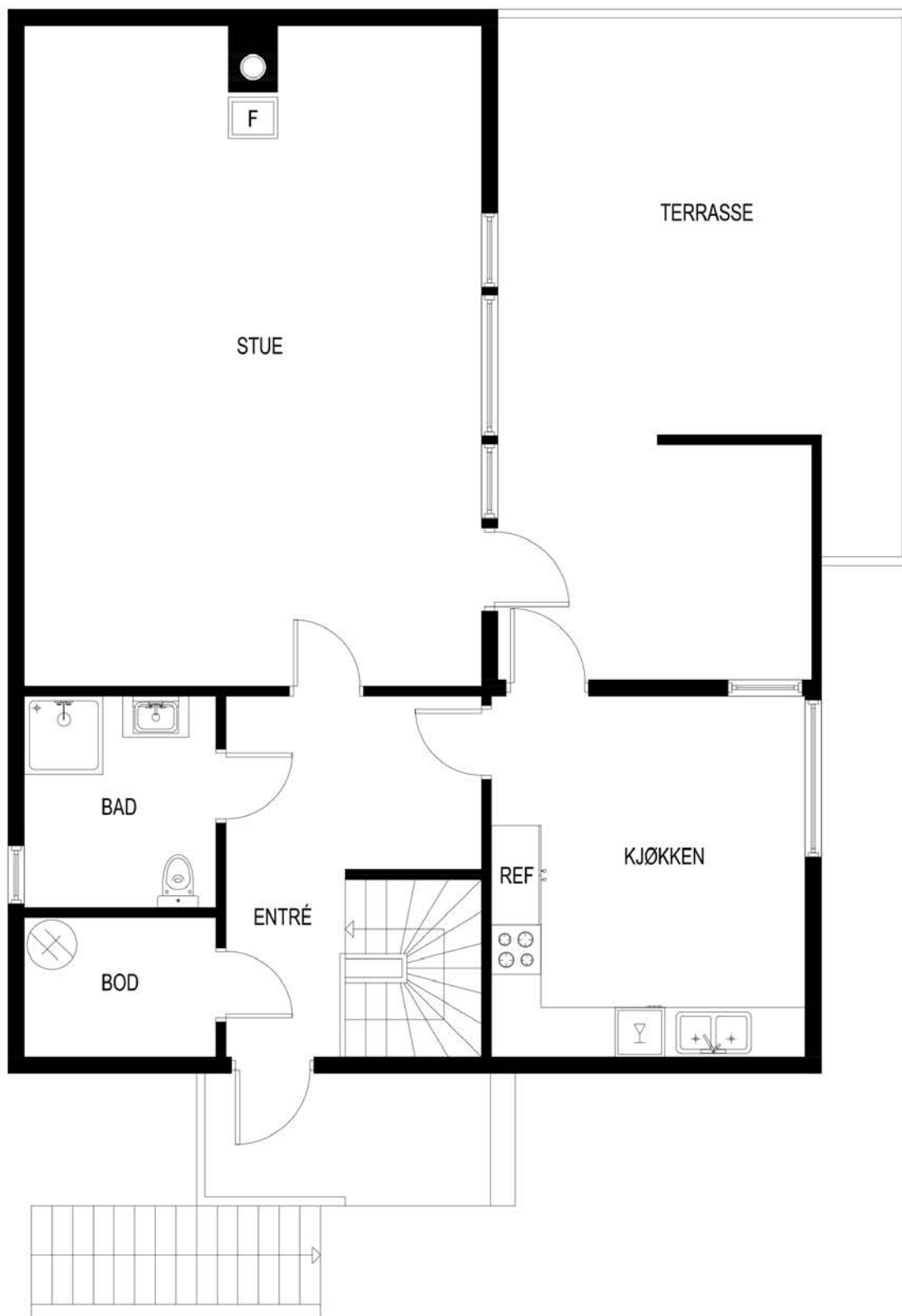


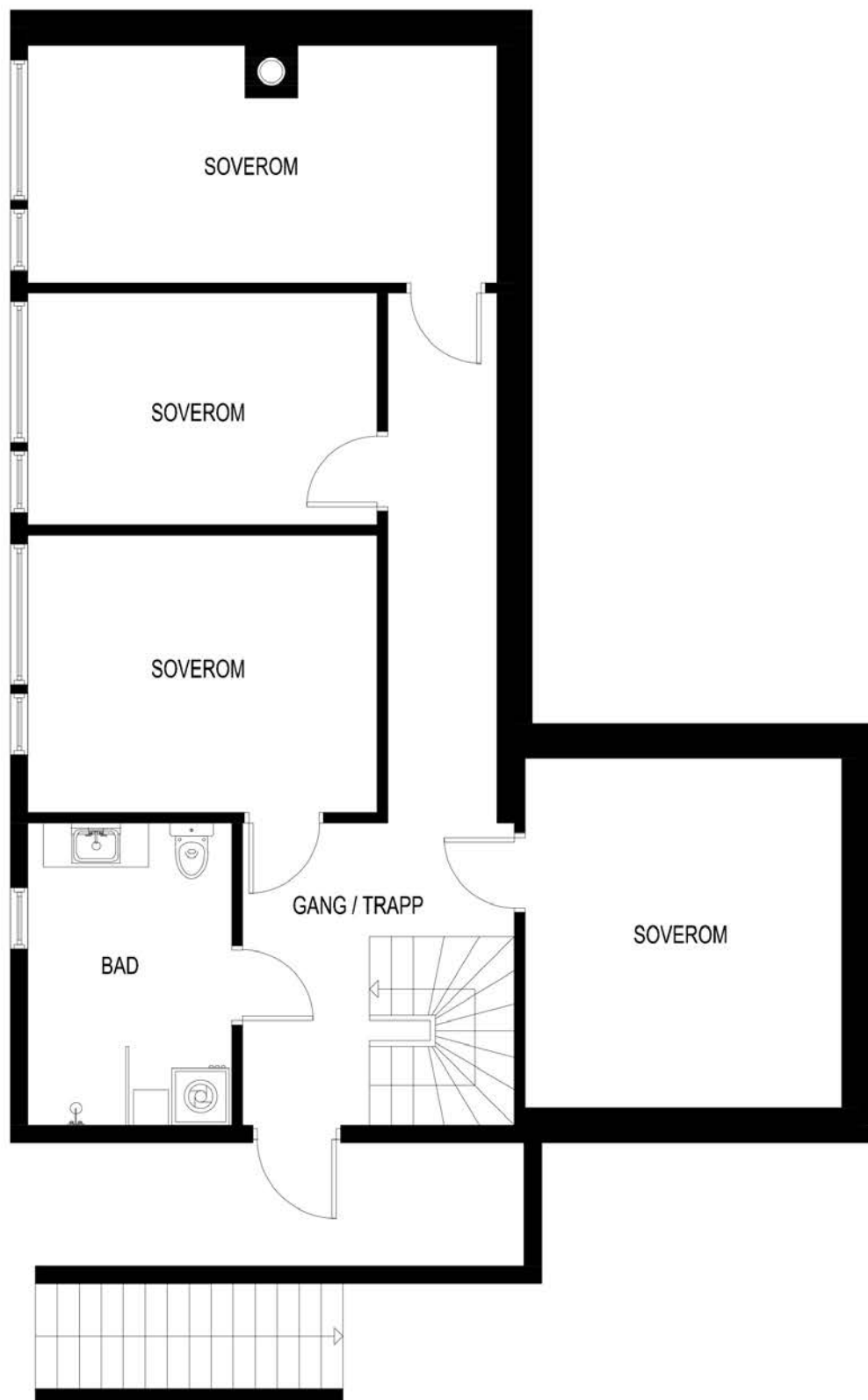
Terrassen har god plass til både hagemøbler og grill.

Stor, lun og frodig hage i tillegg – perfekt for avslapning og lek.









Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Skeieneskogen 16, 4318 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 40, bnr. 265

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 18.09.2025

Rapportdato: 25.09.2025

Oppdragsnr.: 12162-1744

Referansenummer: MI6059

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 8757



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

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

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

Uavhengig Takstingeniør

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 2002 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner og nedløp i plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Terrasser ut fra stue/kjøkken, delvis overbygget. Entretrapp og trapp mellom bolig og carport i betong, terrassetrapp i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene, betonggulv på grunn. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe. Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i soverom mot grunnmur. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 29 %. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall er målt til 15 mm fra gulv ved terskel til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad kjeller:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 20 mm fra gulv ved dør til sluk i dusj, 25 mm til sluk ved vaskemaskin. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert på soverom i kjeller. Det er avløpsrør av plast. Stakeluke bak plate på vegg i soverom i kjeller. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer. 6-kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2002. Bygningen har betong grunnmur. Ujevnt gårdsrom, setninger i belegningsstein og fall mot grunnmur. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2002. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2002. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

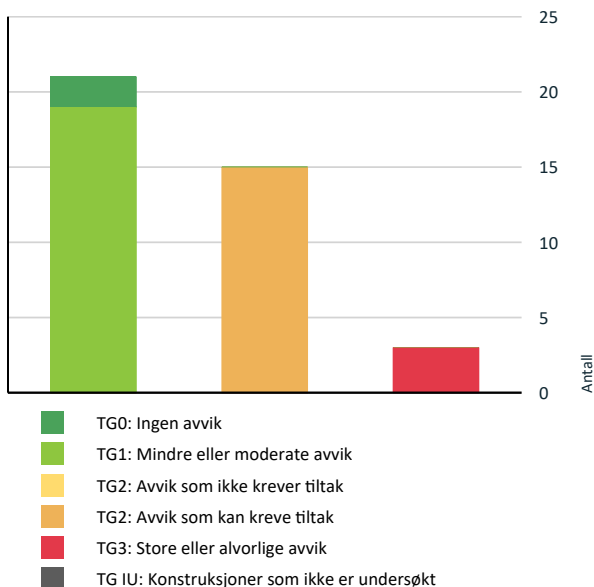
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Byggemeldte mottatt, men det er avvik i kjeller der inntegnet bod er innredet som soverom. Det er ikke kjent om bruksendring er godkjent.

Carport m/bod

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

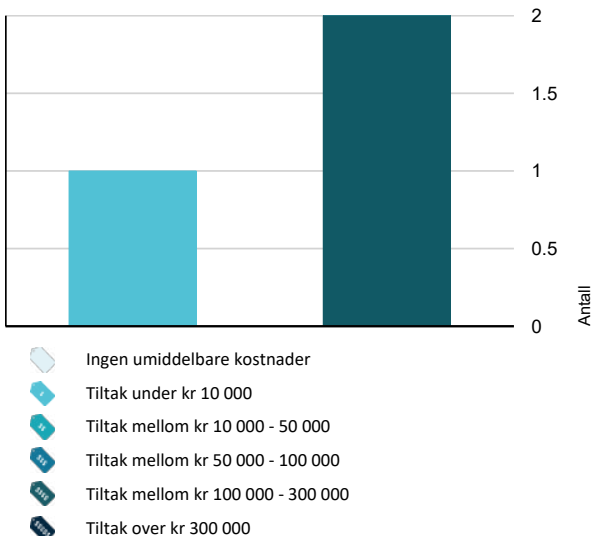
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

- | | | |
|---|--|-----------------------------|
| ! | Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! | Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! | Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
| ! | Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! | Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2002

Kommentar
EDR

Anvendelse
Helårsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

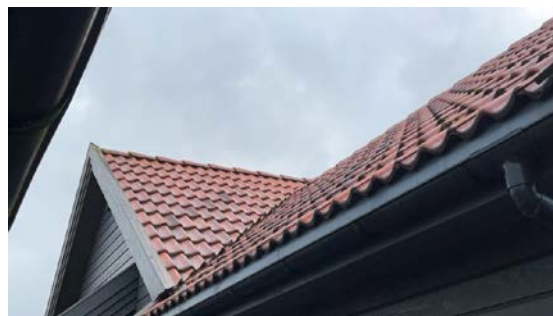
Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger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

Vurdering av avvik:

- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



! TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

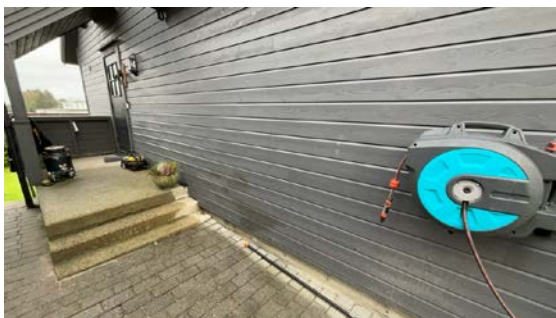
Det anbefales å montere snøfangere over gangareal for å unngå skader etter snøras fra taket.



! TG 1 Veggkonstruksjon

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

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert oppsvellinger i entredøren som følge av fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre oppsvellingen i entredøren, samt sørge for tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.

Dersom dette ikke utbedres, kan ytterligere fuktskader oppstå, noe som kan redusere dørens levetid og funksjon.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser ut fra stue/kjøkken, delvis overbygget.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassen er etablert som "flytende" konstruksjon direkte på terrenget og har derfor varierende setninger i terrassedekket.

Tak med plastplater over del av terrassen er svakt konstruert med underdimensjonerte sperrer etc.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrassen bør rettes opp og eventuelle setningsskader utbedres for å sikre stabilitet og jevnhet i dekke.

Takoverbygget bør forsterkes, og underdimensjonerte sperrer bør byttes ut for å unngå fare for konstruksjonssvikt og redusert levetid.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere skjevheter, økt risiko for skader og redusert sikkerhet ved bruk av terrassen.

Avviket er vurdert til å ikke ha behov for umiddelbare tiltak.



TG 2 Utvendige trapper

Entretrapp og trapp mellom bolig og carport i betong, terrassetrapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

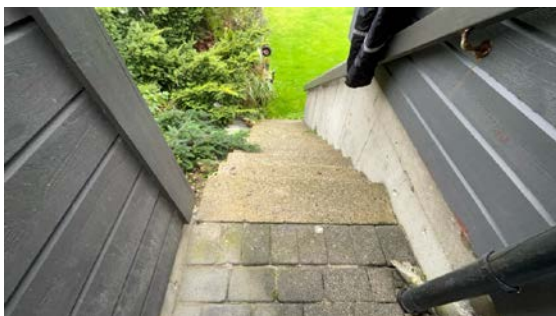
Tilstandsrapport

Det er registrert setninger i betongtrapper.

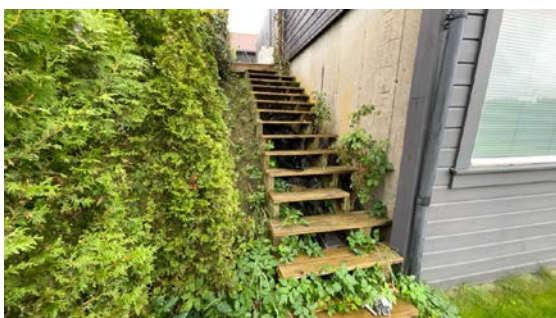
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Setningene i betongtrappene bør utbedres for å hindre videre bevegelse og forringelse av konstruksjonen, samt redusere risikoen for skader og ulykker.



Setninger i entretrapp.



INNENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene, betonggulv på grunn. Ved nivellering av gulv i stue og gang er det ikke registrert høydeforskjeller ut over normalt.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom ildsted, feieluke og brennbart materiale, som laminatgulv og garderobeskap, for å redusere risikoen for brannspredning. Manglende tiltak kan medføre økt fare for antennelse av nærliggende materialer.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i soverom mot grunnmur. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 29 %.

Konstruksjonen i innredede rom under terreng er oppført med plastfolie på varm side av isolasjonen, dette var normalt frem til rundt årtusenskiftet, da det ble slutt på bruken av plastfolie og man isolerte grunnmuren mer på utsiden. Plastfolien kan ha en medvirkende årsak til økt kondensering av jorddamp i denne type konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblemet, for eksempel ved å forbedre drenering, ventilasjon eller isolasjon, samt utbedre eventuelle skader i konstruksjonen.

Høyt fuktnivå i treverk kan føre til råte, soppdannelse og redusert bæreevne, noe som kan medføre omfattende skader og økte utbedringskostnader dersom tiltak ikke gjennomføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Overgang mellom vinduskarm og membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å hindre fuktskader som følge av vannsøl i dette området. Uegnede materialer i våtsone øker risikoen for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.

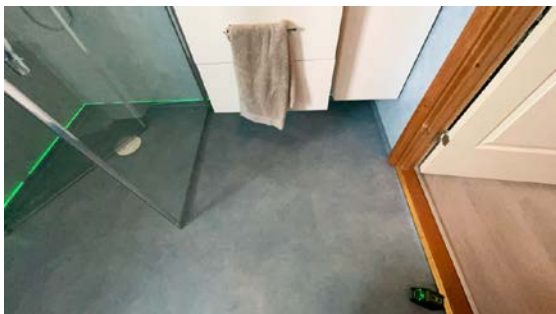


1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall er målt til 15 mm fra gulv ved terskel til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.



1. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Membran og sluk bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskifting for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt fare for vanninntrenging og påfølgende skader på bygget.



1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

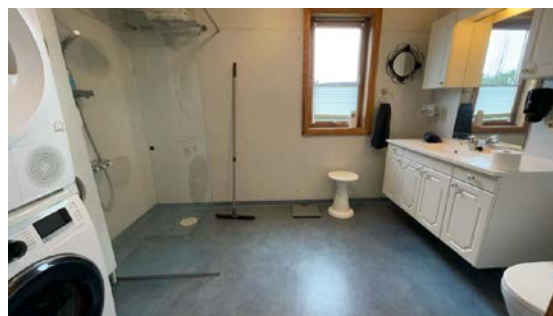
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJELLER > BAD

Generell

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



KJELLER > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

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

Overgang mellom vinduskarm og membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å hindre fuktskader som følge av vannsøl i dette området. Uegnete materialer i våtsone gir økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.



KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 20 mm fra gulv ved dør til sluk i dusj, 25 mm til sluk ved vaskemaskin. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.



KJELLER > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør vurderes å skifte ut tettesjiktet, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Det er kjø/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

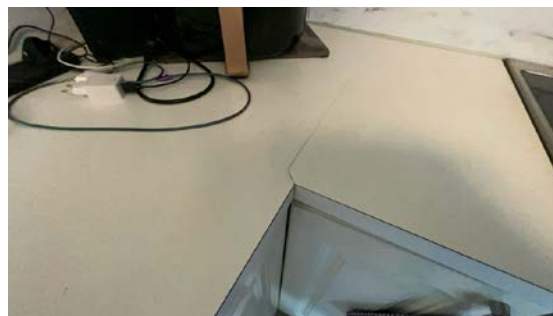
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist enkelte oppsvellinger etter vannsøl stedvis på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring av oppsvellinger og eventuelle skader på kjøkkeninnredningen for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og redusert levetid på innredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

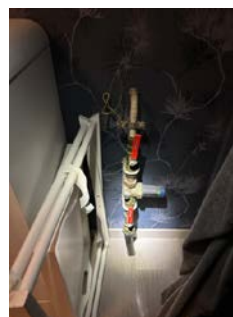
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert på soverom i kjeller.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Stakeluke bak plate på vegg i soverom i kjeller.

Tilstandsrapport

TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

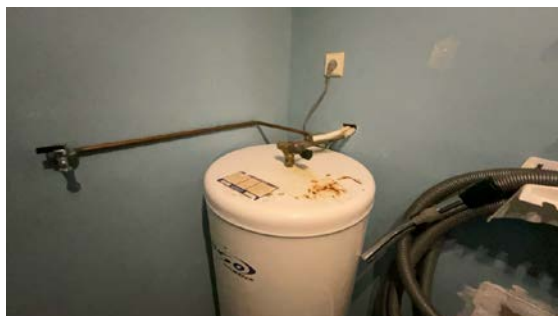
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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

På grunn av tankens alder bør det vurderes utskifting, da eldre tanker har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer.



TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2002 Anlegget er originalt.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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



TOG 3 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

6-kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TOG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av drenering og tettesjikt for å avdekke om det er behov for utbedringer.

Konsekvensen av begrenset effekt på drenering/tettesjikt er økt risiko for fuktinntrengning og fuktskader i kjeller eller underetasje, noe som kan medføre kostbare reparasjoner over tid.

TOG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur.

TOG 3 Terrengforhold

Ujevnt gårdsrom, setninger i belegningsstein og fall mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TO I Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2002.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2002.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Carport m/bod

**Anvendelse**

Plass til en bil og bodplass

Byggeår

2002

Kommentar

EDR

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Carport med bod er oppført i trekonstruksjoner og har plass til en bil og bod i bakkant.
Bygget er ikke nærmere kontrollert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kryploft					
1. etasje	80			80	57
Kjeller	75			75	
SUM	155				57
SUM BRA	155				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kryploft			
1. etasje	Entré, bod, bad, stue, kjøkken		
Kjeller	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Byggemeldte mottatt, men det er avvik i kjeller der inntegnet bod er innredet som soverom. Det er ikke kjent om bruksendring er godkjent.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom i kjeller (under kjøkkenet) har ikke tilstrekkelig tilgang på dagslys, det er heller ikke kjent om dette rommet er registrert som soverom hos kommunen. Rombenevelse er angitt etter bruken ved befaringen.

Carport m/bod

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, plass til en bil	

Kommentar

Kun bod er oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	151	4
Carport m/bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Alf Inge Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	40	265		0	565.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skeieneskogen 16

Hjemmelshaver

Olsen Alf Inge, Olsen Wenche Aksland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Skeiane i Sandnes med kort vei til sentrum.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1	2002

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Ferdigattest er ikke registrert på nett for denne boligen. Tatt i bruk (GAB)11/03-2002 er registrert på nett.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2025	
2	25.09.2025	Godkjent tegning på carport er motatt.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/M16059>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250165	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Wenche Aksland Olsen	Alf Inge Olsen
Gateadresse	
Skeieneskogen 16	
Poststed	Postnr
SANDNES	4318
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	2002
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	23
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	3694961

Document reference: 1412250165

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

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

Beskrivelse

Se beskrivelse fra Takstmann

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bod i carport

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 skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lagt opp ny kurs i bod carport

Filer

[Ordre21191102_Sluttkontroll.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Er i ustand

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

Beskrivelse

Selvbygd terrasser

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Selvbygd terrasse

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

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

Beskrivelse

Pliktig medlemskap i velforening

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

Beskrivelse

Talsmann ved salg

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: 1412250165

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1412250165

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wenche Aksland Olsen	Odd7ad5448131901c69b9 34d798c140c5fb67e8f	22.09.2025 16:49:00 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alf Inge Olsen	54998efc22b464ffb2eae 4a6862270ec49aceb05	22.09.2025 16:46:56 UTC	Signer authenticated by One time code

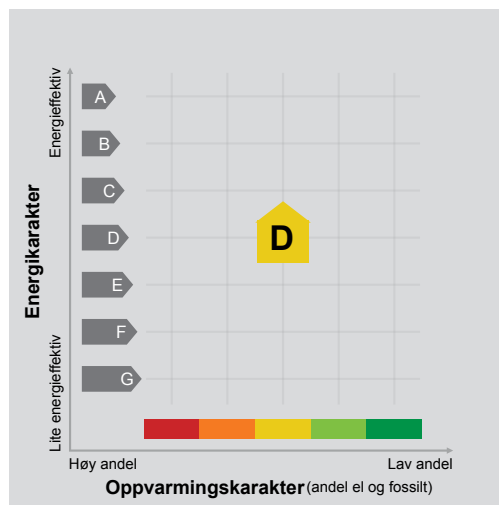
Document reference: 1412250165

- 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://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Skeieneskogen 16
Postnummer	4318
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	40
Bruksnummer	265
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22594737
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-169167
Dato	16.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere urbryter på motorvarmer

- Redusér innnetemperaturen
- Vask med fulle maskiner

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 2001
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 154
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved

Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

✓ arkiv 12/3-02



SANDNES KOMMUNE
Byplan

Block Watne AS
Lagerveien 1
4033 STAVANGER

Sandnes, 11032002

Deres ref.:
Saksbehandler: Alida Dzudza

Vår ref : adz/tsl 200105079-8
Arkivkode : O: GBNR: 40-265 TOMT 35

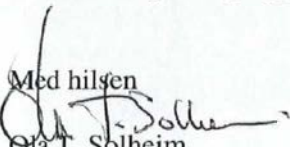
FERDIGATTEST

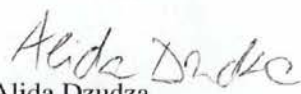
Arbetssted (adr.): Skeieneskogen Vest Gnr.bnr.. 40-265
Arbeidets art: Nybygg Bygningens art: Enebolig m/carport
Dato for søknad: 09.04.01 D-sak nr.: 580/2001
Tiltakshaver: Block Watne AS
Ansvarlig søker: Block Watne AS

Bygningssjefen har ikke foretatt befarings.

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 04.02.2002 og mottatt 14.02.2002 gis herved i medhold av plan og bygningslovens § 99 ferdigattest for tiltaket.

Med hilsen


Ola T. Solheim
bygningssjef


Alida Dzudza
avd.ing.

Sendes til

☒	tiltakshaver	☒	ansv. søker	☐	ansv. kontr.	☐	ansv. utførende	☐	brannsjef
☐	samordner	☐		☐		☐		☐	

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 56 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes

Bankkonto for skatt 7855 05 11028. Bankgiro 3260 07 01400. Organisasjonsnr. 964 965 137

Målestokk: 1:1,000



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



Grunnkart

Adresse: Skeieneskogen 16, 4318 SANDNES

Gnr/Bnr: 40/265/0/0

Dato: 2025-09-11

Målestokk: 1:1,000



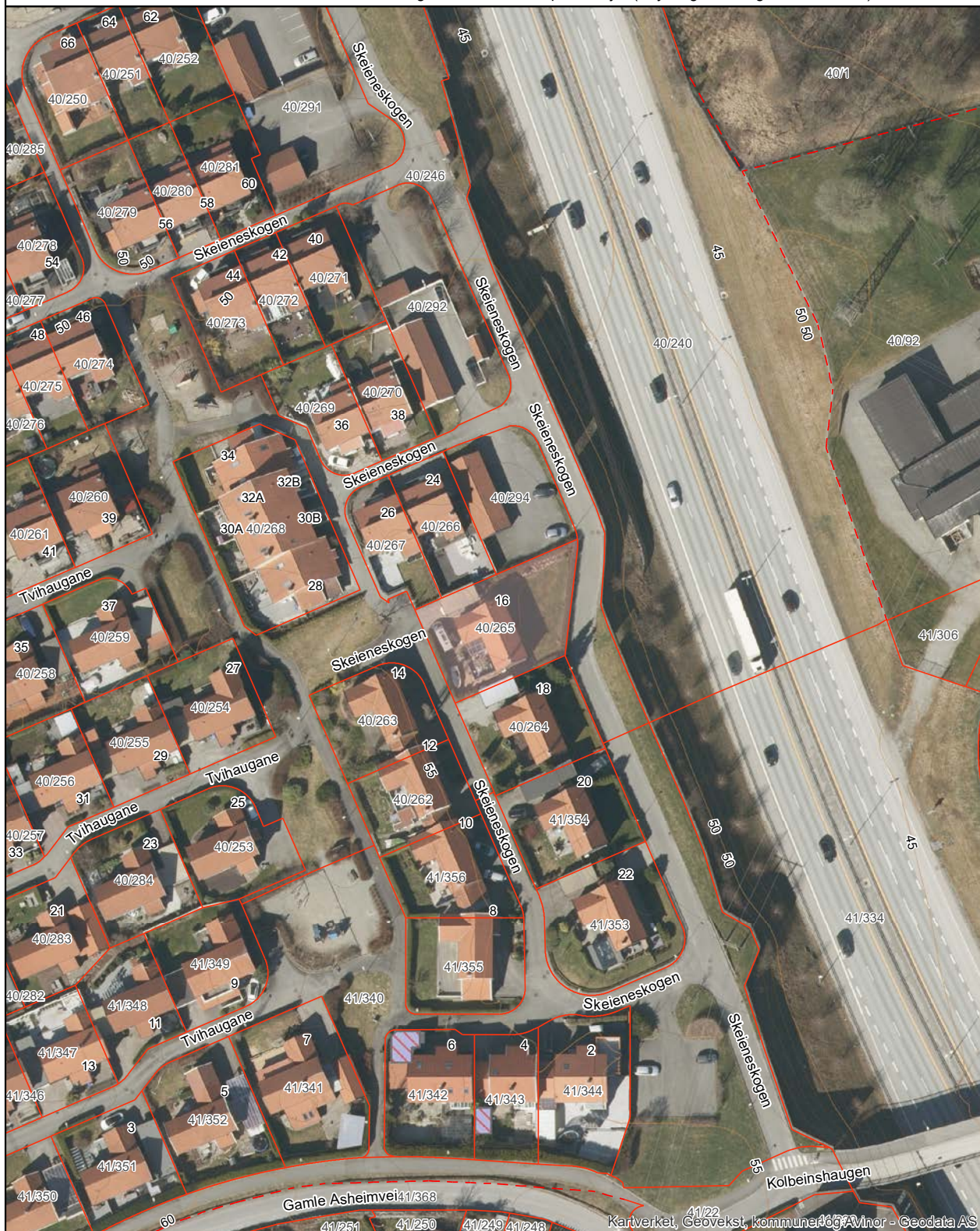
SANDNES
KOMMUNE



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)



Reguleringsplan for offentlig formål, idrettsanlegg m.m. på Sandved

Reguleringsbestemmelser

PlanID 95105

Saksnummer 199582551

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

BYGGEOMRÅDER

Fellesbestemmelser boliger

§ 2

Boligens grunnflate skal ikke overskride 30 % av tomtens nettoareal for konsentrert småhusbebyggelse og 25 % for frittliggende eneboliger. Garasje kommer i tillegg, men må ikke overskride 40 m² grunnflate. Frittliggende boliger skal oppføres med 1 boenhet. Der tomtestørrelsen tillater det, kan det godkjennes inntil 1 ekstra leilighet på maks. 60 m². Det forutsettes at krav til parkering på egen eiendom tilfredsstilles iht. § 8 og at hver boenhet får tilfredsstillende areal til uteopphold både når det gjelder størrelse og orienteringsmessig plassering. Teknisk styre kan tillate boliger med underetasje der terrengforholdene ligger til rette for det. Det skal innarbeides min. 10 m. avstand fra bolig til eiendomsgrense for tilfredsstillende uteplasser som gir ettermiddags- og kveldssol. Teknisk styre kan godkjenne innredning av rom for enkel næringsvirksomhet eller sosiale formål, når dette etter rådets skjønn ikke vil være til ulempe for omkringliggende bebyggelse med hensyn til støy, lukt, trafikk, parkering m.m.

Største tillatte byggehøyde er:

- gesimshøyde 4,0 m
- mønehøyde 7,0 m.

Takvinkel skal være mellom 30° og 40°.

Møneretning skal være parallell med husets lengderetning.

Takoppbygg, arker mv. skal ikke overstige 1/3 av fasadens lengde.

Område for konsentrert småhusbebyggelse.

§ 3

Området skal bebygges med rekkehus, kjedehus e.l. med 2-2.5 bol/da samlet utnyttelse for feltet. Før det kan gis byggetillatelse, skal det foreligge bebyggelsesplan som tilfredsstiller kommunens "krav til bebyggelsesplanar" og som skal godkjennes av teknisk styre. Denne planen skal vise bebyggelsens form, plassering, tomtedeling, adkomstforhold, terrengbearbeidelse, gangveier, parkering og lekeplasser i henhold til norm for lekearealer vedtatt av bystyret.

Det kreves supplerende støyberegninger for den nærmeste bebyggelsen langs E18, se § 9.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 4

Gangsonen mellom Juvelveien og offentlig parkeringsplass skal opparbeides med allébeplantning og dekke av gatestein. Eksisterende jordvoll mellom ballbane på skoletomten og boligene i nord skal beholdes. Eventuelt kan nedre del av skråningen mot skoletomten erstattes med natursteinsmur. Holdeplasser for buss skal opparbeides med leskur og belysning.

Rundkjøring og underganger skal bygges før idrettshallen tas i bruk og\eller samtidig med veinettet i felt K.

Offentlig parkeringsplass skal opparbeides etter detaljplan godkjent av teknisk sjef. Området skal ha adkomst fra nordøst som vist på planen og skal opparbeides med parkmessige innslag med trær og busker og beplantede felt mellom rekker av parkeringsplasser. Vedr. eksisterende steingarder se § 6.

FRIOMRÅDER OG IDRETTSHALL

§ 5

Friområdene F1 og F2 skal nyttes til anlegg for idrett og lek med tilhørende bygninger med funksjoner som idrettshall, svømmehall og bydelshus.

Idrettshall kan oppføres innenfor den viste byggesonen med største høyde 13 m. Hallen skal gis en arkitektonisk utforming som tilpasses de interne gang- og sykkelforbindelser i øst. Fasaden/taket mot vest skal ta hensyn til innsyn og utsyn fra det regulerte bevarings-området slik at dets opplevelsesverdi sikres.

Likeledes kan det tillates oppført nødvendige kommunaltekniske anlegg, når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområder.

For idrettsområdet skal det utarbeides detaljplan som viser nøyaktig plassering av ballbaner, tribuner, bygninger, lekeplass, anlegg for hopp og kast, 60 m løpebane og parkering for biler og sykler. Detaljplanen skal godkjennes av teknisk sjef og skal vise bygningers volum, høyde og materialvalg, terrengbearbeidelse, eventuell støyskjerming rundt banene og beplantning. Opparbeiding av parkering for biler og sykler se § 8.

Lekeplasser i øvrige friområder skal opparbeides i henhold til detaljplan godkjent av teknisk sjef. Planen skal vise eksist. og planlagt terreng, beplantning, utstyr, materialbruk og skal utarbeides i m = 1:200 av fagkyndige på området og godkjennes av teknisk sjef.

Lekeareal i felt F1/F2 skal opparbeides samtidig med den første banen og lekeplasser i felt K samtidig med veganleggene her.

Avkjørsel og parkeringsplasser skal ferdigstilles før idrettshallen tas i bruk.

Anleggstrafikken til idrettsområdet skal i størst mulig grad komme fra Asheimveien.

Det tillates ikke hogging av trær i F3 uten tillatelse fra teknisk sjef.

SPESIALOMRÅDER

§ 6

Bevaring

Eksisterende steingarder skal bevares og eventuelt settes i stand/forsterkes etter behov. Langs steingardene inn mot parkeringsplassen skal det anlegges en 2 m bred beplantet sone.

Frisiktsoner

I området mellom frisktlinjer og veikanter i kryss og avkjørslar og i regulert frisiktsone, skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiens planum.

FELLESOMRÅDER

§ 7

Lekeplasser i fellesarealer skal opparbeides i henhold til detaljplan godkjent av teknisk sjef. Planen skal vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, utstyr, materialbruk og skal utarbeides i m = 1:200 av fagkyndige på området.

Felles lekeplasser skal opparbeides samtidig med veier og tekniske anlegg for det tomteområdet lekeplassene skal betjene.

GENERELT

§ 8

Garasjer og parkering

Krav til parkeringsdekning innenfor planområdet skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm i Sandnes kommune.

Normen pr. dato:

	Antall bilplasser pr.	Fellespark. min. 4 leil.	Indv. park.
Boliger			
Familieleiligheter >80 m ²	enhet	2.0	2.0 + 0.5
Små leiligh. <80 m ²	enhet	1.5	1.5 + 0.5
Hybler <30 m ²	enhet	1.0	1.0 + 0.5

En parkeringsplass pr. boenhet kan være "lukket".

Det skal anlegges et tilstrekkelig antall parkeringsplasser for sykler i idrettsområdet i form av faste stativer med overdekning.

Parkeringsplasser skal opparbeides med parkmessige innslag med trær og busker og beplantete felt mellom rekker med parkeringsplasser.

Garasjer kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense. Alle deler av bygningen må ligge innenfor egen eiendom. Største mønehøyde er 4,5 m. og grunnflaten må ikke overstige 40 m².

Når garasjens lengderetning er plassert parallelt med vei, kan teknisk styre tillate at avstand til veikant er 1,0 m. Når garasjen legges vinkelrett på veien, skal avstanden være min. 5 m.

Garasjer skal tilpasses bolighusene mht. plassering, materialvalg, form og farge.

Det skal opparbeides egne fellesplasser for gjester med enheter på inntil 10 parkeringsplasser i boligområdet.

Alle parkeringsplassene, inkl. garasje plasser, skal være ferdig opparbeidet før innflytting. Garasjeplasser på private tomter skal minimum være ferdig gruset ved innflytting.

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik, at det gis betryggende oversikt. Offentlige parkeringsplasser, se § 4.

Kommunaltekniske anlegg

§ 9

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

Støydempingstiltak

§ 10

Nødvendig støyskjermingstiltak skal ferdigstilles samtidig med utbygging av baner og idrettshall i friområdet, og samtidig med utbygging av felt K, slik det er vist på reguleringsplanen. For den nærmeste bebyggelsen langs E18 viser planen en voll som skjerner for trafikkstøy i 1 etasje. I forbindelse med utarbeidelsen av bebyggelsesplan for felt K, kreves det derfor nye støyberegninger for kjente byggeghøyder som viser eventuelle tiltak for skjerming i 2 etasje, avhengig av romplassering.

Støyskjermingstiltak skal oppføres med natursteinsmur i min. høyde 1,2 m. Nødvendig demping utover denne høyden skal gjøres med beplantet jordvoll. Dempningstiltak sammen med beplantningsplan for sonen skal innarbeides i teknisk plan. Tomteeiere skal vedlikeholde støyvoll på egen eiendom. Veiholder skal vedlikeholde natursteinsmur.

Høyeste tillatte utvendig støynivå er 55 dBA i boligområder og 50 dBA i friområder som også nyttes til lek og undervisning.

Beplantning

Det må ikke plantes nærmere enn 0,75 m fra veikanter på gater og gangveier.

FORMELT

§ 11

Ingen områder kan utbygges før arkeologisk undersøkelse er avsluttet og arealene er frigitt.

Etter at denne reguleringsplan er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
16.01.2008	200701156	§ 5 er justert for å tillatte en mer hensiktsmessig utforming av taket på anlegget.
25.10.2013	201301275	Offentlig område O3 tillates nyttet til helse, kultur, undervisning og barnehage.

Reguleringsplan for utvidelse av E-39 til 4 felt fra Stangeland til Sandved

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2004142

Saksnummer 200406096

§ 1 GENERELT

- 1.1 Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på tegningene 1-4 i målestokk 1:1000, datert 17.6.2005, revidert 11.05.2006.
- 1.2 For arealer som inngår i tilstøtende reguleringsplaner, skal reguleringsbestemmelsene til tilstøtende planer gjelde for disse arealene dersom de ikke strider mot bestemmelsene gitt til denne planen
- 1.3 Arealene i planområdet skal nyttes til følgende formål:
Byggeområde for:
Byggeområder generelt
Område for boliger med tilhørende anlegg
Konsentrert småhusbebyggelse
Blokkbebyggelse
Garasjer i boligområde
Område for industri/lager
Område for offentlig undervisning

Offentlig trafikkområde:

Kjøreveg
Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg
Parkeringsplass

Frnområde:

Offentlige fronområder generelt
Park
Anlegg for lek

Fareområde:

Høyspenningsanlegg

Spesialområde:

Parkbelte i industristrøk
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet.
Frisiktsone ved veg

Fellesområde:

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

Kombinerte formål:

Bolig/Forretning
Bolig/Forretning/Kontor
Bolig/Kontor
Kontor/Industri
Midlertidig trafikkområde

§ 2**FELLES BESTEMMELSER****2.1 Støyskjermingstiltak**

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, Rundskriv T-1442, skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen. Dette innebærer at planleggingsmålet (ambisjonsnivået) for utendørs støyforhold på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er 55dBA. Planleggingsmålet (ambisjonsnivået) for maks lydnivå(L5AF) om natten (kl.23-07) er 70dBA.

For innendørs støynivå er planleggingsmålet 30 dBA. For offentlige friområder og felles lekeareal for barn, er planleggingsmålet for støynivået at dette ikke skal overskride 55 dBA Leq24.

Innen det første året etter åpning skal det, dersom det er behov for det, foretas kontrollmåling på 10 % av eiendommene for å vurdere effekten av støyskjermingstiltakene.

Støyskjermer og voller:

Støyskjermer og voller som skal bygges framgår av plantegning og beskrivelse. Høyde og utstrekning framgår av plankartet. Totalhøyden av skjerm pluss voll skal være som vist på plankartet. I byggeplanen kan det vurderes om høyden av støyskjermens kan reduseres ved at vollhøyden økes. Detaljert utforming av voller og støyskjermer, herunder materialvalg avklares gjennom byggesaksbehandling. Støyskjermene og -vollene skal være ferdigstilt før veganlegget åpnes for trafikk.

Fasadetiltak og lokale skjermer:

For eiendommer som etter de fastlagte tiltakene likevel får et støynivå som overskrider de anbefalte støygrensene i rundskriv T-1442, skal det gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen, dersom dette er nødvendig for å tilfredsstille planleggingsmålene til støynivå på uteplass (55 dBA Lden) eller til innendørs støynivå (30 dBA LpAeq24t). Der de stedlige forhold gjør det mulig, bør minst 50% av arealet på den støyskjermede uteplassen ha soleksponering kl. 1500 ved vårjevndøgn. Dersom støynivå utenfor soveromsfasade/vindu overstiger Lden 60 dBA vil det gis tilbud om balansert (mekanisk) ventilasjon for hele boligen.

Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den aktuelle grunneier og eventuelt gjennom byggesaksbehandling dersom tiltaket er søknadspliktig. Eventuelle avvik fra planleggingsmålet skal oversendes Fylkesmannen. De lokale støyskjermene og nødvendige fasadetiltak skal være ferdigstilt før veganlegget åpnes for trafikk

Mulig fremtidig kulvert/miljølokk:

Prosjektet gjennomføres slik at det legges til rette for mulig fremtidig kulvert/miljølokk hvis støynivået gjør dette nødvendig

2.2 Plankrav.**2.2.1 Før utførelse av utvidelsen av E39 skal det lages byggeplan med innhold jfr. Krav gitt i håndbok 139 fra Statens vegvesen.**

Under detaljutformingen av støyskjermer skal det tas hensyn til skjermens visuelle virkning begge sider. Det skal legges spesiell vekt på overganger og endeavslutninger av støyskjermene samt om deler av skjermhøyden kan erstattes av støyvoll innen det samme området.

Byggeplanarbeidet må sikre god etablering av ny vegetasjon slik at det raskt dannes en ny grønstruktur langs veggen

2.2.2 I forbindelse med rammesøknad for boligprosjektet i plan 2001105 på gnr. 62 bruksnr. 30 skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 som viser en detaljert opparbeidelsesplan for uteområdene, inkludert opparbeidelse av kvartalslekeplass øst for E39 på gnr. 62 bnr. 30. Planen skal godkjennes av Sandnes kommune v/ parksjefen.**2.3 Der ikke annet framgår av planen gjelder generelle regler om byggegrenser mot offentlig veg.****2.4 Rekkefølge og tidsplan for gjennomføring av tiltak.****2.4.1 Før utbygging tas i bruk skal støyutsatte bygninger og uteareal støyskjermes etter gjeldende retningslinjer (se §2.1) og vedlikeholdsansvar for støytiltakene skal avklares.****2.4.2 I plan for utbygging for boligprosjektet i plan 2001105 av gnr. 62 bnr. 30 gjelder følgende rekkefølgekrav før innflytting:**

Endret kryss Fartein Valens vei/Edvard Griegs vei

Uteområder, stier og lekeplasser inkludert kvartalslekeplass i henhold til § 2.1 jfr reguleringsbestemmelsene til plan nr. 2001105.

Støyskjerming og beplantning omkring støyskjermene.

Fartsdempende tiltak i felles vei

2.4.3 I plan for utbygging av gnr. 62 bnr. 14 (vest for E39 og nord for Heigreveien) gjelder følgende, og dette må ses i sammenheng med reguleringsplan 97104-01

Opparbeidelse innenfor planområdet skal skje etter utbyggingsavtale mellom Sandnes kommune og utbygger. Avtalen skal blant annet omfatte krav som framgår i disse reguleringsbestemmelsene.

Støyskjermingstiltaket på brua over Heigreveien og støyvollen skal være etablert før innflytting i første leilighet.

Alt fellesareal, garasje/boder, sykkelskur og bygg for renovasjon skal være ferdig opparbeidet før innflytting i første leilighet.

- 2.5 Veibredder på veier som skal bygges/justeres i forbindelse med utvidelsen av E39 til 4 felt, fremgår av tegningene F001 og F002. Veibredder for øvrig er vist på reguleringskartene.
- 2.6 Parkering/Atkomst.
 - 2.6.1 Garasje kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense, og sammen med nabogarasje under ett tak. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med bolighuset.
 - 2.6.2 Der atkomst til tomt ikke er vist på plankart fastlegges den eksakte plassering av bygningsmyndighetene.
 - 2.6.3 Alle kjøreveger skal ha fast dekke.
 - 2.6.4 Alle avkjørsler mot samle- og hovedveger, også der siktlinjer ikke er vist på reguleringskartene, skal minst ha frisikt 30m langs vei fra et punkt inne i avkjørselen, 4m fra vegkant. Ved avkjørsler for 1-4 boliger til boligater skal det være et frisiktkrav på 2 x 5 meter (målt langs hhv. avkjørsels- og veikant) Evt. siktkrav utover dette kan fastlegges av vegholder.
 - 2.6.5 Bygningsrådet skal godkjenne alle utkjøringer til offentlig vei
- 2.7 Ubebygd areal/boder.
 - 2.7.1 Ingen tomt må beplantes med busker eller trær som etter bygningsmyndighetenes skjønn kan virke sjenerende for offentlig ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart i størst mulig utstrekning.

§ 3

BYGGEOMRÅDER GENERELT, BG.

- 3.1 I områder for byggeområder generelt, kreves det godkjente regulerings-/bebyggelsesplaner som dekker hele eiendommene før tiltak kan settes i verk.

§ 4

OMRÅDER FOR BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG, Bolig.

- 4.1 I område Bolig3 samt Bolig7-Bolig9 gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr. 82112, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.
- 4.2 I område Bolig9A-Bolig9C gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr. 97104, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.
- 4.3 I område Bolig10-Bolig16 gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr. 79117, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.
- 4.4 For område Bolig17 gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr. 85118, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.
- 4.5 For område Bolig18-Bolig19 gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr. 79119, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser
- 4.6 For område Bolig20-Bolig22 gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.

§ 5

OMRÅDER FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE, KS.

- 5.1 I områdene KS1-KS3 gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr. 95105, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.

§6

OMRÅDER FOR BLOKKBEBYGGELSE, B.

- 6.1 I området gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr. 97104-01, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.

§7

OMRÅDER FOR GARASJER I BOLIGOMRÅDE, G

- 7.1 I området G1, G2 og G3 gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr. 2001105, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.

§8**OMRÅDER FOR INDUSTRI/LAGER, I/L,
OG FORRETNING, F.**

- 8.1 I område for industri/lager, I/L1, gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr. 85118, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.
- 8.2 I område for industri/lager, I/L2, gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr. 80119, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.
- 8.3 I område for forretning, F, gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr. 97104, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.

§10**OMRÅDER FOR OFFENTLIG UNDERVISNING, U.**

- 10.1 Området skal benyttes til skole og reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr. 79117, gjelder, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.
- 10.2 Sedimenteringsdam for overvann fra E39 kan anlegges og vedlikeholdes innen området. Plassering og utforming av sedimenteringsdam er vist på reguleringsstegningene.

§12**OMRÅDER FOR OFFENTLIG TRAFIKKFORMÅL.**

- 12.1 I trafikkområdet skal det anlegges:
Kjøreveg
Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg
Parkeringsplass
- 12.2 Anleggene skal opparbeides med den inndeling av de respektive formål som er vist på planen.
- 12.3 Alle offentlige veger skal opprettholde sin nåværende status.

- 12.4 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte. Eksisterende vegetasjon og større trær må i størst mulig utstrekning bevares. Ved gjennomføring av veganlegget skal det utarbeides detaljerte planer for beplantning og landskapsforming. Tiltak i vegens sidearealer skal være gjennomført senest ved åpning av veganlegget.
- 12.5 På gang- og sykkelvegene tillates trafikk av utryknings- og vedlikeholdskjøretøy.
- 12.6 Mellom område G1 og G2 er det tillatt å kjøre over offentlig gang- og sykkelvei ved atkomst til felles gårdsrom
- 12.7 Nye avkjøringer til E39, riks- og fylkesvegene utover det som fremgår av planen, vil ikke bli tillatt. Det faste utvalg for plansaker skal godkjenne avkjørsler fra kommunale veier.
- 12.8 Busker, trær m.v. må ikke plantes nærmere veikant enn 0,75 m. Vegetasjonen som vokser inn over grensen til offentlig areal, kan kreves fjernet.
- 12.9 Overvann som ledes bort fra planområdet må ha tilfredsstillende kvalitet og om nødvendig føres via sedimenteringsdammer/-kamre og sandfilter/våtmarksfilter. Plassering og utforming av sedimenteringsdammer/-kamre er vist på reguleringsstegningene. Overvann fra planområdet sør for ca. profil 600 ledes mot Storåna via sedimenteringsdam/-kammer som etableres i område til "Annen veggrunn" eller utenfor denne reguleringsplanens grenser. Detaljerte planer for overvann skal lages i forbindelse med byggeplanleggingen og skal også omfatte avrenning i anleggsperioden. Planene skal godkjennes av Sandnes kommune v/kommunalteknikk.
- 12.10 Ved behov må det etableres midlertidige fangdammer i anleggsperioden for å unngå økt partikkelførsel til vassdragene. Midlertidige trafikkområder skal også om nødvendig utformes med oppsamlingsmuligheter for forurensende stoffer. De midlertidige anleggene skal godkjennes av kommunalteknisk sjef.

§13

FRIOMRÅDE.

- 13.1 Friområdene skal opparbeides etter planer godkjent av parksjefen. Det tillates anlagt gang- og sykkelveger innenfor friområdene. Friområdene skal være opparbeidet samtidig med E 39.
- 13.2 I friområdene kan det faste utvalg for plansaker tillate oppført bygning som har tilknytning til bruken av friområdene. Likeledes kan det tillates oppført kommunaltekniske anlegg når dette etter utvalgets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde, eller medfører miljømessige farer eller ulemper.
- 13.3 Tekniske bygg og anlegg som er synlig over terreng skal gis en arkitektonisk tilfredsstillende utforming som også gir en god tilpasning til terrenget.
- 13.4 Område for lek skal opparbeides i tråd med detaljplan godkjent av parksjef. Planen skal utarbeides av fagkyndige på området i målestokk 1:200 og skal vise endelig plassering av gangstier og terrengbearbeidelser. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Området skal opparbeides samtidig med utvidelsen av E39. Det tillates ikke hogging av trær i friområder uten tillatelse fra parksjefen. Områdene skal skjermes mot støy og forurensing etter gjeldende norm for friområder, fortrinnsvis ved voll og vegetasjon. Området skal avsluttes slik at aking ut i kjøreveg forhindres. Før iverksetting av planene, gis bydelsutvalget og elevrådet ved tilliggende skole anledning til å uttale seg.

- 13.5 Sedimenteringskammer for overvann fra E39 kan anlegges og vedlikeholdes innen området. Plassering og utforming av sedimenteringskammer er vist på reguleringstegningene.

§14

FAREOMRÅDE

- 14.1 All bygging eller annet anlegg innenfor området skal godkjennes av det kraftlag eller verk som eier høyspentlinjene.

§15

SPESIALOMRÅDE

- 15.1 Gjennom spesialområde parkbelte i industristrøk vil turveg midlertidig fungere som atkomstveg til boliger inntil annen atkomst er etablert eller området er tatt i bruk til annet formål.
- 15.2 For spesialområde for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg gjelder følgende:
- 15.2.1 Området skal benyttes til nettstasjon og transformatorstasjon for drift av elektrisitetsforsyningen
- 15.2.2 Tekniske bygg og anlegg som er synlige over terreng skal gis en arkitektonisk vurdert utforming som også gir en god tilpasning til terrenget
- 15.3 I spesialområde frisiktsone ved vei skal det ikke kunne beplantes eller disponeres slik at frisikten i en høyde over 0.5 m over veienes nivå blir hindret

§16

FELLESOMRÅDE

- 16.1 Felles avkjørsler og gangareal er felles for de eiendommene som har atkomst til disse arealene.
- 16.2 For fellesarealene for gnr. 62 bnr. 14 (vest for E39 og nord for Heigreveien) gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr. 97104-01, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.
- 16.3 For fellesarealene for boligprosjektet i plan på gnr. 62 bnr. 30 gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr. 2001105, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.

§17

KOMBINERTE FORMÅL

- 17.1 Område for Bolig/Forretning, B/F.
I området tillates ikke oppført nye bolighus i tillegg til de eksisterende Mindre tilbygg og ombygninger kan tillates. Etter godkjenning av bygningsrådet, kan deler av, eller hele områdene, nyttes til forretning og kontorvirksomhet. Bygningsrådet kan herunder også tillate visse former for servicevirksomhet.

Sedimenteringskammer for overvann fra E39 kan anlegges og vedlikeholdes innen området. Plassering og utforming av sedimenteringskammer er vist på reguleringstegningene

- 17.2 Område for Bolig/Forretning/Kontor, B/F/K
I området tillates ikke oppført nye bolighus i tillegg til de eksisterende Mindre tilbygg og ombygninger kan tillates. Etter godkjenning av bygningsrådet, kan deler av, eller hele områdene, nyttes til forretning og kontorvirksomhet. Bygningsrådet kan herunder også tillate visse former for servicevirksomhet.
Sedimenteringskammer for overvann fra E39 kan anlegges og vedlikeholdes innen området. Plassering og utforming av sedimenteringskammer er vist på reguleringstegningene
- 17.3 I område for Bolig/Kontor, B/K, gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr. 82112, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.
- 17.4 I område for Kontor/Industri, K/I, gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr. 79119, gjelder, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.
- 17.4.1 Område for Kontor/Industri skal brukes til bygninger for lettere industri-, service- og/eller kontorvirksomhet.
- 17.4.2 Tomtene kan bebygges med inntil 50% av nettoarealet.
- 17.4.3 Eventuell utendørs lagring av varer og produksjonsutstyr skal gjerdes inn med konstruksjoner og utforming som må godkjennes av bygningsrådet.
- 17.4.4 Ved byggemelding skal søknaden inneholde situasjonsplan som gjør greie for utforming av ubebygd areal, eventuelt lagring og inngjerding, tilkjøring og parkering.
- 17.5 Midlertidig trafikkområde
- 17.5.1 Områder til midlertidig trafikkområde benyttes under anleggsperioden for veganlegget for E39. Områdene brukes til tilkomst, riggplass, masselagring og lignende Riggområdene ryddes innen 3 mnd. etter åpning av anlegget.

§18

MILJØOPPFØLGINGSPROGRAM

- 18.1 Det skal utarbeides et miljøoppfølgingsprogram for anleggsfasen hvor bl.a. §8-11 i gjeldende retningslinjer for kommunedelplan for E 39 Stangeland – Hove skal inngå.

§19

ANNET

- 19.1 Disse bestemmelser kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtektene for Sandnes kommune.

- 19.2 Det faste utvalg for plansaker kan innenfor rammen av plan- og bygningsloven gjøre unntak fra disse bestemmelser.
- 19.3 Etter at denne reguleringsplan er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
10.01.2011	201006374	Gnr. 41, bnr. 59, gnr. 42, bnr. 26 og den framålte tomt tillates bebygd med <u>en boenhet pr. tomt.</u>
05.01.2015	13/05627	Ny tomt på gnr 42 bnr.428 kan bebygges med en enebolig med tilhørende garasje. Største tillatte gesimshøyde er 5,5m og mønehøyde er 8m, målt fra topp grunnmur. Boligen skal ha takvinkel mellom 27 og 45 grader. Takoppløft, ark mv. er ikke tillatt større enn 1/3 av fasadens lengde. Max BYA er 25 %. Parkeringsplasser som kreves etter kommunens parkeringsnorm medregnes i BYA. Boligen kan inneholde en tilleggsleilighet forutsatt tilfredsstillende parkerings- og uteoppholdsareal. Hovedbruket skal sikres veirett over ny tomt når denne blir fradelt. Støytiltak skal vurdere etter gjeldende støykrav ved etablering av den nye boligen.
22.03.2021	20/31942	Omregulering av felles lek til offentlig lek.

Reguleringsplan for Skeieneskogen

Reguleringsbestemmelser

PlanID 95305

Saksnummer 9607601

BYGGEOMRÅDER

§ 1 BOLIGER

Bebyggelsesplan

Felt B skal ses i sammenheng med felt K i plan 95105 og skal inngå i samlet bebyggelsesplan for begge feltene under navnet Skeieneskogen vest.

Feltet skal bebygges med frittliggende og sammenkjedete eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg

Før det kan gis byggetillatelse, skal det foreligge bebyggelsesplan som tilfredsstillir kommunens "krav til bebyggelsesplanar" og som skal godkjennes av teknisk styre.

Det kreves supplerende støyberegninger for den nærmeste bebyggelsen langs E18, se § 11.

Maksimale byggehøyder:

	rekkehus	Kjedete eneboliger		eneboliger		leiligheter
	2 etasjer	2 etasjer	1 etasje	2 etasjer	1 etasje	2 etasjer
gesimshøyde	6,0	6,0	3,0	6,0	3,0	6,0
mønehøyde	8,5	8,5	6,0	8,0	6,0	9,0

Byggehøydene er regnet fra overkant grunnmur.

Utnyttelse

Utnyttelsen for feltet Skeieneskogen vest skal være på 2 bol/daa.

På hver enkelt tomt kan inntil 80 % av grunnflaten på frittliggende eneboliger være i 2 etasjer mens min. 20 % skal være i 1 etasje. For sammenkjedete eneboliger er tilsvarende fordeling henholdsvis 85 og 15 %. For frittliggende og sammenkjedete eneboliger kan grunnflaten ikke overskride 30 % av tomtens nettoareal. Garasje kommer i tillegg, men må ikke overskride 40 m² grunnflate.

For rekkehus kan grunnflaten ikke overskride 40 % av netto tomt.

Teknisk styre kan tillate boliger med underetasje der terrengforholdene ligger naturlig til rette for det.

Ekstra leilighet

Frittliggende og sammenkjedete eneboliger skal oppføres med 1 boenhet. Der tomtestørrelsen tillater det, kan det for frittliggende eneboliger godkjennes inntil 1 ekstra leilighet på maks. 60 m². Det forutsettes at krav til parkering på egen eiendom tilfredsstilles iht. § 9. Videre må hver boenhet få tilfredsstillende areal til uteopphold både når det gjelder størrelse og orienteringsmessig plassering.

Takform og møneretning

Boligene skal ha saltak med ens takvinkel, mellom 27 og 40 grader, i samme husgruppe. Tak skal tekkes med teglfargete takstein av tegl eller betong med samme farge for hele feltet.

Møneretning skal være parallell med husets lengderetning.

Takoppbygg, arker mv. skal ikke overstige 1/3 av fasadens lengde.

Uteplasser

Det skal innarbeides min. 10 m. avstand fra bolig til eiendomsgrense for tilfredsstillende uteplasser som gir ettermiddags- og kveldsol.

Andre formål i boligene

Teknisk styre kan godkjenne innredning av rom for enkel næringsvirksomhet eller sosiale formål, når dette etter rådets skjønn ikke vil være til ulempe for omkringliggende bebyggelse med hensyn til støy, lukt, trafikk, parkering m.m.

§ 2 FORRETNING

Felt N 2 kan nyttes til dagligvareforretning, kontor for servise og offentlig virksomhet samt ubetjent bensinalg. Under forutsetning av tilfredsstillende støydemping kan innredes 1 leilighet. Det må vises egnet støyskjermet uteplass for boligen.

Bygningsvolumet skal deles opp i enheter med maksimale bredder på 12 m. Enhetene skal forskyves i forhold til hverandre i lengderetningen som vist på illustrasjonsplanen. Møneretning skal være som vist på reguleringsplanen. Største gesimshøyde er 7 m og største mønehøyde er 11 m.

Hver enkelt bygningsdel skal ha saltak, valmet tak eller eventuelt pulttak på smale endebygg.

Største tomteutnyttelse er 40 % av tomtens nettoareal.

Tomten skal gis en parkmessig opparbeidelse i henhold til dataljplan godkjent av teknisk sjef. Planen skal utarbeides i målestokk 1: 200 av fagkyndige på området og skal vise plassering av bygning, parkering for biler og sykler, interne gangveier og beplantning.

Det skal etableres beplantede soner langs innkjørselsveien på tomten, langs Heigreveien, Asheimveien og E-18 med allétrær langs Heigreveien. Beplantning skal være etablert før forretningen tas i bruk. Gangvei gjennom N2 skal være ferdigstillet før forretningsbygget kan tas i bruk. Det skal etableres trafiksikker adkomst for gående og syklist fram til inngangspartiet samt sykkelparkering ved inngang.

Nødvendig støyskjerming i henhold til § 11, skal ferdigstilles før forretningen tas i bruk.

Parkeringsdekning skal være i henhold til gjeldende parkeringsnorm for Sandnes kommune.

§ 3 KONTOR / ALLMENNYTTIG FORMÅL

Felt N 1 kan nyttes til kontor og allmennyttige formål slik som forsamlingshus, klubbhus o.l. Sterkt trafikkskapende virksomheter kan ikke tillates. Under forutsetning av tilfredsstillende støydemping kan innredes 1 leilighet. Det må vises egnet støyskjermet uteplass for boligen. Eventuell leilighet må plasseres i nordvestre del av byggesonen av hensyn til støyproblemene.

Bygningsvolumet skal deles opp i enheter med maksimale bredder på 12 m. Enhetene skal forskyves i forhold til hverandre i lengderetningen som vist på illustrasjonsplanen. Møneretning skal være som vist på reguleringsplanen. Største gesimshøyde er 7 m og største mønehøyde er 11 m. I sonen mellom 12 m og 20 m fra boligtomtene skal bygningsdelen ha 1 etasje med maks. gesimshøyde 4,0 m.

Hver enkelt bygningsdel skal ha saltak, valmet tak eller eventuelt pulttak på smale endebygg.

Største tomteutnyttelse er 40 % av tomtens nettoareal.

Tomten skal gis en parkmessig opparbeidelse i henhold til detaljplan godkjent av teknisk sjef. Planen skal utarbeides i målestokk 1: 200 av fagkyndige på området og skal vise plassering av bygning, parkering for biler og sykler og beplantning. Det skal etableres beplantede soner langs Heigreveien og Foren samt 5 m. bred beplantet sone langs nordre grense mot boligtomtene. Beplantning skal være etablert før bygningen tas i bruk.

Nødvendig støyskjerming i henhold til § 11, skal ferdigstilles før forretningen tas i bruk. Parkeringsdekning skal være i henhold til gjeldende parkeringsnorm for Sandnes kommune. Intern adkomst til parkeringsplass skal være på sørsiden av bygningen.

§ 4 TRAFIKKOMRÅDER

Venstresvingefelt i Asheimveien skal være opparbeidet før forretningen tas i bruk.

§ 5 FRIOMRÅDER

I friområdet F4 skal det opparbeides balløkke som vist på illustrasjonsplanen datert 01.07.97. Opparbeidelsen av friområdet skal være i tråd med detaljplan godkjent av teknisk sjef. Planen skal utarbeides av fagkyndige på området i målestokk 1:200 og skal vise endelig plassering av ballplass, gangstier og terrengbearbeidelser. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Balløkken skal opparbeides samtidig med veinettet i boligfeltet. Det tillates ikke hogging av trær i friområder uten tillatelse fra teknisk sjef.

§ 6 SPESIALOMRÅDE FRISIKTSONE

I området mellom frisiktlinjer og veikanter i kryss og avkjørslr og i regulert frisiktsone, skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 - 3 m over de tilstøtende veiers planum.

§ 7 FELLESOMRÅDER

Lekeplasser i fellesarealer skal opparbeides i henhold til detaljplan godkjent av teknisk sjef. Planen skal vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, utstyr, materialbruk og skal utarbeides i m = 1:200 av fagkyndige på området. Felles lekeplasser skal opparbeides samtidig med veier og tekniske anlegg for det tomteområdet lekeplassene skal betjene.

§ 8 GENERELT

Eksisterende trær skal søkes innpasset i utbyggingen, også på boligtomtene. Det må ikke plantes nærmere enn 0,75 m fra veikanter.

§ 9 GARASJER OG PARKERING

Krav til parkeringsdekning innenfor planområdet skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm i Sandnes kommune.

Normen pr. dato for boliger:

	Antall bilplasser	Felles parkering	Individuell parkering
Familieleil. >80 m ²	enhet	2.0	2.0 + 0.5
Små leiligh. <80 m ²	enhet	1.5	1.5 + 0.5
Hybler <30 m ²	enhet	1.0	1.0 + 0.5

En parkeringsplass pr. boenhet kan være "lukket".

Parkeringsplasser skal opparbeides med parkmessige innslag med trær og busker og beplantete felt mellom rekker med parkeringsplasser.

Garasjer kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense. Alle deler av bygningen må ligge innenfor egen eiendom. Største mønehøyde er 4,5 m.

Når garasjens lengderetning er plassert parallelt med vei, kan teknisk styre tillate at avstand til veikant er 1,0 m. Når garasjen legges vinkelrett på veien, skal avstanden være min. 5 m.

Garasjer skal tilpasses bolighusene mht. plassering, materialvalg, form og farge.

Det skal opparbeides egne fellesplasser for gjester i boligområdet.

Alle parkeringsplassene, inkl. garasjeplasser, skal være ferdig opparbeidet før innflytting. Garasjeplasser på private tomter skal minimum være ferdig gruset ved innflytting.

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik, at det gis betryggende oversikt.

§ 10 KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

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

§ 11 STØYSKJERMING

Generelt

Støyskjermingstiltak skal etableres før respektive felt kan tas i bruk med de høyder som er angitt på reguleringsplanen. Se § 12. Støyvoll i friområdet skal anlegges samtidig med tilsvarende voll gjennom boligfeltet. Støyvoller skal beplantes etter plan godkjent av teknisk sjef.

For boliger skal maks. utvendig støynivå være 55 dbA i fasaden. Innvendig støy skal ha maksimale verdier i.h.t. byggeforskriftenes krav for ulike formål.

Utbygging og vedlikehold

Felt N1, 2 etasjer (1et.):

- 1,5 m (1,2) skjerm mot E-18 i samarbeid med Statens vegvesen.
- 2,0 m (1,5) steingard/tregjerde mot Heigreveien. Forsamlingslokaler bør ikke ha vinduer mot Heigreveien. Det må gjøres særlige støydempende tiltak i fasade mot E-18.

Felt N 2

- 3,5 m høy beplantet støyvoll mot E-18.

Friområdet:

- 3,5 m høy beplantet voll mot E-18.

Felt B:

- 3,5 m høy beplantet voll mot E-18.
- 1,2 m steingard med 0,8 m tregjerde mot Asheimveien.

§ 12 UTBYGGING

Opparbeidelser innenfor planområdet skal skje etter utbyggingsavtale mellom Sandnes kommune og utbygger av henholdsvis felt N1, N2 og felt B inkludert friområde. Avtalen skal ut fra reguleringsplanen bl.a. omfatte følgende:

- støyskjermingstiltak iht. §11.
- undergang under Asheimveien mellom felt B og nordre del av idrettsområdet på Sandved samtidig med opparbeidelse av felt B.
- gangvei mellom undergang under E-18 og Asheimveien langs nordre del av felt B samtidig med opparbeidelse av felt B.

- gangvei fra felt B gjennom friområdet og N2 til undergang under Heigreveien samtidig med opparbeidelse av henholdsvis felt B og N2.
- Balløkke i friområdet samtidig med opparbeidelse av felt B.
- gangstier gjennom friområdet iht. bebyggelsesplan 95305 samtidig med opparbeidelse av felt B.
- venstresvingefelt i Asheimveien ved Heigreveien.

§ 13 FORMELT

Ingen områder kan utbygges før arkeologisk undersøkelse er avsluttet og arealene er frigitt.

Etter at denne reguleringsplan er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.

Reguleringsplan for offentlig formål, idrettsanlegg m.m. på Sandved

Reguleringsbestemmelser

PlanID 95105

Saksnummer 199582551

Godkjent 28.05.1996

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

BYGGEOMRÅDER

Fellesbestemmelser boliger

§ 2

Boligens grunnflate skal ikke overskride 30 % av tomtens nettoareal for konsentrert småhusbebyggelse og 25 % for frittliggende eneboliger. Garasje kommer i tillegg, men må ikke overskride 40 m² grunnflate. Frittliggende boliger skal oppføres med 1 boenhet. Der tomtestørrelsen tillater det, kan det godkjennes inntil 1 ekstra leilighet på maks. 60 m². Det forutsettes at krav til parkering på egen eiendom tilfredsstilles iht. § 8 og at hver boenhet får tilfredsstillende areal til uteopphold både når det gjelder størrelse og orienteringsmessig plassering. Teknisk styre kan tillate boliger med underetasje der terrengforholdene ligger til rette for det. Det skal innarbeides min. 10 m. avstand fra bolig til eiendomsgrense for tilfredsstillende uteplasser som gir ettermiddags- og kveldssol. Teknisk styre kan godkjenne innredning av rom for enkel næringsvirksomhet eller sosiale formål, når dette etter rådets skjønn ikke vil være til ulempe for omkringliggende bebyggelse med hensyn til støy, lukt, trafikk, parkering m.m.

Største tillatte byggehøyde er:

- gesimshøyde 4,0 m
- mønehøyde 7,0 m.

Takvinkel skal være mellom 30° og 40°.

Møneretning skal være parallell med husets lengderetning.

Takoppbygg, arker mv. skal ikke overstige 1/3 av fasadens lengde.

Område for konsentrert småhusbebyggelse.

§ 3

Området skal bebygges med rekkehus, kjedehus e.l. med 2-2.5 bol/da samlet utnyttelse for feltet. Før det kan gis byggetillatelse, skal det foreligge bebyggelsesplan som tilfredsstiller kommunens "krav til bebyggelsesplanar" og som skal godkjennes av teknisk styre.

Denne planen skal vise bebyggelsens form, plassering, tomtedeling, adkomstforhold, terrengbearbeidelse, gangveier, parkering og lekeplasser i henhold til norm for lekearealer vedtatt av bystyret.

Det kreves supplerende støyberegninger for den nærmeste bebyggelsen langs E18, se § 9.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 4

Gangsonen mellom Juvelveien og offentlig parkeringsplass skal opparbeides med allébeplantning og dekke av gatestein. Eksisterende jordvoll mellom ballbane på skoletomten og boligene i nord skal beholdes. Eventuelt kan nedre del av skråningen mot skoletomten erstattes med natursteinsmur.

Holdeplasser for buss skal opparbeides med leskur og belysning.

Rundkjøring og underganger skal bygges før idrettshallen tas i bruk og\eller samtidig med veinettet i felt K.

Offentlig parkeringsplass skal opparbeides etter detaljplan godkjent av teknisk sjef. Området skal ha adkomst fra nordøst som vist på planen og skal opparbeides med parkmessige innslag med trær og busker og beplantete felt mellom rekker av parkeringsplasser. Vedr. eksisterende steingarder se § 6.

FRIOMRÅDER

§ 5

Friområdene F1 og F2 skal nyttes til anlegg for idrett og lek med tilhørende bygninger med funksjoner som idrettshall, svømmehall og bydelshus.

Idrettshall kan oppføres innenfor den viste byggesonen med største høyde 13 m. Hallen skal gis en arkitektonisk utforming som tilpasses de interne gang- og sykkelforbindelser i øst. Fasaden/taket mot vest skal ta hensyn til innsyn og utsyn fra det regulerte bevarings-området slik at dets opplevelsesverdi sikres.

Likeledes kan det tillates oppført nødvendige kommunaltekniske anlegg, når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområder.

For idrettsområdet skal det utarbeides detaljplan som viser nøyaktig plassering av ballbaner, tribuner, bygninger, lekeplass, anlegg for hopp og kast, 60 m løpebane og parkering for biler og sykler. Detaljplanen skal godkjennes av teknisk sjef og skal vise bygningers volum, høyde og materialvalg, terrengbearbeidelse, eventuell støyskjerming rundt banene og beplantning. Opparbeiding av parkering for biler og sykler se § 8.

Lekeplasser i øvrige friområder skal opparbeides i henhold til detaljplan godkjent av teknisk sjef. Planen skal vise eksist. og planlagt terreng, beplantning, utstyr, materialbruk og skal utarbeides i m = 1:200 av fagkyndige på området og godkjennes av teknisk sjef. Lekeareal i felt F1/F2 skal opparbeides samtidig med den første banen og lekeplasser i felt K samtidig med veganleggene her.

Avkjørsel og parkeringsplasser skal ferdigstilles før idrettshallen tas i bruk.

Anleggsstrafikken til idrettsområdet skal i størst mulig grad komme fra Asheimveien.

Det tillates ikke hogging av trær i F3 uten tillatelse fra teknisk sjef.

SPESIALOMRÅDER

§ 6

Bevaring

Eksisterende steingarder skal bevares og eventuelt settes i stand/forsterkes etter behov. Langs steingardene inn mot parkeringsplassen skal det anlegges en 2 m bred beplantet sone.

Frisiktsoner

I området mellom frisktlinjer og veikanter i kryss og avkjørsler og i regulert frisiktsone, skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiernes planum.

FELLESOMRÅDER

§ 7

Lekeplasser i fellesarealer skal opparbeides i henhold til detaljplan godkjent av teknisk sjef. Planen skal vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, utstyr, materialbruk og skal utarbeides i m = 1:200 av fagkyndige på området.

Felles lekeplasser skal opparbeides samtidig med veier og tekniske anlegg for det tomteormådet lekeplassene skal betjene.

GENERELT

§ 8

Garasjer og parkering

Krav til parkeringsdekning innenfor planområdet skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm i Sandnes kommune.

Normen pr. dato:

	Antall bilplasser pr.	Fellespark. min. 4 leil.	Indv. park.
Boliger			
Familieleiligheter >80 m ²	enhet	2.0	2.0 + 0.5
Små leiligh. <80 m ²	enhet	1.5	1.5 + 0.5
Hybler <30 m ²	enhet	1.0	1.0 + 0.5

En parkeringsplass pr. boenhet kan være "lukket".

Det skal anlegges et tilstrekkelig antall parkeringsplasser for sykler i idrettsområdet i form av faste stativer med overdekning.

Parkeringsplasser skal opparbeides med parkmessige innslag med trær og busker og beplantete felt mellom rekker med parkeringsplasser.

Garasjer kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense. Alle deler av bygningen må ligge innenfor egen eiendom. Største mønehøyde er 4,5 m. og grunnflaten må ikke overstige 40 m².

Når garasjens lengderetning er plassert parallelt med vei, kan teknisk styre tillate at avstand til veikant er 1,0 m. Når garasjen legges vinkelrett på veien, skal avstanden være min. 5 m.

Garasjer skal tilpasses bolighusene mht. plassering, materialvalg, form og farge.

Det skal opparbeides egne fellesplasser for gjester med enheter på inntil 10 parkeringsplasser i boligområdet.

Alle parkeringsplassene, inkl. garasjeplasser, skal være ferdig opparbeidet før innflytting. Garasjeplasser på private tomter skal minimum være ferdig gruset ved innflytting.

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik, at det gis betryggende oversikt. Offentlige parkeringsplasser, se § 4.

Kommunaltekniske anlegg

§ 9

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

Støydempingstiltak

§ 10

Nødvendig støyskjermingstiltak skal ferdigstilles samtidig med utbygging av baner og idrettshall i friområdet, og samtidig med utbygging av felt K, slik det er vist på reguleringsplanen. For den nærmeste bebyggelsen langs E18 viser planen en voll som skjerner for trafikkstøy i 1 etasje. I forbindelse med utarbeidelsen av bebyggelsesplan for felt K, kreves det derfor nye støybegrensninger for kjente byggeohyder som viser eventuelle tiltak for skjerming i 2 etasje, avhengig av romplassering.

Støyskjermingstiltak skal oppføres med natursteinsmur i min. høyde 1,2 m. Nødvendig demping utover denne høyden skal gjøres med beplantet jordvoll. Dempningstiltak sammen med beplantningsplan for sonen skal innarbeides i teknisk plan. Tomteeiere skal vedlikeholde støyvoll på egen eiendom. Veiholder skal vedlikeholde natursteinsmur.

Høyeste tillatte utvendig støynivå er 55 dBA i boligområder og 50 dBA i friområder som også nyttes til lek og undervisning.

Beplantning

Det må ikke plantes nærmere enn 0,75 m fra veikanter på gater og gangveier.

FORMELT

§ 11

Ingen områder kan utbygges før arkeologisk undersøkelse er avsluttet og arealene er frigitt.

Etter at denne reguleringsplan er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
16.01.2008	200701156	Endret § 5

Eiendomskart med grenser

Adresse: Skeieneskogen 16, 4318 SANDNES

Gnr/Bnr: 40/265/0/0

Dato: 2025-09-11

Målestokk: 1:500



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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

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

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6527268.30041	310663.049832	Ikke spesifisert	19.69	Umerket		Terrengmålt	10	0
2	6527286.30381	310655.230352	Ikke spesifisert	5.67	Umerket		Terrengmålt	10	0
3	6527288.55377	310660.422804	Ikke spesifisert	11.6	Umerket		Terrengmålt	10	0
4	6527293.16365	310671.028023	Ikke spesifisert	17.15	Umerket		Terrengmålt	10	0
5	6527299.97304	310686.710127	Ikke spesifisert	1.68	Umerket		Terrengmålt	10	8.024
6	6527298.30054	310686.700778	Ikke spesifisert	20.99	Umerket		Terrengmålt	10	0
7	6527277.51927	310684.250343	Ikke spesifisert	23.19	Umerket		Terrengmålt	10	0

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	565.3
Etablert dato	27.10.2000	Historisk oppgitt areal	565,9
Oppdatert dato	03.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	40/265
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	27.10.2000			40/246 (-565,9), 40/265 (565,9)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6527284.31	310670.61	0	Ja	565.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OLSEN WENCHE AKSLAND F070267*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SKEIENESKOGEN 16 4318 4318 SANDNES	Bosatt (B)
OLSEN ALF INGE F220166*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SKEIENESKOGEN 16 4318 4318 SANDNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Skeieneskogen 16

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4318 SANDNES	Kirkesogn	06080401 Gand
Grunnkrets	403 Skeiane	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	6 Sandved		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22594737		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	11.03.2002
2	22594745		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	11.03.2002

1: Bygning 22594737: Enebolig (111), Tatt i bruk 11.03.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	154
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	154
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	02.07.2001	19.07.2001
Igangsettingstillatelse	03.10.2001	19.09.2001
Tatt i bruk	11.03.2002	23.03.2002

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skeieneskogen 16	H0101	40/265	154	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	74	0	74	0	0	0
H01	1	80	0	80	0	0	0

2: Bygning 22594745: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 11.03.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	23
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	23
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	02.07.2001	19.07.2001
Igangsettingstillatelse	02.10.2001	19.09.2001
Tatt i bruk	11.03.2002	23.03.2002

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Unummerert		-	40/265	-	-	-	-	-
------------	--	---	--------	---	---	---	---	---

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	23	23	0	0	0



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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	40	Bnr:	265	Fnr:	Snr:
Adresse:	Skeieneskogen 16, 4318 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

Vann- og avløpskart



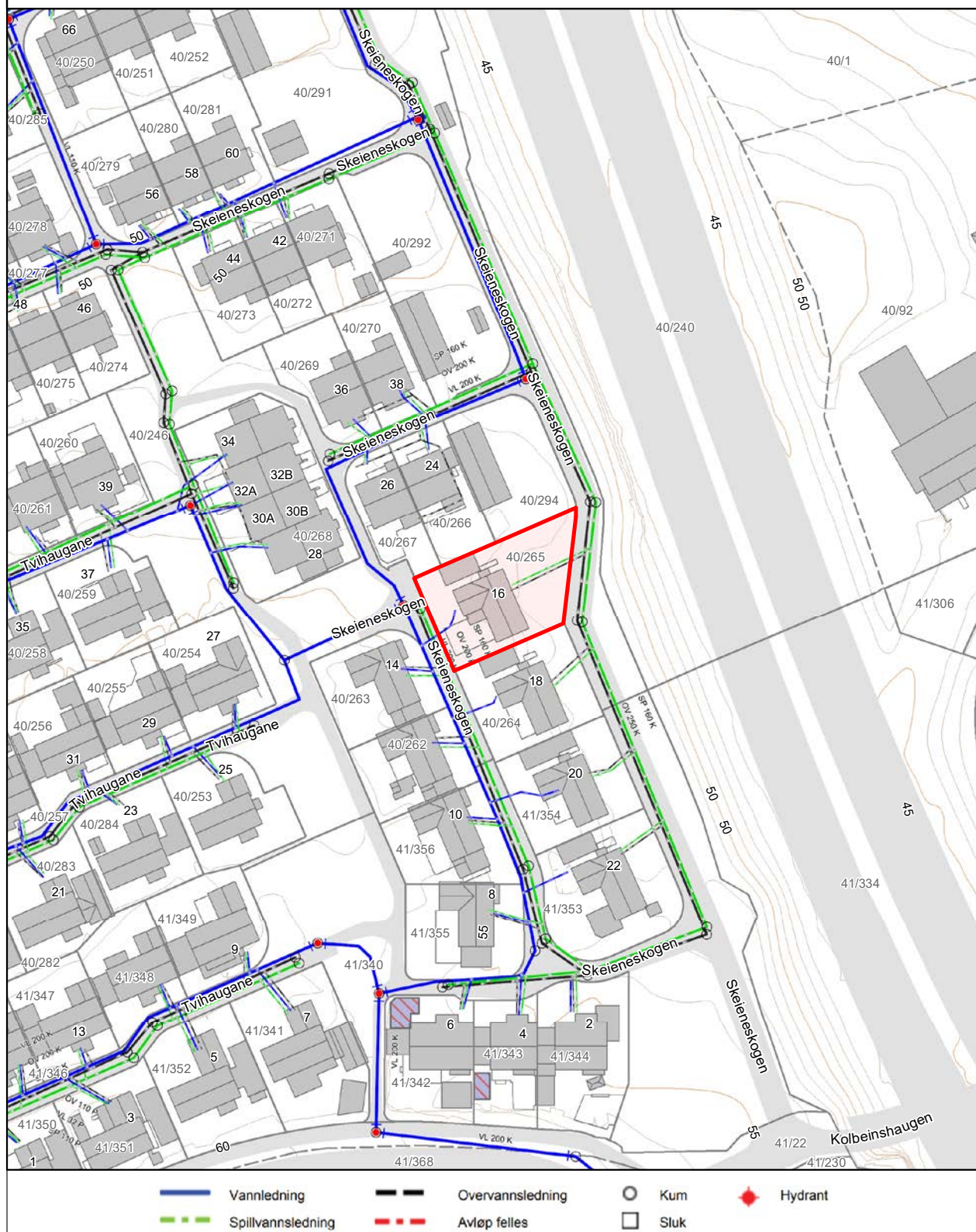
Adresse: Skeieneskogen 16, 4318 SANDNES

Gnr/Bnr: 40/265/0/0

Dato: 2025-09-11

Målestokk: 1:1,000

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





SANDNES KOMMUNE

DATO:

15.09.2025

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 40.265.0.0

Adresse: Skeieneskogen 16

Eierkontakt: Olsen Alf Inge

Kommunale avgifter for år 2025: kr 16 471,91 *

Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon og feie

Restansen utgjør kr 1 334,00 for år 2025 pr. 15.09.2025

*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: 15.09.2025



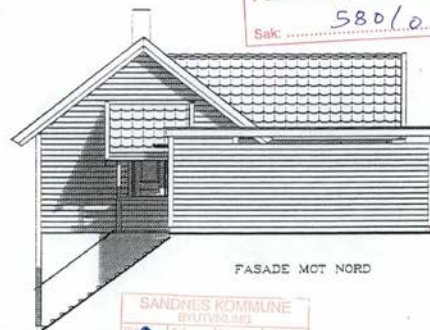
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 580/01

D CARPORT/000		L. 10		30.03.01	
REV. A	REVIDERT.	200105079		SIGN.	13.02.01
BYGGETID:		40-265		HALESTOKK	DATO 11.11.97
BYGGELASS: SANDNESKOGEN VEST. TONT NELLE.		SANDNES KOMMUNE		1:100	TEGN. JJ
TEGN. TYPE: FASADER		Type C.		DISKETT NR. NR351	TEGN. NR. NR351 502
Block Watne		Terje Pedersen.		J.J. Jacobsen.	
TEGNINGENE MA HYNDEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED JIFORELSE AV ARBEID SOM BLOCK WATNE OG BOE MEDVIRKER I					

Nabolagsprofil

Skeieneskogen 16 - Nabolaget Skeiane vestre/Sandve nordre - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sandved skole Linje 24, 25, X40	4 min 0.3 km
Skeiane stasjon Linje L5	20 min 1.7 km
Stavanger Sola	18 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min 16.8 km

Skoler

Sandved skole (1-7 kl.) 699 elever, 45 klasser	6 min 0.5 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 525 elever, 31 klasser	20 min 1.8 km
Austrått skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	23 min 2 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	8 min 0.7 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	6 min 2.7 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	20 min 1.7 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	20 min 1.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

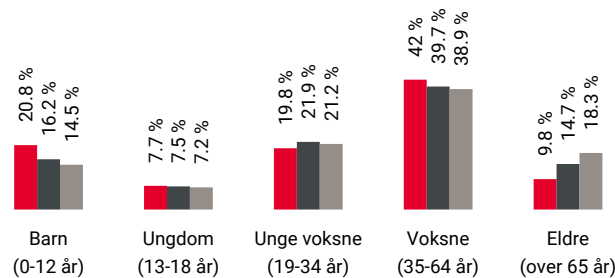
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skeiane vestre/Sandve nor...	2 494	962
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sandvedhaugen barnehage (0-5 år) 236 barn	5 min 0.4 km
Sandved barnehage (0-5 år) 63 barn	8 min 0.7 km
Brueland barnehage (1-5 år) 157 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Helgø Meny Sandved PostNord	5 min 0.4 km
Rema 1000 Sandved PostNord	9 min 0.8 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



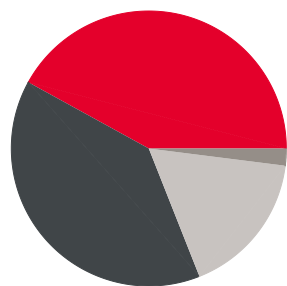
Gateparkering

Lett 85/100

Sport

	Safirveien balløkke	4 min	
	Ballspill	0.3 km	
	Kolbeinshagen balløkke	4 min	
	Ballspill	0.4 km	
	EVO Sandnes	19 min	
	Ganddal Terapi & Trening	22 min	

Boligmasse



42% enebolig
39% rekkehus
2% blokk
17% annet

«Bodd der i 8 år, trives godt, rolig strøk med svært hyggelige naboer:-)»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Brulandsenteret

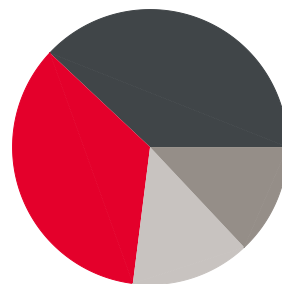
14 min



Vitusapotek Sandve

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



35% i barnehagealder
38% 6-12 år
13% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



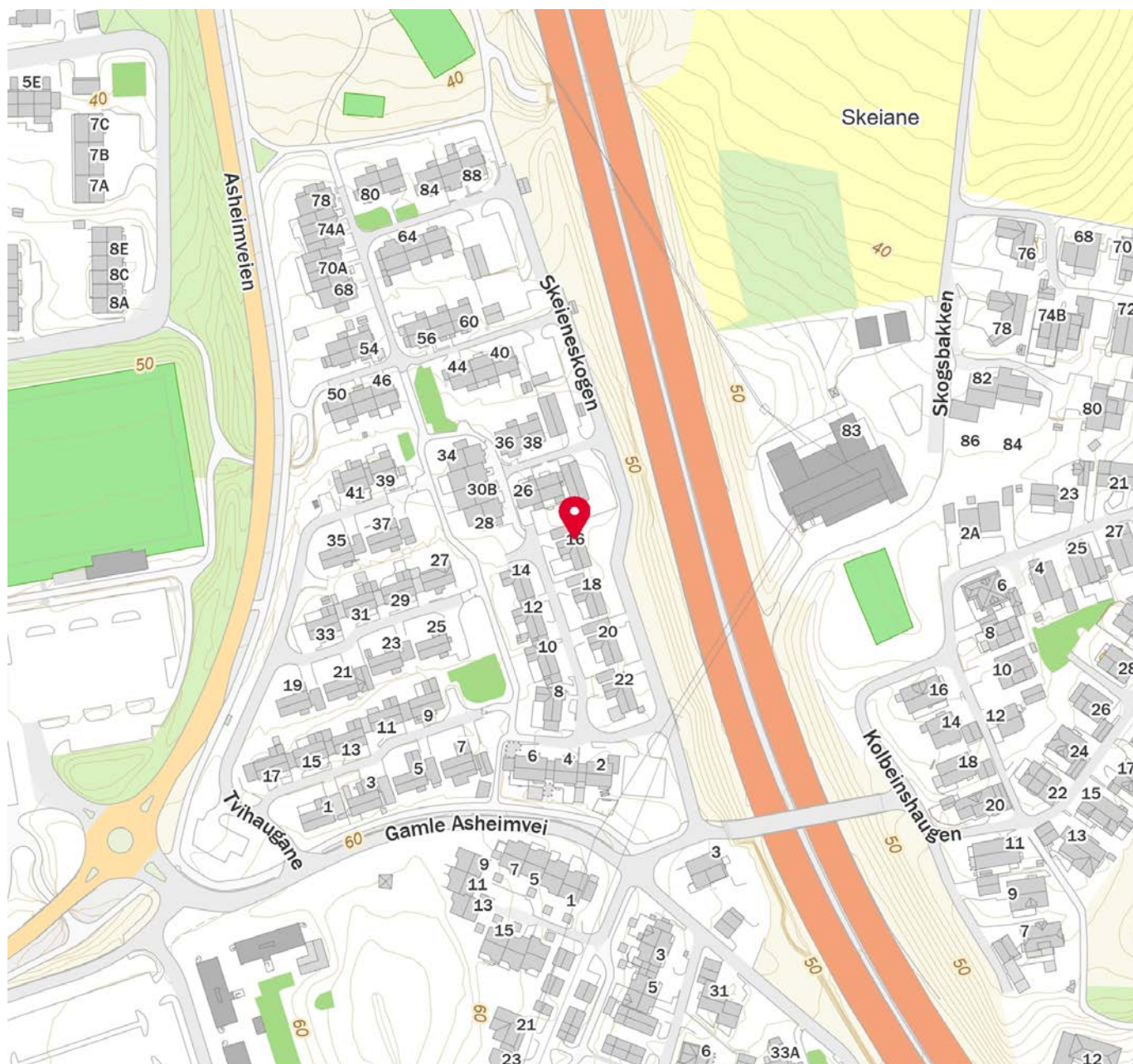
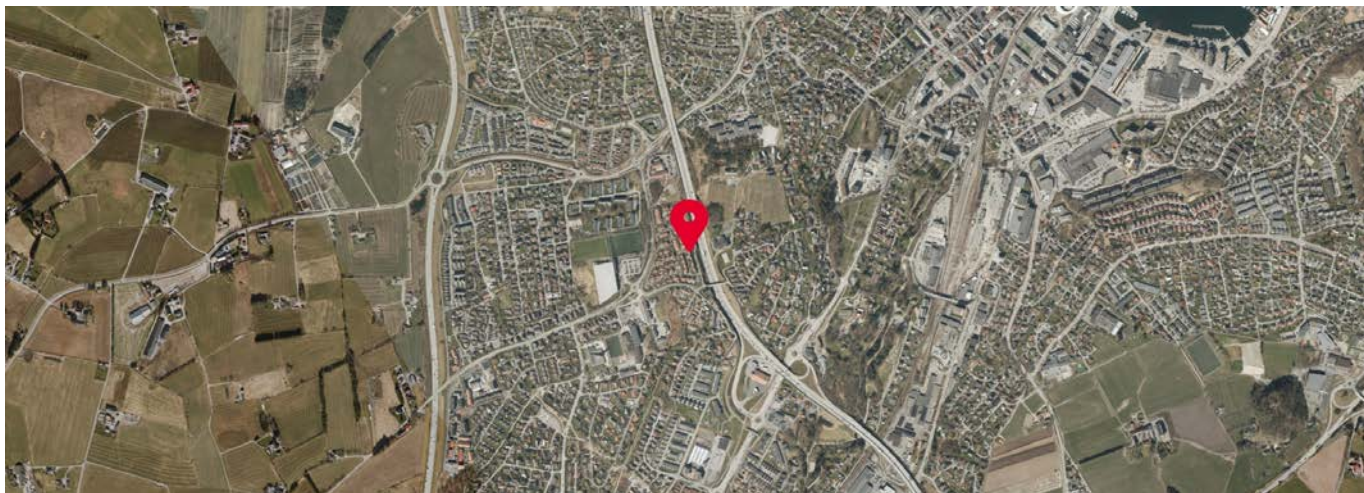
0%

43%

Skeiane vestre/Sandve nordre
Stavanger/Sandnes
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skeieneskogen 16
4318 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Joveig Junge

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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