

aktiv.



Rindahagen 66, 4321 SANDNES

**Lekkert enderekkehus i
barnevennlige omgivelser - 4
soverom, 2 bad og 2 stuer -
Romslig hage med gode solforhold**



Eiendomsmegler MNEF

Geir Helgeland

Mobil 450 07 762

E-post geir.helgeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.

Sandnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 290 000,-
Omkostn.: Kr 158 640,-
Total ink omk.: Kr 6 448 640,-
Selger: Mari Reed
Petter Køhler Sommerfeldt

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 119/125 kvm
Tomtstr.: 313.4 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 997
Oppdragsnr.: 1412260057

Lekker enderekkehus i barnevennlige omgivelser - 4 soverom, 2 bad og 2 stuer - Romslig hage

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å kunne presentere Rindahagen 66 for salg. Eiendommen har flere kvaliteter som blant annet:

- Meget god planløsning med blant annet 4 soverom, 2 bad og 2 stuer.
- Gjennomgående god standard.
- Store vindusflater sikrer godt med dagslys inn i boligen.
- Lekker kjøkken med integrerte hvitevarer.
- 2 bad med fliser på gulv og vegger.
- Ekstra takhøyde.
- Varmepumpe og vedovn.
- Stor terrasse og hage med gode solforhold.
- Utvendig bod på 6 kvm.
- Gode parkeringsmuligheter i carport og i gårdsrom.
- El. bil lader.
- Attraktiv og barnevennlig beliggenhet med kort avstand til skole, barnehager, idrettsanlegg, butikker, buss og togstasjon.
- Fine turmuligheter i Sandvedparken og rundt Stokkelandsvannet.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	34
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	55
Energiattest	61
Ferdigattest	69
Grunnkart	78
Reguleringsplan	83
Reguleringsbestemmelser	89
Megleropplysninger	97
Kommunale avgifter	98
Servitutt	99
Vann og avløpskart	100
Diverse tegninger	101
Nabolagsprofil	109
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 119 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 125 kvm

TBA: 44 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 kvm Gang, stue/kjøkken, trapp, soverom og bad/vaskerom.

BRA-e: 6 kvm Utvendig bod.

2. etasje

BRA-i: 59 kvm Gang/stue, trapp, 3 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

44 kvm Terrasse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

313.4 kvm

Beliggenhet

Dette rekkehuset har en attraktiv beliggenhet i et rolig og veletablert boligområde med kort avstand til alt du måtte trenge i hverdagen. Her bor du med gangavstand til barnehager, skoler, flotte turområder, idrettsanlegg og gode kollektivforbindelser - en ideell kombinasjon for både familier, pendlere og aktive livsstiler.

Sandnes sentrum, med sitt brede utvalg av butikker, spisesteder, kulturtilbud og øvrige servicetilbud, ligger kun en kort kjøretur eller sykkeltur unna. Dagligvarebutikk finner du kun noen minutters gange fra boligen. Kort avstand til nærmeste bussholdeplass. Togforbindelse er tilgjengelig fra Ganddal stasjon. For bilister er det enkel og rask adkomst til E39.

Noen minutter unna ligger Sandvedparken og Stokkelandsvannet - populære rekreasjonsområder. Her finner du fine muligheter for både gåturer, trening og avslapning. I tillegg er Melsheia et nærliggende turområde med lyssatte løyper som egner seg for både sykling, turgåing og skiturer vinterstid.

Innen kort sykkelavstand ligger Sandnes idrettspark med svømmehall, flerbrukshall, treningsrom, friidrettsanlegg og tennisbaner. Her finner du også Sandnes Ulfs hjemmebane.

Her bor du med andre ord med kort avstand til det en trenger av tilbud og aktiviteter!

Adkomst

Se vedlagt kart. Det vil bli godt skiltet med visningskilt fra Aktiv Eiendomsmegling ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Ruben Sørtdal

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

REKKEHUS

Utvendig:

Taktekking: 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. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder på tekking.

Nedløp og beslag: Nedløpsrør i aluminium.

Veggkonstruksjon: Stående trekledning og fasade plater.

Takkonstruksjon/Loft: Kompakttak / lukket konstruksjon.

Vinduer: Gilje malte trevindu med 3-lags glass.

Det registreres noe svelling i vindusforing å soverom 2 etg. mot Sørvest, dette kamm i følge eier av at vindu har stått åpent. Vurdere å bytte foring.

Dører: Ytterdører i malt utførelse og gilje balkongdør med 3-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sørvest vendt terrasse på 44 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via terrassedør fra stue / kjøkken.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Pipe og ildsted: Ild 9 vedovn plassert i stue / kjøkken m/ stålpipes.

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.

Forhold som har fått TG2:

TG2

Veggkonstruksjon

Det registreres stedvis værslitte /sprukne overflater i trekledning og kledningen ligger tett til terreng, dette kan føre til at den trekker til seg fukt over tid, noe som igjen kan gi svelling og i verste fall råteskader.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater i trekledning og kappe kledningen, slik at det blir god avstand mellom kledning og terreng. Dette vil bidra til bedre lufting og redusere risikoen for fukt / råteskader over tid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det registreres stedvis slitte overflater i rekkverk, skjevheter i rekkverk og skjev / løs levegg.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater, rette opp / forsterke innfesting på rekkverk og levegg.

2 Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Vindu er plassert i våtsone over badekar og kan utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak.

Konsekvens/tiltak: Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved bading.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Parkering

Parkering i carport og gårdsrom.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og vedovn.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 290 000

Omkostninger kjøper

6 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

157 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

158 640 (Omkostninger totalt)

170 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

173 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 448 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 460 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 463 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 12 266 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 418 820 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 675 280 for år 2025

Andre utgifter

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

Årlig velforeningsavgift

Kr 1 500

Velforening

Pliktig medlemskap i Aase Gaard Velforening.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 46, bruksnummer 997 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/46/997:

09.09.2015 - Dokumentnr: 824189 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Sandnes Kommune

Org.nr: 964 965 137

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

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1108 Gnr:46 Bnr:753

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2015 - Dokumentnr: 824189 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Lyse AS

Org.nr: 980 001 482

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1108 Gnr:46 Bnr:753

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2015 - Dokumentnr: 824189 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:1108 Gnr:46 Bnr:753

Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2019 - Dokumentnr: 486858 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:46 Bnr:753

01.01.2020 - Dokumentnr: 1609747 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:46 Bnr:997

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 07.05.2020. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.05.2020.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål iflg. Detaljregulering for felt C i område Ga17, Ganddal. PlanID: 2007322-05. Vedtatt: 16.06.2015.

Iflg. Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 ligger eiendommen i hensynssone H190 (andre sikringssoner) og hensynssone H220 (gul støysone).

Det gjøres oppmerksom på at det ligger to ubebygde tomter vest for denne eiendommen. Disse er i reguleringsplanen betegnet som B10 og B11. Her skal det etter planen bygges leilighetsbygg med maks 4 etasjer.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- og oppgjørshonorar kr 5.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Ansvarlig megler

Geir Helgeland
Eiendomsmegler MNEF
geir.helgeland@aktiv.no
Tlf: 450 07 762

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

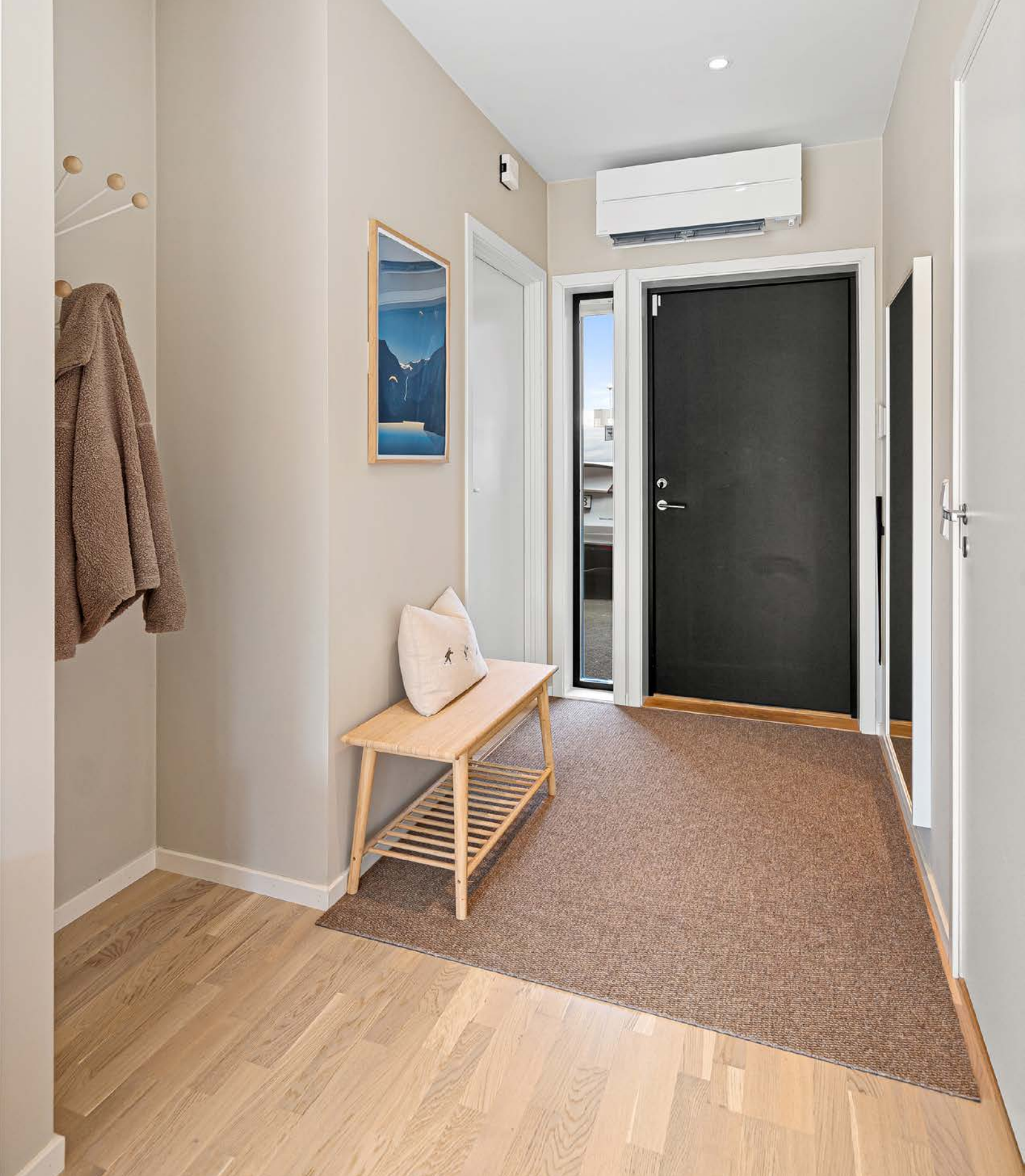
16.04.2026



Velkommen til Rindahagen 66!



Familievennlig rekkehus med en svært god planløsning, beliggende i et attraktivt og barnevennlig område.



Lys og innbydende entré med god plass til yttertøy.



Gangen tar deg videre inn i en lys og åpen stue/kjøkkenløsning.



Kjøkkenet er moderne med lys innredning og gode arbeidsflater.



Rikelig med skaplass gjør det enkelt å holde orden.











Naturlig samlingspunkt med god plass til både sofa og spisebord.

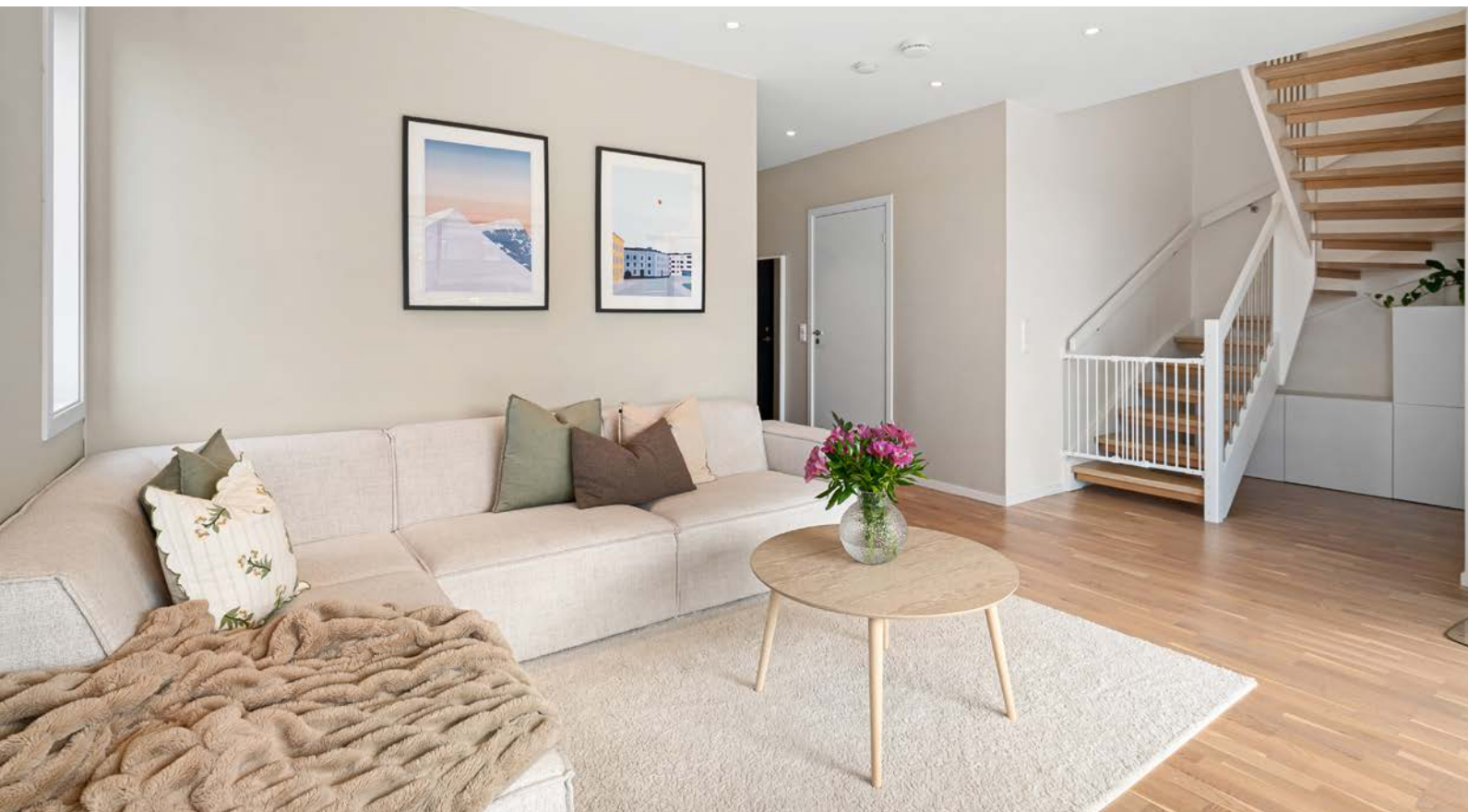


Plass til stor hjørnesofa og TV – ideelt for avslapning.





Lun og koselig stue med behagelig atmosfære.



Pen trapp til 2. etasje.



Smart utnyttelse av plassen med oppbevaring under trappen.



Soverommet i 1 etasje.



Lekker helfiset baderom med helstøpt vask og skuffer under og tilhørende speil.



Romslig baderom med dusj i hjørnet som har innfellbare glassvegger.



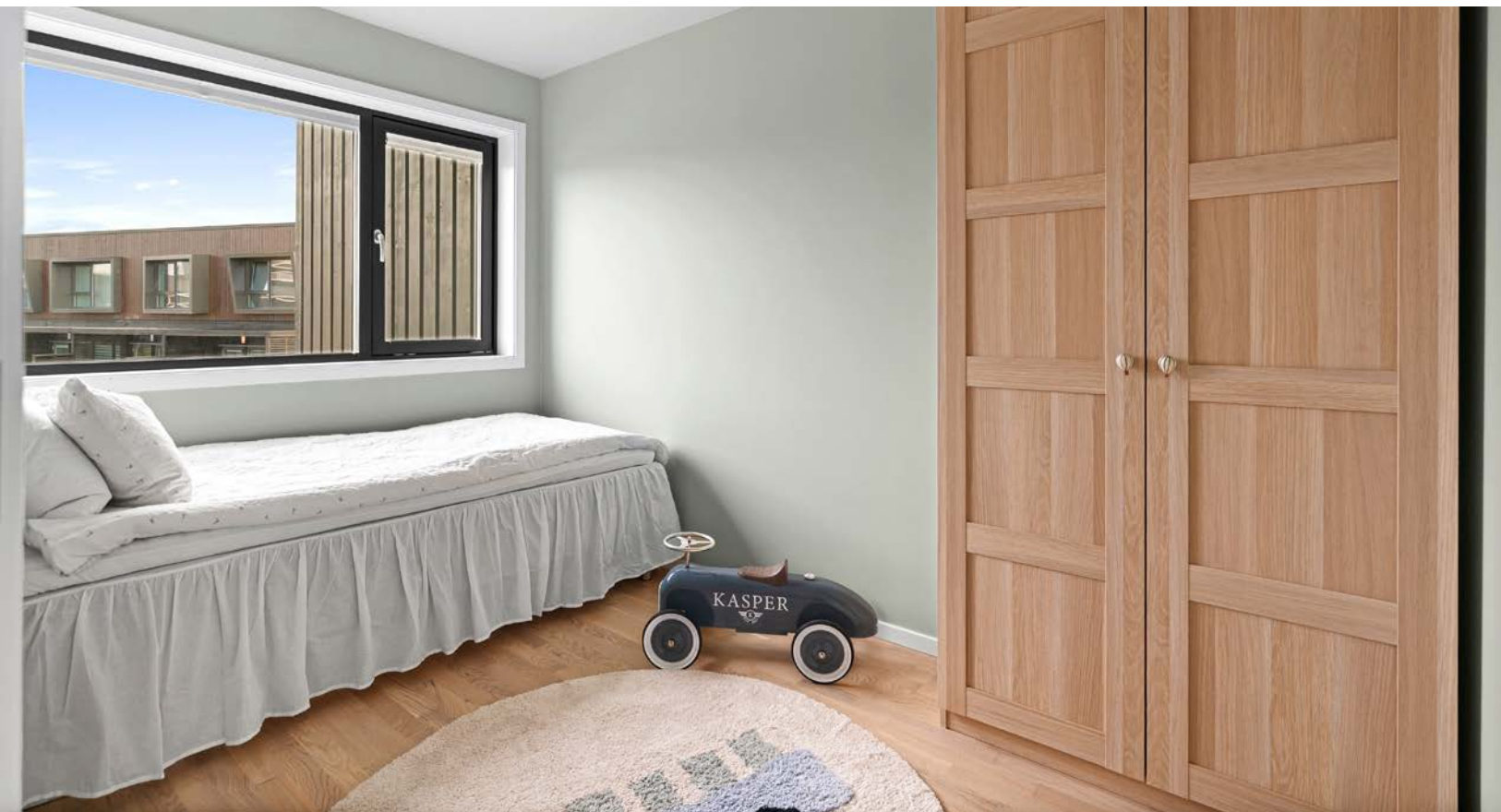
God plass til både vaskemaskin og tørketrommel.



I 2. etasje er det en koselig loftstue med stort vindu.



Soverom 2 har god størrelse og stor garderobeløsning.



Soverom 3 er også av god størrelse og passer perfekt som barnerom.



Soverom 4 - et nydelig rom for en liten prinsesse.



Badet i denne etasjen inneholder både badekar og dusj.



Moderne uttrykk med varme farger på gulvfliser og lyse vegger.



Et komfortabelt familiebad med god funksjonalitet.





Fra stuen er det store skyvefelt ut til romslig og lun terrasse.



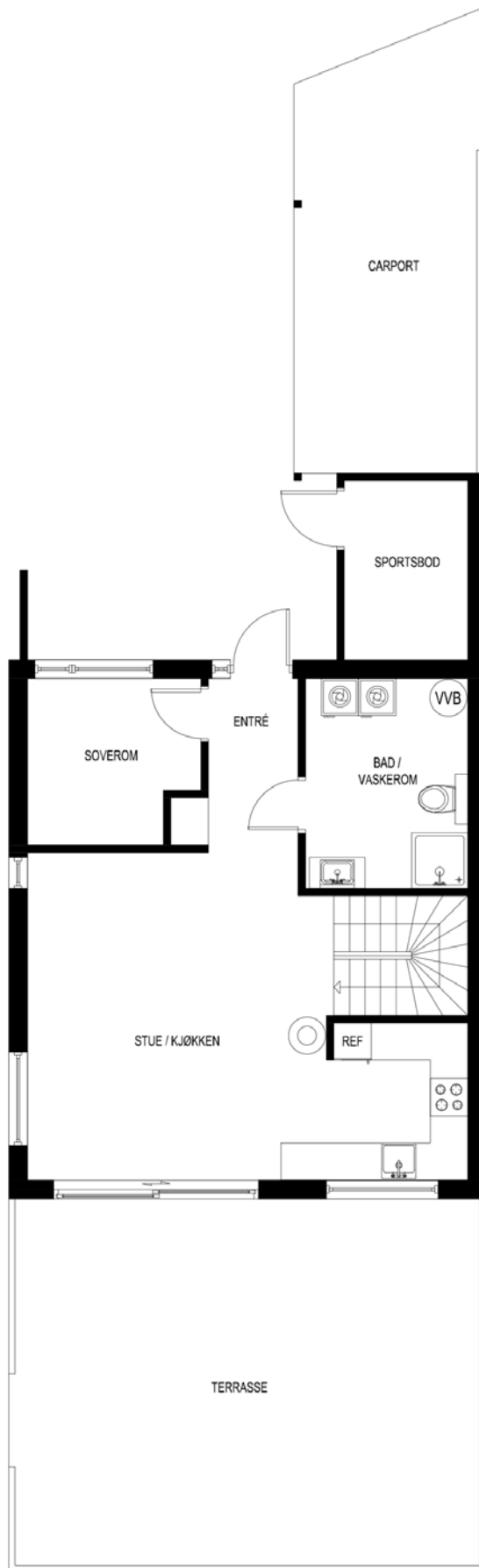
Her er god plass til ulike sittegrupper og grill.



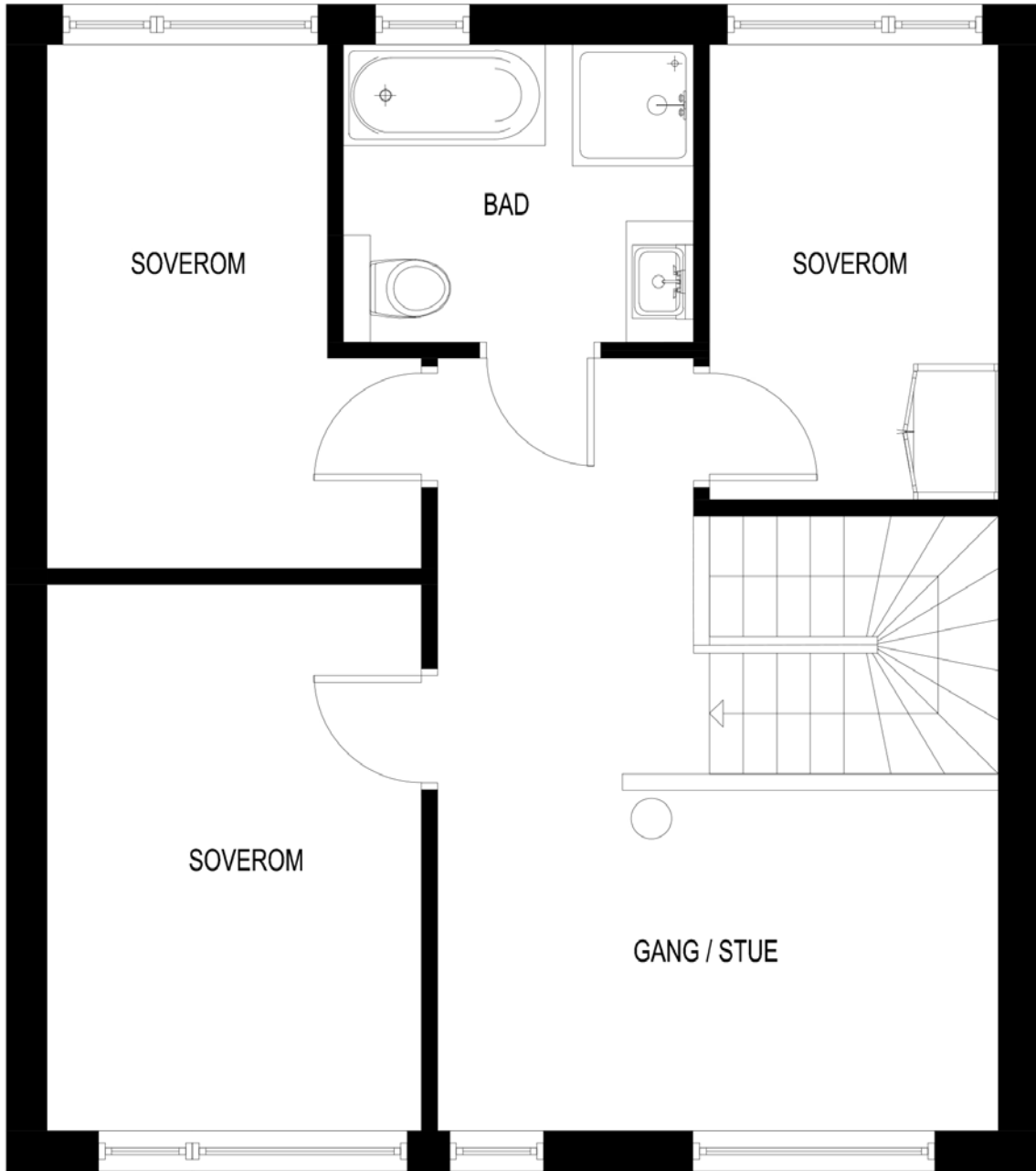
Gode solforhold.



Rekkehuset er på en ende så her har du en fin hage til disposisjon.



Plantegning 1. etasje.



Plantegning 2. etasje.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Rindahagen 66 , 4321 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 46, bnr. 997

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 22172-1052

Referansenummer: BO2658

Autorisert foretak: TAKST ROGALAND AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Sørdsal




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

Takst Rogaland AS

Takst Rogaland AS utfører oppdrag i hele Rogaland og har sitt hovedfelt på eierskifterapporter / tilstandsrapporter v/ salg av bolig.

Med et stort fokus på at kjøper / selger skal få en trygg og god boligopplevelse. Etter mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen, byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert taksmann og en del av NITO takst.

Rapportansvarlig



Ruben Sørtdal
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-rogaland.no
484 22 402



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater, noe knirk i parkett stue 2 etg. og stedvis glipper mellom parkett / gulvlist.

Carport på 15 kvm. Takhøyde 2,70 mtr.

Generel beskrivelse utvendig.
Oppført på støtter / mur.
Utvendig kledd med stående trepaneler og liggende lekter.
Flattak som er belagt med papp.
Boddør i malt utførelse.
Nedløpsrør i aluminium.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.
Gulv er belagt med asfalt.
Vegger er belagt med stående trepaneler og liggende lekter.
Himling er belagt med kledning.

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

Rekkehus - Byggeår: 2020

UTVENDIG [Gå til side](#)

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning og fasade plater.

Flatt / kompakttak som er belagt med papp.

Gilje malte trevindu med 3-lags glass.

Ytterdører i malt utførelse og gilje balkongdør med 3-lags glass.

Nedløpsrør i aluminium.

Sørvest vendt terrasse på 44 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via terrassedør fra stue / kjøkken.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak belagt med 3-stavs parkett, fliser på bad / vaskerom 1 etg. og bad 2 etg.

Vegger er i hovedsak belagt med malte gips plater og fliser på bad / vaskerom 1 etg. og bad 2 etg.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Listefie overganger mellom vegg / tak.

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Ild 9 vedovn plassert i stue / kjøkken m/ stålpipes.

Åpen tretrapp mellom 1 etg. og 2 etg.

Hvite slette innerdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad / vaskerom 1 etg.
Fliser på gulv / vegg og malt gips i tak.
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne, opplegg til vaskemaskin, dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass, varmtvannsbereder, hovedstoppekran, vannfordelerskap og balansert ventilasjonsaggregat.

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

Bad 2 etg.
Fliser på gulv / vegg og malt gips i tak.
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne, badekar og dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass.

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Ikea kjøkken m/ hvite slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum, damixa 1 greps blandebatteri, waterguard, komfyrvakt, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskemaskin og kjøll / frysenskap.

Kjøkken ventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Sanipex rør i rør system, vannfordelerskap plassert på bad / vaskerom.

Systemair SAVE VTR 250/B R ventilasjonsaggregat plassert på bad / vaskerom.

Mitsubishi luft til luft varmepumpe plassert over inngangsdør.

OSO S 200 Saga std. - 194 ltr. 2kW, plassert på bad / vaskerom.

Sikringskap med automatsikringer, plassert på soverom 1 etg.

El gulvvarme på bad / vaskerom 1 etg. og bad 2 etg.

Amina elbillader i carport.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

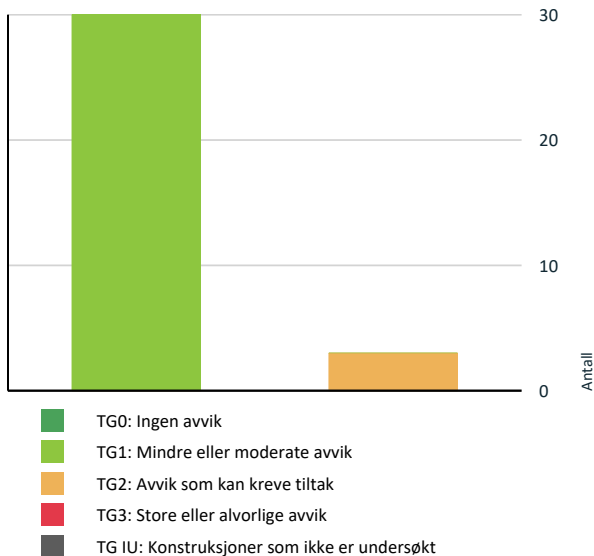
Lovlighet [Gå til side](#)

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det er avvik:

Det registreres stedvis slitte overflater i rekkverk, skjvhet i rekkverk og skjev / løs levegg.

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vindu er plassert i våtsone over badekar og kan utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktoptak.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Det registreres stedvis værslitte /sprukne overflater i trekledning og kledningen ligger tett til terreng, dette kan føre til at den trekker til seg fukt over tid, noe som igjen kan gi svelling og i verste fall råteskader.

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2020

Kommentar

I følge Sandnes kommune

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder på teking.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløpsrør i aluminium.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Stående trekledning og fasade plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis værslitte /sprukne overflater i trekledning og kledningen ligger tett til terreng, dette kan føre til at den trekker til seg fukt over tid, noe som igjen kan gi svelling og i verste fall råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater i trekledning og kappe kledningen, slik at det blir god avstand mellom kledning og terreng. Dette vil bidra til bedre lufting og redusere risikoen for fukt / råteskader over tid.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Kompakttak / lukket konstruksjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Gilje malte trevindu med 3-lags glass.

Det registreres noe svelling i vindusforing å soverom 2 etg. mot Sørvest, dette komm i følge eier av at vindu har stått åpent. Vurdere å bytte foring.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i malt utførelse og gilje balkongdør med 3-lags glass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvest vendt terrasse på 44 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via terrassedør fra stue / kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis slitte overflater i rekkverk, skjevheter i rekkverk og skjev / løs levegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater, rette opp / forsterke innfesting på rekkverk og levegg.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv er i hovedsak belagt med 3-stavs parkett, fliser på bad / vaskerom 1 etg. og bad 2 etg.

Vegger er i hovedsak belagt med malte gips plater og fliser på bad / vaskerom 1 etg. og bad 2 etg.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Listefie overganger mellom vegg / tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ild 9 vedovn plassert i stue / kjøkken m/ stålpipe.

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen tretrapp mellom 1 etg. og 2 etg.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite slette innerdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD / VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malt gips i tak.

1 ETASJE > BAD / VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

1 ETASJE > BAD / VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



1 ETASJE > BAD / VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne, opplegg til vaskemaskin, dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass, varmtvannsbereder, hovedstoppekran, vannfordelerskap og balansert ventilasjonsaggregat.

1 ETASJE > BAD / VASKEROM

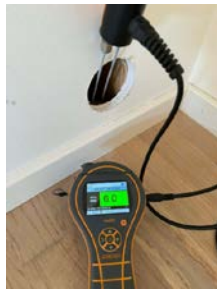
1 TG 1 Ventilasjon

1 ETASJE > BAD / VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.



2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malt gips i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu er plassert i våtsone over badekar og kan utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved bading.



2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, badekar og dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass.

2 ETASJE > BAD

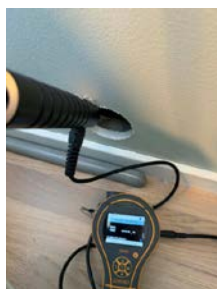
TG 1 Ventilasjon

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold. Bilde av fuktmåler viser tre streker (ingen utslag). For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det ingen fukt som kan lede spenning.



KJØKKEN

1 ETASJE > ÅPEN GANG / STUE / KJØKKEN OG TRAPP

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkken m/ hvite slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum, damixa 1 greps blandebatteri, waterguard, komfyrvakt, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskemaskin og kjøll / frysenskap.

1 ETASJE > ÅPEN GANG / STUE / KJØKKEN OG TRAPP

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken ventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Sanipex rør i rør system, vannfordelerskap plassert på bad / vaskerom.

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Systemair SAVE VTR 250/B R ventilasjonsaggregat plassert på bad / vaskerom.

Anbefaler service / kanalrens.

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Mitsubishi luft til luft varmepumpe plassert over inngangsdør.

Service er utført i juni 2025.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

OSO S 200 Saga std. - 194 ltr. 2kW, plassert på bad / vaskerom.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på soverom 1 etg.

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.

2020 Nybygg

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?

Ja

Amina elbillader montert i carport 2023, arbeid utført av Rønning elektro AS.

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

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?

Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, men boligen skal være oppført med radonsperre iht. Tek 17.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	60	6		66	44
2 Etasje	59			59	
SUM	119	6			44
SUM BRA	125				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Åpen gang / stue / kjøkken og trapp, 1 soverom, bad / vaskerom	Utvendig bod	
2 Etasje	Åpen gang / stue og trapp, 3 soverom, bad		

Kommentar

Utover overnevnte areal er det etablert carport på 15 kvm.

Eksternt bruksareal (BRA-e) for 1 etg. er en utvendig sportsbod på 6 kvm.

Takhøyde målt i utvendig bod 2,66 mtr. stue / kjøkken 2,60 mtr. og stue 2 etg. 2,40 mtr.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger og Ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: I følge eier er terrasse / levegg utvidet og bygget i 2023.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Utvidelse av terrasse og bygging av levegg er ikke byggesøkt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Ruben Sørsdal	Takstingeniør
	Mari Reed	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	46	997		0	313.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rindahagen 66

Hjemmelshaver

Reed Mari, Sommerfeldt Petter Køhler

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehuset ligger i et etablert boligområde på Rindahagen / Sandved i Sandnes kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	11.04.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	13.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Mari Reed

Petter Køhler Sommerfeldt

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rindahagen 66

4321 Sandnes

1108-46/997/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Det er et par svarte prikker i fugen i dusjen på badet i overetasjen.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det er litt oppsvulmet i vinduskarmen rett under vinduet på hovedsoverrommet. Dette har skjedd etter at vinduet har stått åpent mens det har regnet og ikke blitt tørket opp øyeblikkelig.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Bygget ut terrassen og satt opp rekkverk rundt.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Levegg på terrassen.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det har vært skjeggkre eller sølvkre på rekken. Vi har sett et par her og der med lange mellomrom i vårt hus. Hele rekken har hatt skjeggkrebekjempelse med giftåte fra Thylo i starten av 2024. Vi har ikke sett noe etter det.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Thylo

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ut giftåte mot skjeggkre og sølvkre.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

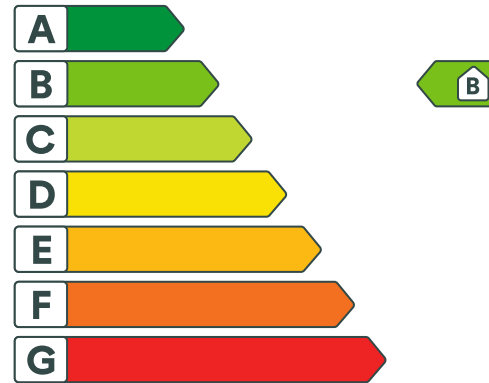
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Rindahagen 66, 4321 SANDNES	
Dato for energimerking 13.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-280575
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300767715
Gårdsnummer 46	Bruksnummer 997
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2020	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 125,0 m²	Oppvarmet bruksareal 119,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
93,28 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
89,24 kWh/m²

Totalt levert pr. år
10 847 kWh



Rindahagen 66, 4321 SANDNES



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Rindahagen 66, 4321 SANDNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Montér 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 15.03.2019

Deres ref:
Saksbehandler: Karen Heggheim

Vår ref: 19/03266-4
Arkivkode: 46/753

Dispensasjon og tillatelse til oppføring av rekkehus i Rindahagen 60-66, delfelt B7, gnr 46 bnr 753

Gnr./Bnr: 46/753 Byggeadresse: Eiendommen 46/753/0/0 har ikke adresse.

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 133 Kjede/rekkehus-12 Ny bolig - boligformål over 70 m²;181 Garasje, uthus til bolig-15 Nytt bygg - ikke boligformål under 70 m²

Tiltaksklasse: 1

Ansvarlig søker m/adr:

Tiltakshaver m/adr: STOLT PROSJEKT AS, Folkvordveien 11, 4318 SANDNES

Søknad om tillatelse datert: 15.02.2019
Siste dokument mottatt: 13.03.2019

mottatt: 15.02.2019

Fakta:

Det er søkt om tillatelse til oppføring av et rekkehus med 4 boenheter med carport, bod, levegg og terrasse i Rindahagen 60-66 på Ganddal. Boligene er utformet som tilgjengelige boenheter, og bod og carport er sammenbygd med bolig. Det omsøkte har et totalt BYA på 385 m² samt et totalt BRA på 478 m². Carport og bod er ikke medregnet i BRA i tråd med gjeldende plans bestemmelser.

Det ble i første omgang ikke søkt dispensasjon for overskridelse av tillatt maks høyde for boder (fra planens § 3.1.6), og ansvarlig søker ble derfor bedt om å søke dispensasjon for dette forholdet i brev fra kommunen datert 08.mars 2019. Søknad om dispensasjon samt kvittering for utført nabovarsling om at det søkes om dispensasjon, ble mottatt kommunen den 13.mars 2019.

Det er inngått utbyggingsavtale for delfeltet med Sandnes Kommune. Tekniske planer er godkjent.

Søknad om sanitærabonnement ble godkjent den 26.februar 2019.

Gjeldende plan:

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

Tiltaket er omfattet av plan: 2007322-05, Detaljregulering for felt C i område Ga17, Ganddal. I tillegg gjelder Kommuneplan 2015-2030 med utfyllende retningslinjer og kommentarer, samt Plan- og bygningslovens § 11-9 (pbl.).

Protest og merknad:

Naboer ble varslet både ved opprinnelig søknad i ett trinn samt ved søknad om dispensasjon, og det er ikke kommet merknader til tiltaket.

Byggesakssjefens vurdering:

Dispensasjonsvurderingen:

Dispensasjon kan kun gis dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved dispensasjonen anses som klart større enn ulempene, jf. § 19-2 (pbl.).

Som fordel ved dispensasjon for avvik fra tillatt maks høyde på omsøkte boder anføres det, at det i planbestemmelsene er lagt stor vekt på å sikre en god estetikk, samt på at bebyggelsen i det enkelte delfelt utformes med tanke for å sikre en helhetlig arkitektonisk utforming, jf. § 2.8 og § 3.1.3. Ved å samle takflater over inngangsparti/bod/carport til ett felles "takbånd" oppnår man dessuten en mer sammenhengende bebyggelse, som man mener at stemmer godt overens med den gjeldende plans intensjon. Dette fordi boden sammenbygges med carport/bolig, fremfor å plasseres som fritt-stående i hage mot sør-vest, slik reguleringsplanen åpner opp for.

Byggesakssjefen kan ikke se at hensynet bak bestemmelsen settes til side med hensyn til høyden på omsøkte hage/sportsboder når bodene sammenbygges med carport/bolig. Bodene som sammenbygges med carport/bolig medfører dessuten at bebyggelsen vil få en mer samlet arkitektonisk utforming og felles estetikk. Fordelen ved dispensasjon er, at rekkehusbebyggelsen vil fremstå som mer ensartet og rolig når man velger å samle de forskjellige bygningselementene i en bygningskropp. Tiltaket lever derfor fint opp til intensjon i plan om å sikre en helhetlig arkitektonisk utforming av det enkelte delfelt. Da boligene i tillegg er utformet som tilgjengelige boenheter, vil en løsning hvor carport og bod er bygd sammen med bolig, også være fornuftig i forhold til å minske avstanden mellom de enkelte funksjonselementer i bolig. Som en tilleggsfordel vil utearealene mot sør-vest dessuten kunne holdes fri for bebyggelse, hvilket man vurderer til å være en kvalitet i seg selv. Byggesakssjefen kan ikke se ulemper av betydning i forhold til å kunne innvilge en dispensasjon, eller at dispensasjonen skulle være i strid med planens opprinnelige formål. Dispensasjon gis.

VEDTAK:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges dispensasjon for overskridelse av tillatt maks høyde på omsøkte hage/sportsboder fra planens § 3.1.

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 20-3 gis tillatelse til oppføring av rekkehus med 4 boenheter med carport, bod, levegg og terrasse i Rindahagen 60-66 på Ganddal på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. Plassering av tiltaket og beliggenhetsk kontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.
3. Ansvarlig søker skal senest sammen med krav om ferdigattest, eller anmodning om midlertidig brukstillatelse, sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført. Rapportering skal skje ved innmålte koordinatverdier og avvik fra beregnede verdier skal synliggjøres. Jf. SAK § 8.1.

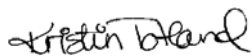
Måltoleranse for plassering av bygg er 1 % av tillatt minsteavstand. Maks tillatt punktdeformasjon er +/- 10 cm forutsatt at ingen minsteavstand krenkes.

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

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

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

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



Kristin Totland
Virksomhetsleder Byggesak

Karen Heggheim
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Melding om rett til å klage

Kopi:
STOLT PROSJEKT AS, Folkvordveien 11, 4318 SANDNES



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 07.05.2020

Deres ref:	Else Egeland	Vår ref:	20/26206-6
Saksbehandler:	John Kåre Gabrielsen	Arkivkode:	46/994

Ferdigattest

Gnr./Bnr:	46/994-995-996-997	Byggeadresse:	Rindahagen 60, 62, 64 og 66
Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	133 Kjede/rekkehus-12 Ny bolig - boligformål over 70 m ² ;181 Garasje, uthus til bolig-15 Nytt bygg - ikke boligformål under 70 m ²		
Tiltaksklasse:	1		
Ansvarlig søker m/adr:	Stolt Bolig AS, Folkvordveien 11, 4318 SANDNES		
Tiltakshaver m/adr:	STOLT PROSJEKT AS, Folkvordveien 11, 4318 SANDNES		

Vedtak om ferdigattest

Vi gir ferdigattest for rekkehus med 4 boenheter med carport, bod, levegg og terrasse i Rindahagen 60, 62, 64 og 66, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 19.03.2020.

Bakgrunn for vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 05.05.2020, hvor dere bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 15.03.2019.

Dine rettigheter

Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. For informasjon om klage se vedlegg «Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak».

Har du spørsmål

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

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Telefon 51 33 50 00.

Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.

E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

Kjetil Pedersen
Avdelingsleder Tilsyn

John Kåre Gabrielsen
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Melding om rett til å klage

Kopi:
Rogaland brann og redning IKS, Brannforebyggende avdeling, Brannstasjonsveien 2, 4312
SANDNES;Stolt Prosjekt AS, Folkvordveien 11, 4318 SANDNES

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Postnummer
Geodata		Postboks 583	4305 SANDNES
Stolt Bolig AS		Folkvordveien 11	4318 SANDNES

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 46, Bruksnr 997	Kommune:	1108 Sandnes
Adresse:		Grunnkrets:	501 Skjæveland
Veiadresse:	Rindahagen 66, gatenr 24005 4321 Sandnes	Valgkrets:	5 Ganddal
Oppdatert:	23.11.2019	Kirkesogn:	6080402 Ganddal
		Tettsted:	4522 Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	30.04.2019	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	313,4 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forureningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/46/997	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Feilretting	Forretning:	05.04.2019	Avgiver	1108/46/753	-201,9
	Matrikkelført:	25.10.2019	Berørt	1108/46/236	0,0
			Berørt	1108/46/997	0,0
			Mottaker	1108/46/996	201,9
Oppmålingsforretning	Forretning:	05.04.2019	Avgiver	1108/46/753	-308,0
	Matrikkelført:	23.04.2019	Berørt	1108/46/996	0,0
			Mottaker	1108/46/997	308,0
Feilretting	Forretning:	05.04.2019	Avgiver	1108/46/753	-313,4
	Matrikkelført:	25.10.2019	Mottaker	1108/46/997	313,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Kjede/atriumhus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rindahagen 66	Bolig	140,0	Kjøkken	6	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	88,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	140,0	Igangset.till.:	15.03.2019
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	07.05.2020
Oppvarming:		BRA totalt:	140,0	Midl. brukstil.:	19.03.2020
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300767715			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		81,0		81,0				
H02			59,0		59,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

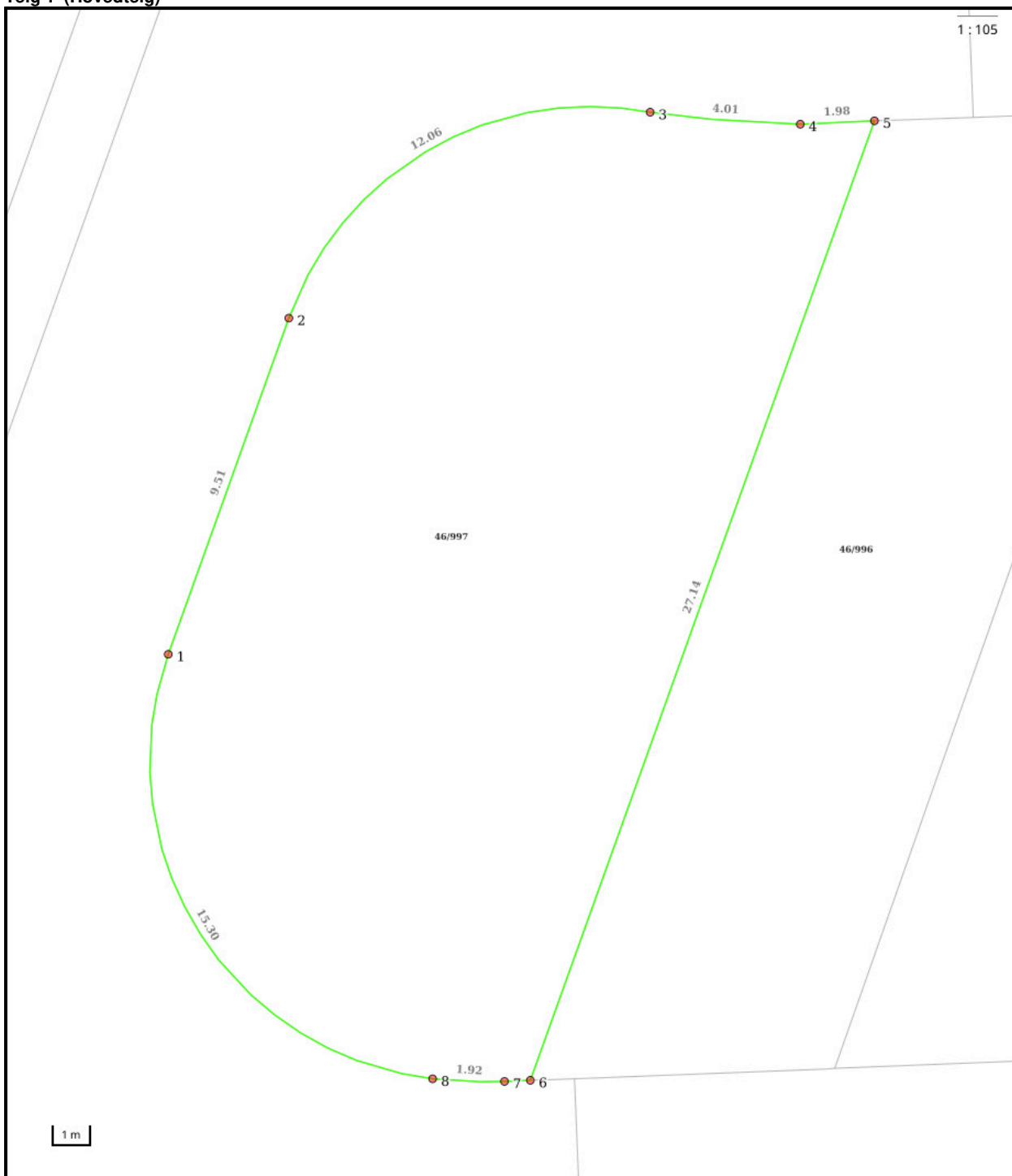
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 313,40m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 525 715,41	309 903,48	9,51m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 525 724,61	309 905,87	12,06m	Tatt fra plan	10	8,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 525 730,93	309 914,96	4,01m	Tatt fra plan	10	-36,54	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 525 730,98	309 918,97	1,98m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 525 731,24	309 920,93	27,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 525 704,97	309 914,10	0,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 525 704,88	309 913,42	1,92m	Tatt fra plan	10	11,48	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 525 704,78	309 911,50	15,30m	Tatt fra plan	10	8,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Grunnkart

Adresse: Rindahagen 66, 4321 SANDNES

Gnr/Bnr: 46/997/0/0

Dato: 2026-04-08

Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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





Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	46	Bruksnr	997	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner

Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Bebyggelsesplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Kommuneplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Reguleringsplaner i vannsøylen

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korleksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	312.99 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringsone 3
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	312.99 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner
Areal	312.99 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442

Areal	312.99 kvm
Omravn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2007322-05
Navn	Detaljregulering for felt C i område Ga17, Ganddal
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/16/2015 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_2007322-05.pdf

Delarealer

Areal	35.74 kvm
Hensynsonenavn	H140_
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	1.55 kvm
Hensynsonenavn	H140_
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	312.74 kvm
Feltnavn	B7
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus
Areal	0.25 kvm
Feltnavn	o_KV1
Rparealformal	2011 - Kjøreveg

Kommuneplan

Adresse: Rindahagen 66, 4321 SANDNES

Gnr/Bnr: 46/997/0/0

Dato: 2026-04-08

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

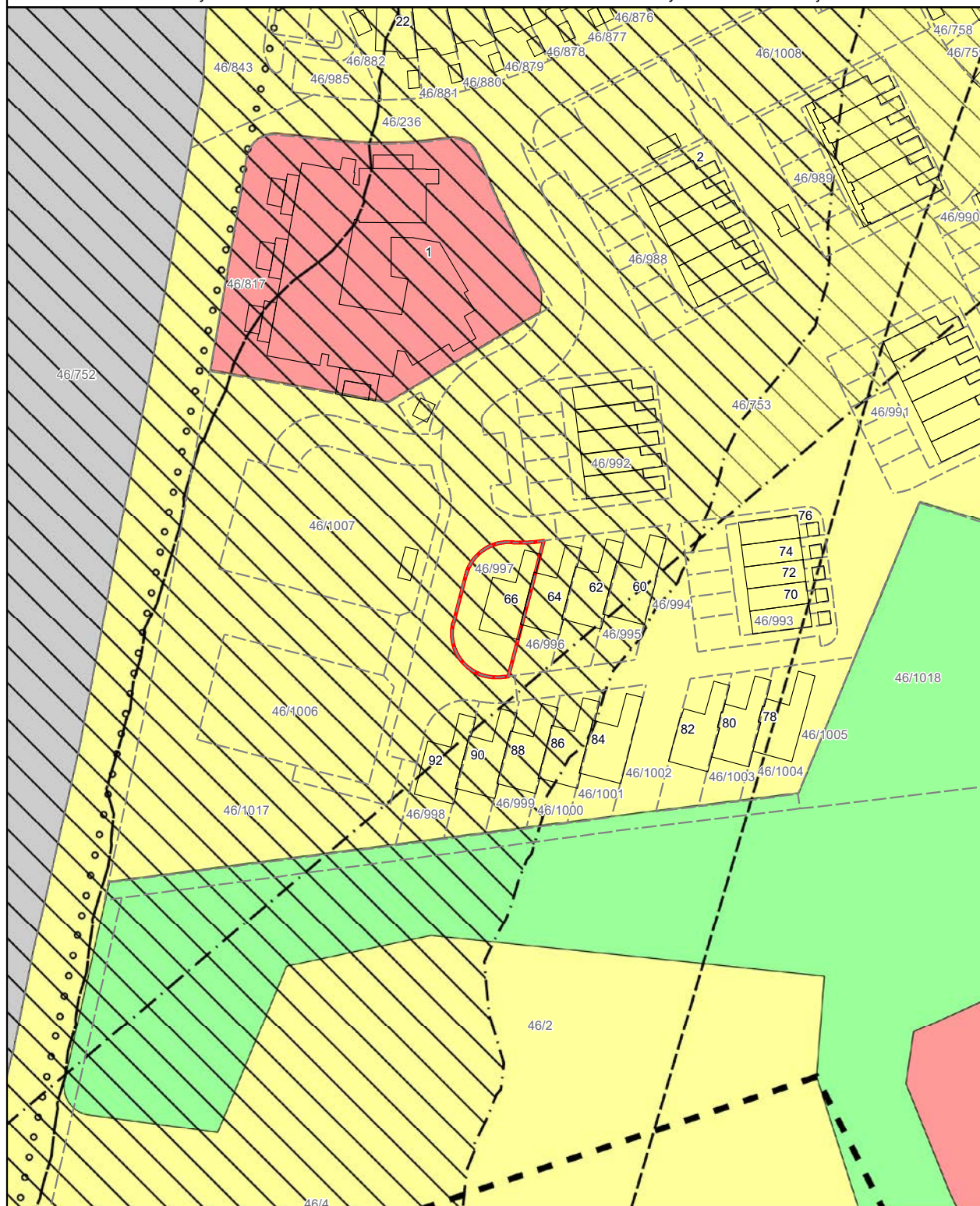
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



SANDNES
KOMMUNE



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



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Rindahagen 66, 4321 SANDNES

Gnr/Bnr: 46/997/0/0

Dato: 2026-04-08

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2007322-05

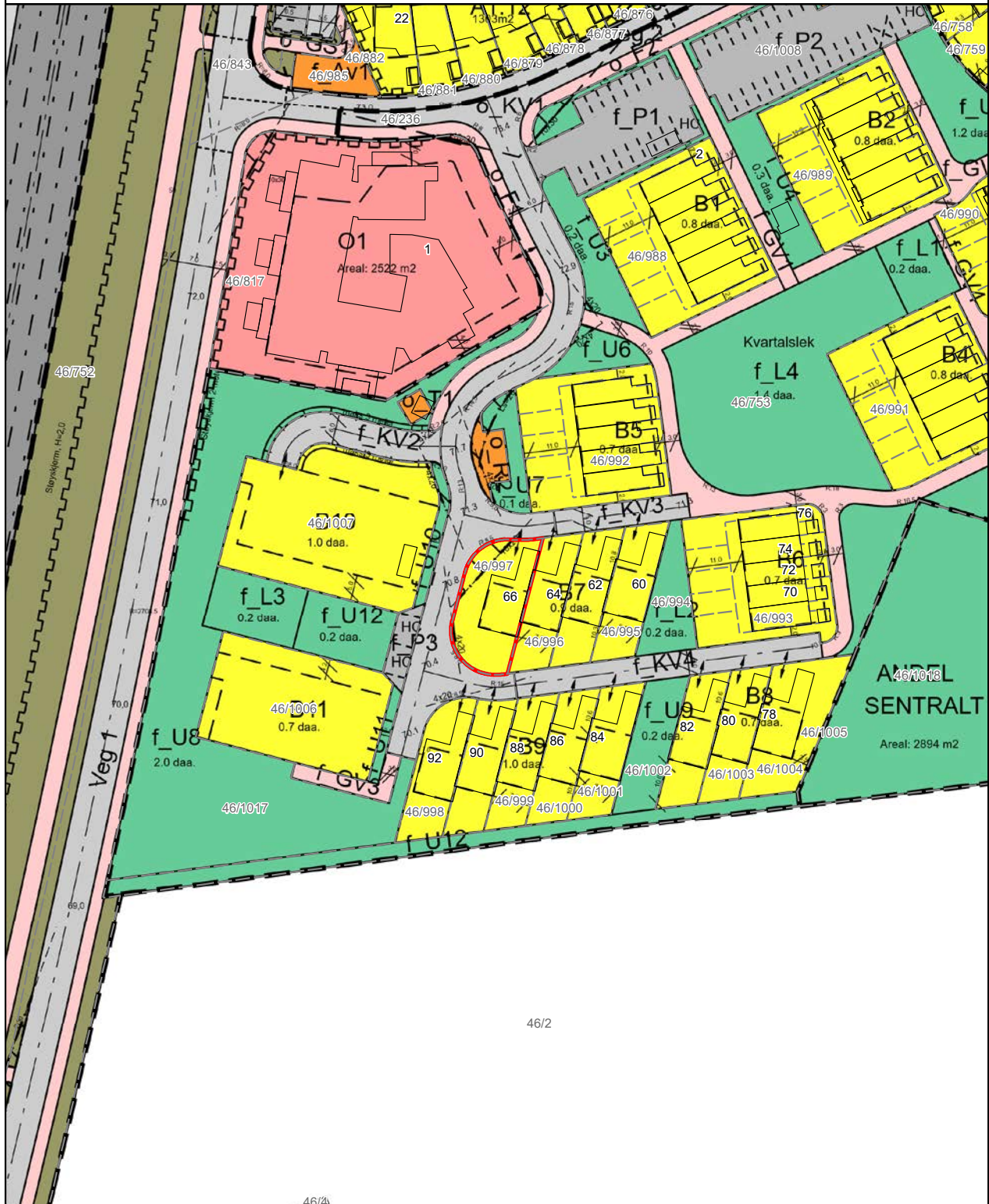
Ikrafttredelsesdato: 16.6.2015



SANDNES
KOMMUNE









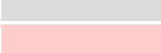


























Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik, Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
























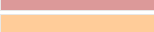


Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende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







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



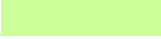










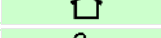

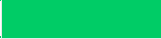



Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	









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






















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

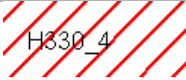
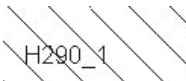
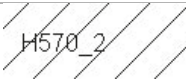
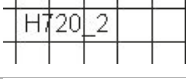

3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

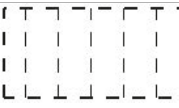
4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skyttefelt/øvingssområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	





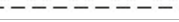








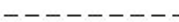



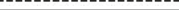



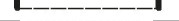





5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindrifformål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











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

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

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

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

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

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



BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

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

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

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

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

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

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

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

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

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

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrek

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

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

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

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



KOMBINERTE FORMÅL

KOMBINERTE FORMÅL

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

Begrensninger grense

Reguleringsplan faregrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

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

Detaljregulering for felt C i område Ga17, Ganddal

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2007322-05

Saksnummer 13/06936

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Området reguleres etter pbl. §12-5 til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, 1.ledd)

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Institusjon
- Renovasjonsanlegg
- Øvrig kommunalteknisk anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5, 2.ledd)

- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg
- Parkeringsplasser

HENSYNSSONER (pbl. § 12-6)

- Frisikt

§ 2.0 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Søknad

2.1.1 Det skal søkes samlet om byggetillatelse for hvert delfelt. Dvs. for boliger inkl. garasjer/ carporter, boder, levegger, terrasser og forstøtningsmurer.

2.1.2 Teknisk plan for utearealer (utomhusplan) som skal være i målestokk 1:200 og skal vise plan og snitt for den ubebygde delen av planområdet og forhold til nåværende og framtidig terreng med terrengbearbeiding, tomtegrenser, plassering av bygg, murer og gjerder over 0,5 meter,

belysning, beplantning, møblering og arealer for lek og opphold, parkering, og avkjørsler til offentlig vei, støyskjermer og andre faste innretninger. Terrenget innenfor de forskjellige boligtomtene skal tilpasses nytt og eksisterende tilgrensende terreng og vises i søknad.

- 2.1.3 Før anleggsstart for området kan godkjennes av kommunen, skal strømbehov og alternativ energi være fastlagt. I tillegg skal teknisk plan være godkjent.
- 2.1.4 Ved søknad om byggetillatelse skal solforholdene i hager, felles og privat uteoppholdsareal dokumenteres. Det skal foreligge sol-/ skyggediagram som viser forholdene både før og etter utbygging for kl. 1500 ved vårjevndøgn, og kl. 1800 ved sommersolverv og andre tidspunkt etter behov. For begge disse tidspunktene skal det være sol på minimum 50 % av uterommet.

§ 2.2 Terrengbehandling

- 2.2.1 Bebyggelse utformes og høydeplasseres slik at den i størst mulig grad følger terrengets form. Ev. nødvendige skjæringer og fyllinger skal gis en landskapsmessig bearbeiding slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig. Eksisterende og framtidig terreng i forhold til omsøkt bebyggelse må dokumenteres ved byggesøknad.
- 2.2.2 Forstøtningmurer som regulert i plankartet. Utover det skal terrenget behandles slik at det unngås forstøtningmurer. Ev. nødvendige forstøtningmurer tillates med høyde på maks 0,5 meter og skal utføres i naturstein av jevn størrelse og fremstå med slett overflate.

§ 2.3 Universell utforming

- 2.3.1 Universell utforming iht. gjeldende regelverk legges generelt til grunn ved planarbeidet.
- 2.3.2 Uteområder og lekeplasser utformes universell utformet. Det skal ikke plantes busker eller trær som kan fremkalle allergiske reaksjoner. Det skal legges vekt på god fargebruk, materialer og oversiktighet for å ivareta synshemmede.
- 2.3.3 Boligene innenfor felt B7; B8 og B9 skal etableres som tilgjengelige boenheter.
- 2.3.4 Som et minimum skal alle boliger ha universell tilgang fra bolig til lekeplass og egen parkeringsplass
- 2.3.5 Minimum 5 prosent av parkeringsplasser i fellesanlegg (ute og inne) skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§.2.4 Parkering

- 2.4.1 Det stilles krav om 1 bilparkeringsplass pr. boenhet innenfor planområdet.
- 2.4.2 Det stilles krav om 0,3 gjesteparkeringsplasser for bil per boenhet innenfor f_P1, f_P2 og f_P3. For felt B7, B8 og B9 stilles det i tillegg krav om 1 gjesteparkeringsplasser per boenhet på egen grunn. Gjesteparkeringsplass må vises på byggemeldingskart. Det tillates ikke parkering i frisisiktzone, se også § 5 i bestemmelsene. Dersom området bygges ut med lavere boligtetthet enn maks skal deler av f_P2 opparbeides som felles uteoppholdsareal.
- 2.4.3 Det stilles krav om at min. 5 prosent av biloppstillingsplassene i fellesanlegg (ute og inne) skal tilrettelegges for ladestasjoner for elbil. Plassene skal være tilrettelagt for sambruk.
- 2.4.4 Det stilles krav om minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Sykkelparkeringsplassene skal etableres i tilknytning til inngangspartiet og være opparbeidet før bygg tas i bruk. Det skal være avsatt plass til overdekket sykkelparkering på egen grunn. Overdekket sykkelparkering kan etableres utenfor byggesone, forutsatt at avstandskrav på 4m

fra offentlige ledninger blir overholdt.

Det stilles krav om ladestasjon for el-sykler innenfor felt B10 og B11.

§ 2.5 Støyskjerming

- 2.5.1 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, rundskriv T-1442, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Ved søknad skal det legges ved støyrapport som redegjør for eventuelle tiltak som er nødvendige for å tilfredsstille støyforskriftens krav. Under bygging skal støy fra bygge og anleggsvirksomhet være innenfor grenser iht. Miljøverndepartementets retningslinjer (T-1442).
- 2.5.2 For å ivareta krav til støy tillates tette rekkverk eller innglassing av balkonger i felt B10 og B11. Nøyaktig tiltaksomfang må dokumenteres ved søknad om byggetillatelse. Ev. tiltak skal utformes like for alle boenheter som må søke samlet om byggetillatelse/ samtidig med hovedbygg.
- 2.5.3 Plassering av støyskjerm som vist på plankartet. Ved ytterligere behov av støyskjerm skal disse plasseres lokalt der det er nødvendig, dvs. ved private terrasser og felles sitte- og oppholdsplasser. Støyskjerm skal kombineres med beplantning.
- 2.5.4 Det stilles krav om fasadetiltak for den østlige boligen innenfor felt B8 for å skjerme mot støy fra tilgrensende ballfelt.

§ 2.6 Tekniske anlegg

- 2.6.1 Flytting og endring av eksisterende kabler skal skje etter enhver tids gjeldende retningslinjer.
- 2.6.2 Avstandskrav på 4m mellom bebyggelse og offentlige ledninger i grunnen må ivaretas.

§ 2.7 Håndtering av overvann

- 2.7.1 Det skal for det enkelte delfeltet framgå av teknisk plan tiltak for lokal overvannshåndtering. Åpne løsninger til vannfordrøyning skal prioriteres. Mulige tiltak er for eks. basseng, forsenkelser, gresskledde grøfter, vannrenner, regnbed, gressarmeringsstein, singel osv., som legges inn i planområdets friområder, inkludert vei- og parkeringsareal, kvartalslekeplasser og lekeplasser.
- 2.7.2 Overvann fra planområdet skal i størst mulig grad infiltreres lokalt på hver enkel tomt før det fordrøyes. Det stilles krav om etablering av infiltrasjonskum på hver enkelt tomt. Løsningene som velges i tekniske planer skal ha dokumentert effekt. Avrenningen fra området skal ikke bli større enn før utbygging.
- 2.7.3 Boligtomter og gater må utformes slik at overflatevannet ledes utenom boliger og ut av området mot grønndraget i sør.
- 2.7.4 Innenfor felt f_U10 skal det etableres en avskjærende grøft/ voll, slik at overflatevann ikke flommer inn på naboområdet, men ut på veien som går langs vestre grense av planområdet.

§ 2.8 Estetikk

- 2.8.1 Innenfor planen skal det legges til rette for god arkitektur tilpasset omkringliggende bebyggelse. Det skal legges til rette for variasjon i bebyggelsen.

§ 2.9 Kulturminner

- 2.9.1 Dersom det under arbeid i marka oppdages spor eller gjenstander som kan ha kulturhistorisk

verdi, skal arbeidet stanses umiddelbart og opphøre inntil funnet er forelagt kulturvernmyndighet.

§ 3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, 1.ledd)

§ 3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Høydeplassing

3.1.1 Regulerte kotehøyder som vist på plankart kan justeres med +/- 0,5 m fra angitte høyder ved byggesøknad for best mulig terrengtilpassing. Bebyggelsen skal høydeplasseres i forhold til høyde på adkomstvei og tillatt stigningsforhold på denne. Toppgulv 1. etasje som vist på plankart.

Merknad: TG for boliger ikke enda oppgitt på plankartet, kommer til 2. gangs-behandling.

Utnyttelse

3.1.2 Ved beregning av BRA skal areal til parkering for biler og sykler, garasjer/carporter, boder, balkonger, altaner, trappehus og heiser ikke medregnes.

Utforming

3.1.3 Hvert delfelt skal ha en helhetlig arkitektonisk utforming. Underordnede bygningselementer som garasjer/ carporter, boder, levegger, rekkverk skal samsvare med boligens utforming.

3.1.4 Det tillates at bebyggelsen utføres med flatt eller pulttak. Det må være samme takform innenfor det enkelte delfeltet.

3.1.5 Mål for levegger skal oppgis ved søknad om byggetillatelse. Levegger skal ha lik utforming for boliger i samme rekke og tillates kun oppført ved terrasser både i første og andre etasje. Levegger kan bryte byggesone og kan settes opp i eiendomsgrense. Levegger i andre etasje skal utformes som en integrert del av boligen og ha maks dybde på 3 meter og maks areal på 4,5 m². Mot friområder skal grensen markeres med hekk eller annen vegetasjon, evt. port. Øvrige eiendomsgrenser kan markeres med hekk eller vegetasjon. Gjerder tillates ikke, med unntak av lett flettverksgjerde som i så fall må samordnes i det enkelte delfeltet.

Garasje/ carport og bod

3.1.6 Innenfor felt B1 – B9 tillates oppføring av hageboder på maksimalt 6 m² grunnflate og maksimal høyde på 2,5 m. Bodene kan plasseres i eiendomsgrensene med minst 2 meter fra vei og 1 meter fra gangveier og uteoppholdsareal/lekeplasser. Plassering og utforming skal samordnes i det enkelte delfeltet. Det gjelder for øvrig § 2.6.2 i bestemmelsene.

3.1.7 Innenfor felt B7-B9 tillates oppføring av garasje/ carport utenfor angitt byggegrense, se § 2.6.2 i bestemmelsene. Det tillates garasje/ carport med maks BYA på 25 m². Det tillates ikke asfalt foran boligene innenfor B7-B9.

3.1.8 Det skal etableres felles parkeringsanlegg under bebyggelsen for felt B10 og B11.

§ 3.2 Konsentrert småhusbebyggelse, felt B1- B9 (rekkehus)

3.2.1 Tabellen under viser minimum og maksimum antall boenheter i de ulike delfeltene, samt maksimal byggehøyder målt fra topp gulv. Heis/trappetårn tillates å bryte maks

bygningshøyde med maks 4 meter.

- 3.2.2 Innenfor felt B1- B6 tillates det at 1/3 av rekkehusene på det enkelte delfeltet bygges med 3 etasjer. En tredje etasje må ikke bygges større enn 15 % av den enkelte boenhetsens samlet bruksareal. Flere boenheter på 3 etasjer innen samme delfelt skal bygges like og med maks høyde som oppgitt i tabellen nedenfor. Ellers tillates 2 etasjer med maks høyde som oppgitt i tabellen nedenfor.

Delfelt	Minimum antall boenheter	Maksimum antall boenheter	Maksimal byggehøyde/ høyeste gesims målt fra TG som oppgitt på plankartet
B1	4	6	3 etg: 9,5 m 2 etg: 6,5 m
B2	4	6	3 etg: 9,5 m 2 etg: 6,5 m
B3	3	5	3 etg: 9,5 m 2 etg: 6,5 m
B4	4	6	3 etg: 9,5 m 2 etg: 6,5 m
B5	3	5	3 etg: 9,5 m 2 etg: 6,5 m
B6	3	5	3 etg: 9,5 m 2 etg: 6,5 m
B7	4	4	2 etg: 6,5 m
B8	3	3	2 etg: 6,5 m
B9	5	5	2 etg: 6,5 m
SUM	33	45	

§ 3.3 Konsentrert småhusbebyggelse, felt B10 og B11 (blokk)

- 3.3.1 Tabellen under viser minimum og maksimum antall boenheter i de ulike delfeltene, samt maksimal byggehøyde. Heis/trappetårn tillates å bryte maks bygningshøyde.

Innenfor felt B10 og B11 skal det oppføres en variasjon av leilighetstyper og størrelser.

Delfelt	Maksimum antall boenheter	Maksimal byggehøyde/ høyeste gesims målt fra TG som oppgitt på plankartet	Øvrige betingelser
B10	22	4 etg: 13,2 m (inntil 20 % av BRA, BRA regnes iht. § 3.1.2) 3 etg: 10,0 m	Skal etableres med p-kjeller
B11	23	4 etg: 13,2 m (inntil 20 % av BRA, BRA regnes iht. § 3.1.2) 3 etg: 10,0 m	Skal etableres med p-kjeller

§ 3.3.2 Det stilles krav om beplantning av forstøtningsmur, regulert på plankart, ved adkomst til parkeringskjeller i forbindelse med f_KV2.

§ 3.4 Renovasjonsanlegg

3.4.1 O_R1 og o_R2 skal opparbeides med nedgravd søppelanlegg for hele planområdet.

3.4.2 O_R1 og o_R2 er regulert til offentlig anlegg og skal utformes iht. gjeldende krav om universell utforming (TEK10).

3.4.3 Fortauet foran O_R1 skal være nedsenket mot regulert kjørevei mot nord.

§ 3.5 Øvrige kommunaltekniske anlegg

3.5.1 Innenfor areal regulert til øvrige kommunaltekniske anlegg kan det etableres en nettstasjon. Nettstasjonen skal etableres på bakkenivå, ha direkte adkomst hele døgnet og ha tilfredsstillende ventilasjonsforhold.

§ 3.6 Uteoppholdsareal

3.6.1 Områder regulert til uteoppholdsarealer skal være felles for alle boliger innenfor plangrensen.

3.6.2 Innen felt B10 og B11 skal det etableres privat uteplass på minimum 6 m² pr. boenhet. Privat uteplass skal være vendt mot sørvest.

§ 3.7 Lekeplass

3.7.1 Lekeplassene skal på en god måte legge til rette for lek for barn og unge. Lekeplassene skal ha et variert tilbud og gis en tiltalende estetisk utforming. Lekeplassene skal legge til rette for gode møtesteder for forskjellige aldersgrupper, med f.eks. benker og lekeapparat.

3.7.2 Lekeplassene skal ha tekniske planer og beskrivelser som viser utforming, materialbruk og opparbeidelse av områdene. Planene skal godkjennes av kommunen før opparbeidelsen.

3.7.3 Lekeplassene skal utformes iht. gjeldende krav (TEK10) om universell utforming.

3.7.4 F_L1, f_L2, f_L3 og f_L4 skal være felles lekeplass for hele planområdet.

§ 4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.0.1 Alle veianleggene skal dimensjoneres og etableres iht. kommunalteknisk norm og iht. tekniske planer godkjent av relevant fagmyndighet.

§ 4.1 Kjørevei

4.1.1 o_KV1 er regulert til offentlig vei.

4.1.2 f_KV2, f_KV3 og f_KV4 er regulert til felles vei.

4.1.3 I samråd med kommunen skal det av sikkerhetsmessige hensyn vurderes fartsdempende tiltak i planområdet.

§ 4.2 Fortau

4.2.1 o_F1 og o_F2 er regulert til offentlig fortau.

§ 4.3 Gangvei

- 4.3.1 Regulerte gangveier skal etableres med hardt dekke og bredde som oppgitt på plankartet. Dekke på gangveier skal differensieres i forhold til kjøreveier for å tydeliggjøre at gangveier skal forbeholdes myke trafikanter.
- 4.3.2 Det skal legges til rette for at utrykningskjøretøy (brannbil) skal kunne benytte regulerte gangveier.
- 4.3.3 f_GV1, f_GV2, f_GV3 er regulert til felles gangveier.
- 4.3.4 Ved ev. fremtidig utbygging av området sør for planområdet er det mulig å forlenge f_GV3 frem til plangrensen i sør, dvs. over f_U8, for å sikre intern gangforbindelse mellom de enkelte boligfeltene.
- 4.3.5 Innenfor felt f_U5 skal det etableres gangforbindelse mellom gangveg f_GV2 og tilgrensende gangveier i friområdet øst for planområdet.

§ 4.4 Parkeringsplasser for bil

- 4.4.1 Felt B1-B6 skal ha felles parkering innenfor f_P1 og f_P2.
- 4.4.2 Innenfor felt f_P1 og/eller f_P2 skal det legges til rette for felles gjesteparkeringer iht. § 2.3.
- 4.4.3 F_P3 skal være felles gjesteparkering for hele planområdet.

§ 4.5 Parkeringsplasser for sykkel

- 4.5.1 Det stilles krav om etablering av 10 sykkelparkeringsplasser på bakken i tilknytning til felt B10 og B11.

§ 5.0 HENSYNSSONER

§ 5.1 Hensynssone for friskt

- 5.1.1 I frisktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Enkeltstående høystammede trær tillates.

§ 6.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 6.1 Interne rekkefølgekrav

- 6.1.1 Før gravearbeid igangsettes på området, skal tiltak for å hindre forurensingstilførsler (inkludert partikler) til Storånavssdraget være etablert. Tekniske planer for håndtering av overvann i anleggsperioden skal godkjennes av Sandnes kommune.
- 6.1.2 o_F2, o_KV1 skal være opparbeidet før boliger innenfor planområdet kan tas i bruk.
- 6.1.3 o_R1, f_GV1, f_GV2, f_U1, f_U2, f_U3, f_U4, f_U5, f_U6, f_U7 skal være opparbeidet før boliger innenfor felt B1-B6.
- 6.1.4 f_KV3 skal være opparbeidet før boliger i felt B7 tas i bruk.
- 6.1.5 f_KV4 og f_U9 skal være etablert før boliger i felt B8 og B9 tas i bruk.
- 6.1.6 o_R2, f_P2, f_GV3, f_KV2, o_F1, f_U7, f_U8, f_U10, f_U11 og f_U12 skal være opparbeidet før boliger innenfor felt B10 og B11 kan tas i bruk.
- 6.1.7 Felles parkeringsanlegg og parkering på egen tomt skal være opparbeidet før tilhørende boliger

kan tas i bruk.

- 6.1.8 f_L1 skal være opparbeidet før boliger innenfor felt B1 – B6 tas i bruk.
- 6.1.9 f_L2 skal være opparbeidet før boliger innenfor felt B7- B9 tas i bruk.
- 6.1.10f_L3 skal være opparbeidet før boliger innenfor felt B10-B11 tas bruk.
- 6.1.11f_L4 skal tas i bruk før boliger innenfor planområdet kan tas i bruk.
- 6.1.12 Senest samtidig med opparbeidelse av kvartalslek f_L4 skal det etableres en gangveg gjennom området som knytter sammen f_GV1 med gangveg sør for planområdet.
- 6.1.13 Nettstasjon med tilhørende kabelnett må være satt i drift før det kan gis brukstillatelse på feltet.

§ 6.2 Rekkefølgekrav knyttet til områdeplan for Ga17 Ganddal (plan 2007122)

- 6.2.1 Utbygging kan ikke finne sted før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet i inntaksområdet, både for barnetrinn og ungdomsskole.
- 6.2.2 Støyskjermer, lokale støyskjermer og nødvendige fasadetiltak skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse på feltet.
- 6.2.3 Før anleggsstart for ett delfelt godkjennes av kommunen, skal energibehovet for feltet være avklart. Prosjektering av VVA og annen infrastruktur, kabler og ledninger for energi skal samordnes og avklares før opparbeidelse. Det må etableres en felles nettstasjon for felt A, B, C og O1. Nettstasjon med tilhørende kabler må være drifts satt før det gis brukstillatelse for de respektive felt.
- 6.2.4 Den del av veg 1 som omfatter eksisterende Torger Carlsens gate, skal opparbeides og være ferdigstilt før det gis brukstillatelse.
- 6.2.5 Det tillates bygd inntil 300 boliger innenfor områdeplan før det stilles krav til opparbeidelse og ferdigstilling av utvidet rundkjøring, med tilhørende undergang, gang- og sykkelvei mv. i krysset mellom fv. 505 og Torger Carlsens gate.
- 6.2.6 Kvartalslekeplass KV2 skal opparbeides og ferdigstilles før det gis brukstillatelse.
- 6.2.7 P4 skal opparbeides og ferdigstilles før det gis brukstillatelse.
- 6.2.8 P11 skal opparbeides og ferdigstilles før det gis brukstillatelse.
- 6.2.9 Andel sentralt ballfelt skal opparbeides og ferdigstilles før det gis brukstillatelse til 400 boliger.



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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	46	Bnr:	997	Fnr:	0	Snr:	0
Adresse:	Rindahagen 66, 4321 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:
Ja Nei 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: Eiendommen har privat vannkilde:
Ja Nei 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 privat avløpsanlegg 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

Gjelder bygg som ikke har fått brukstillatelse. Mangler dokumentasjon på at bygningen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

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



SANDNES KOMMUNE

DATO:

08.04.2026

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 46.997.0.0

Adresse: Rindahagen 66

Eierkontakt: Reed Mari

Kommunale avgifter for år 2026: kr 12 265,86 *

* Dette inkluderer vann, avløp, og renovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 08.04.2026

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

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

Sandnes kommune, dato: 08.04.2026

Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt:

989 347 292

org.nr./fødselsnr.

Doknr: 824189 Tinglyst: 09.09.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**ERKLÆRING**

I forbindelse med utbyggingen av Aase Gaard i Sandnes kommune, erklæres det med dette at følgende heftelser/servitutter skal tinglyses på gnr 46 bnr . 753, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 765, 767, 768, 770, , 772, 773, 775, 776, 778, 779, 782, 783, 784, 785, 787, 793, 794, 795, 797, 804, 805, 807, 808, 809, 845, 846, 847, 851, 855, og 959-891 alle i Sandnes kommune («Eiendommene»):

1. Sandnes kommune, org. nr. 964 965 137 og Lyse AS org. nr. 980 001 482, har en tidsubegrenset rett til å anlegge, ha liggende, vedlikeholde, inspisere, utbedre, og fornye/skifte ut ledninger (for eksempel vann- og avløpsledninger, elektriske ledninger/kabler mm) med tilhørende anlegg/installasjoner på Eiendommene.

Det er ikke tillatt å føre opp bygninger eller noe slags anlegg over eller ved siden av ledningene i en avstand på 4 meter målt fra ledningens senter side.

Sandnes kommune og Lyse AS har i tillegg en tidsubegrenset rett til å plassere, ha stående og vedlikeholde/skifte ut elektriske skap, andre koblingsskap, postkassestativ, lysmaster og eventuelt andre tekniske installasjoner på Eiendommene som er nødvendige i forbindelse med utbyggingen.

2. Eiendommene er pliktig medlem i Aase Gaard Velforening, org. nr. 914 467 233.

Oslo 25.08.2015

Aase Gaard AS, org. nr. 989 347 292


e.f. Karianne Hoffart
Advokat

RETT KOPI BEKREFTES

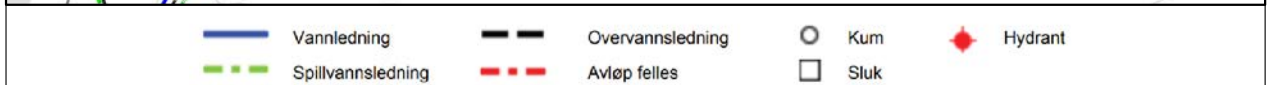

Karianne Hoffart
Advokat

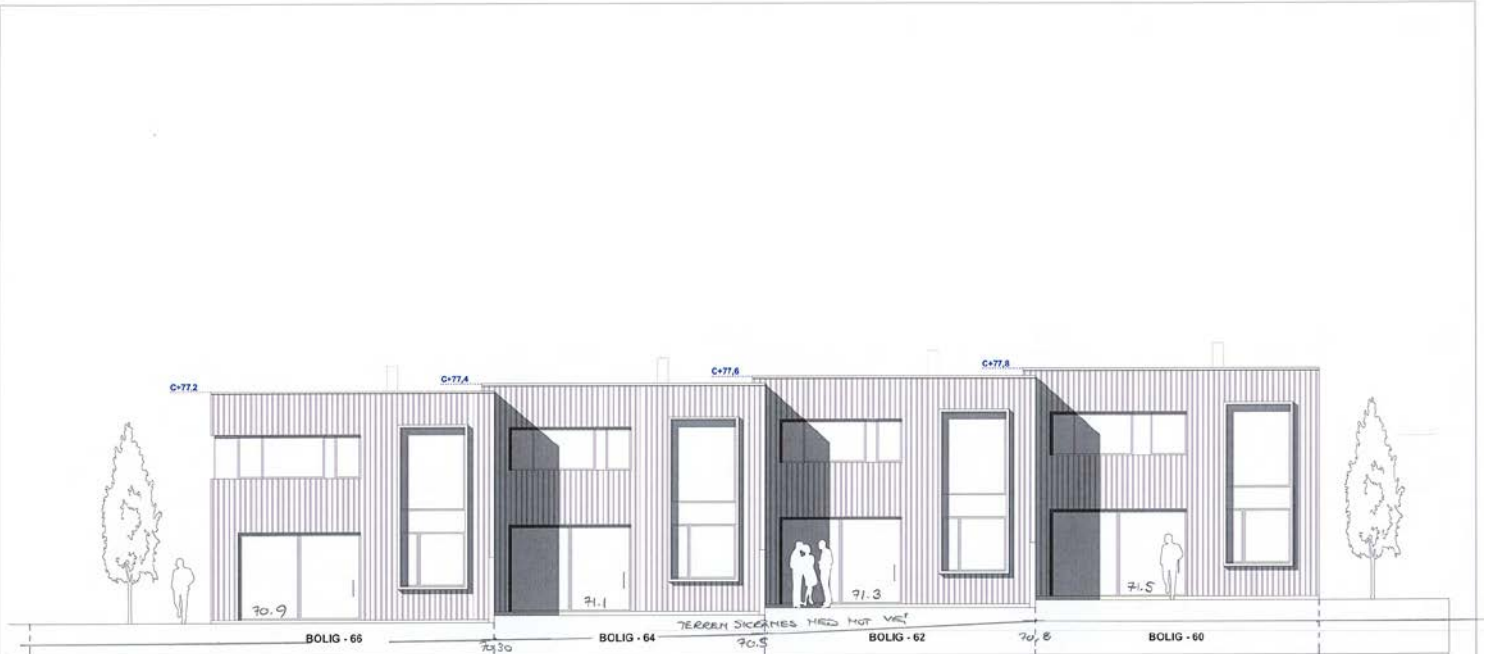
Vann- og avløpskart



Adresse: Rindahagen 66, 4321 SANDNES
Gnr/Bnr: 46/997/0/0
Dato: 2026-04-08
Målestokk: 1:1,000

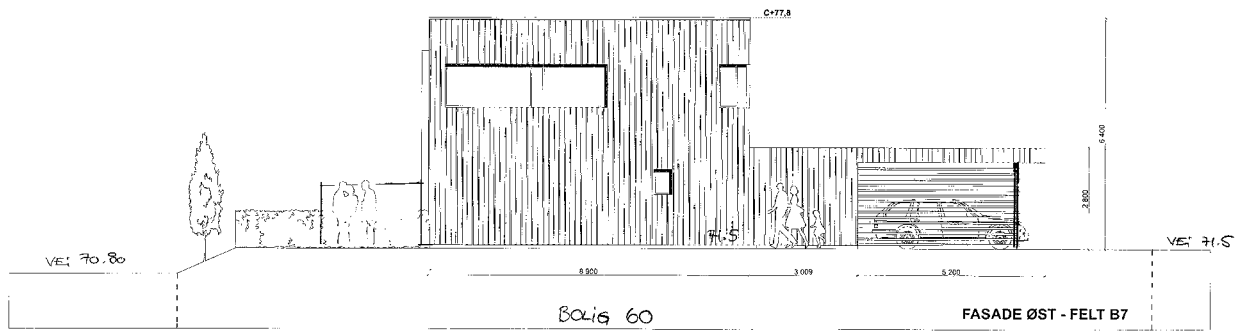
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiple.





FASADE SØR - FELT B7

STUDIO AASE ARKITEKTUR	4 REKKEHUS - RINDAHAGEN	RINDAHAGEN - FELT B7	TEGNINGER TIL BYGGEMELDING	FASADER - FELT B7	1:100	012
	TILGJENGELIG BOLIG	SANDNES KOMMUNE	TEGNINGER ARKITEKT	06.11.18	sign/kont: PAA	



STUDIO AASE
ARKITEKTUR



4 REKKEHUS - RINDAHAGEN
TILGJENGELIG BOLIG

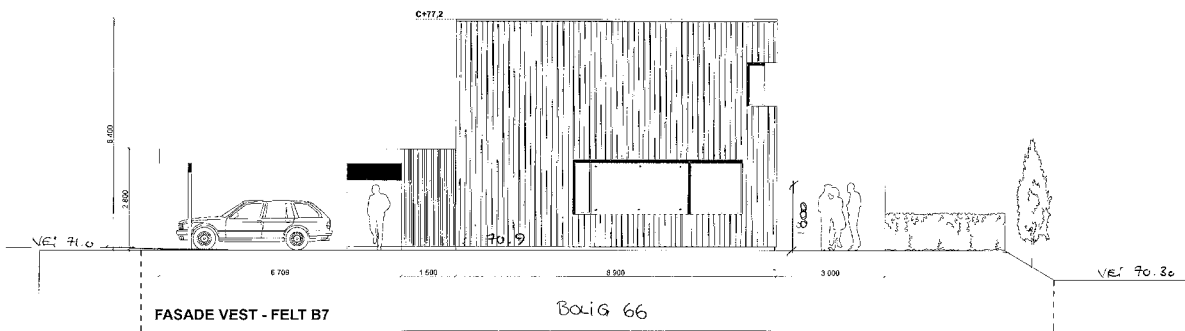
RINDAHAGEN - FELT B7
SANDNES KOMMUNE

TEGNINGER TIL BYGGEMELDING
TEGNINGER ARKITEKT

FASADER - FELT B7
06.11.18

1:100
sign/contr.
PAA

015



FASADE VEST - FELT B7

BOLIG 66

STUDIO AASE
ARKITEKTUR



4 REKKEHUS - RINDAHAGEN
TILJENGELIG BOLIG

RINDAHAGEN - FELT B7
SANDNES KOMMUNE

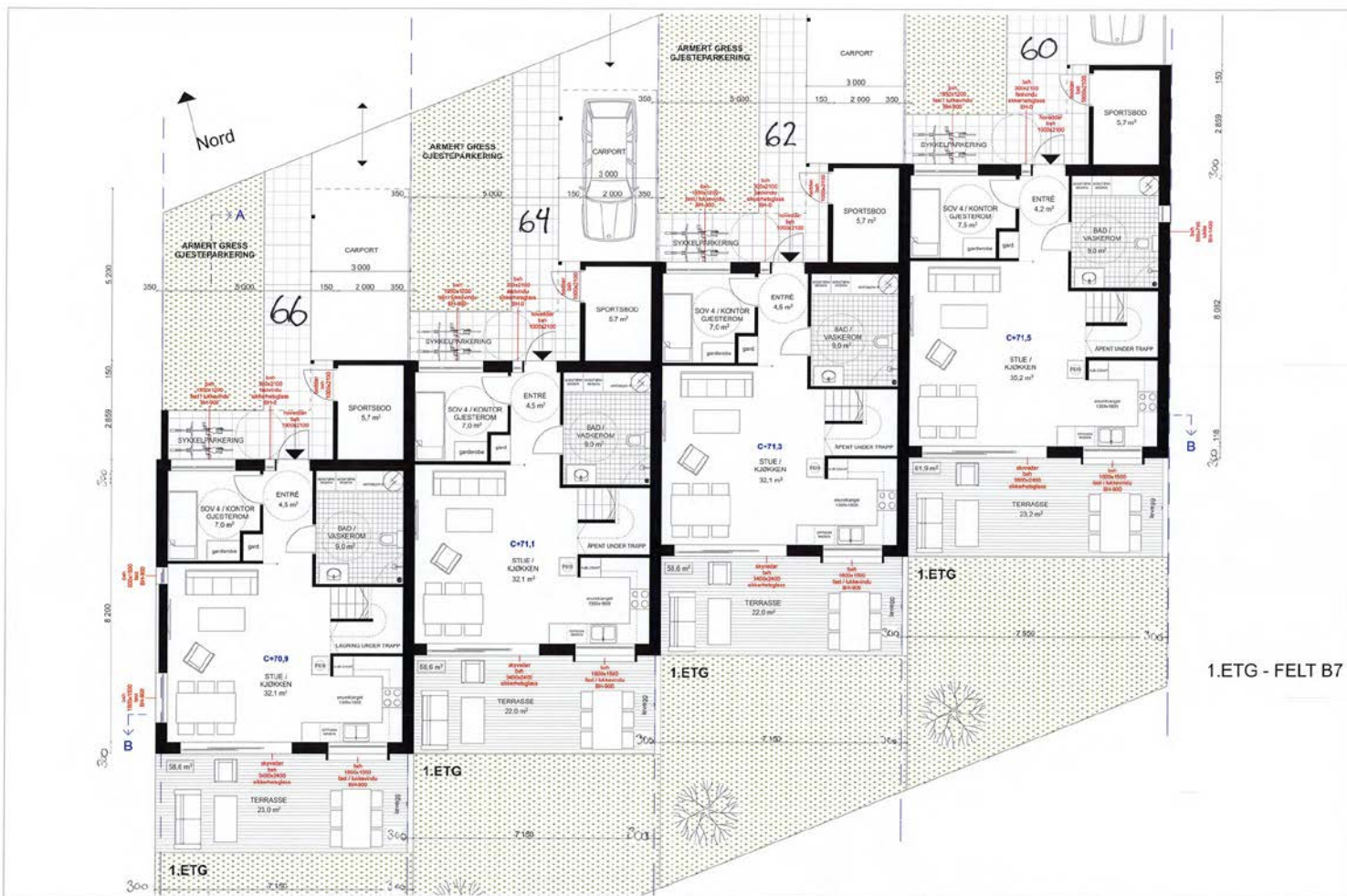
TEGNINGER TIL BYGGEMELDING
TEGNINGER ARKITEKT

FASADER - FELT B7
06.11.18

1:100
sign/kont.
PAA

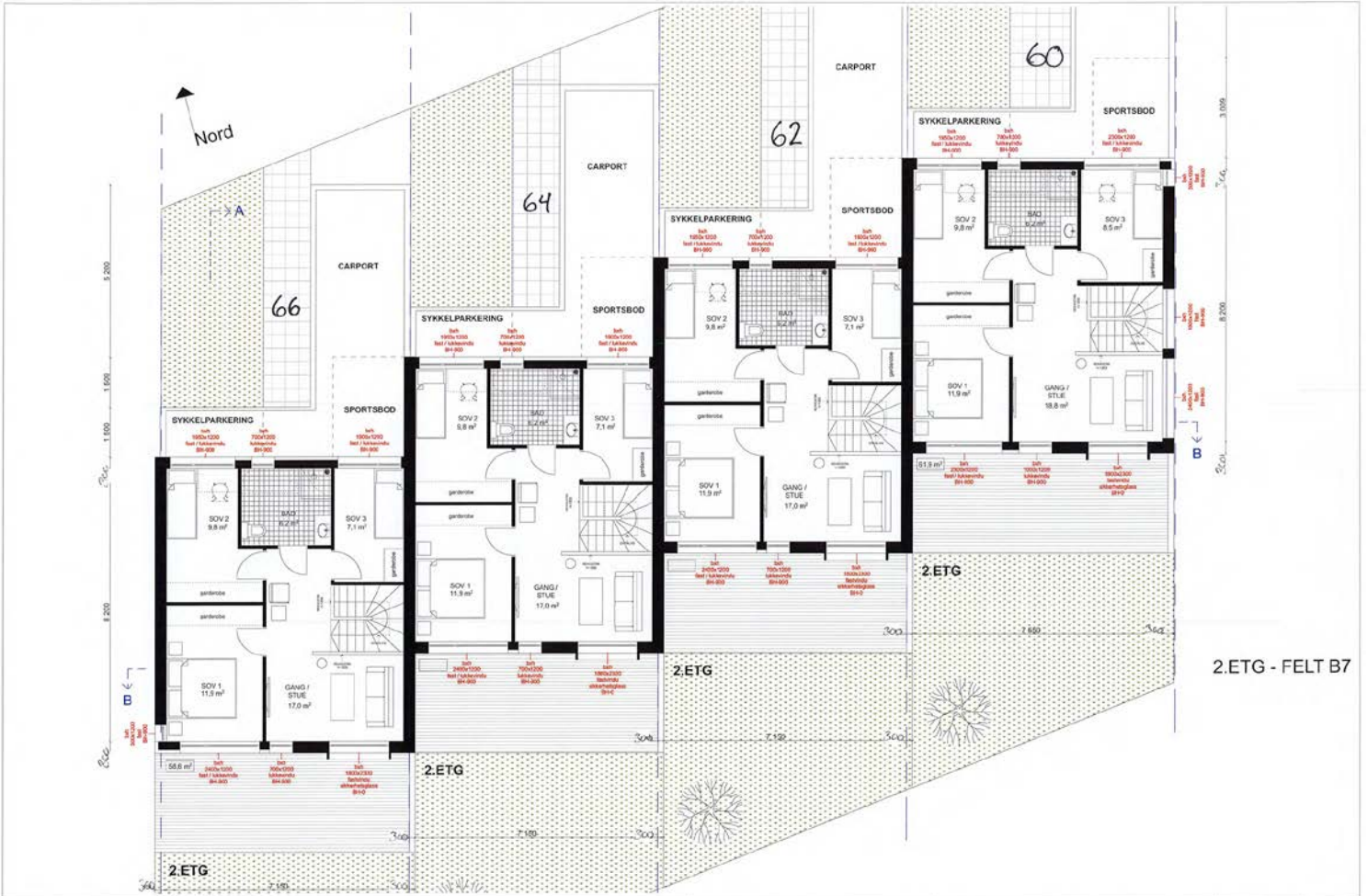
013






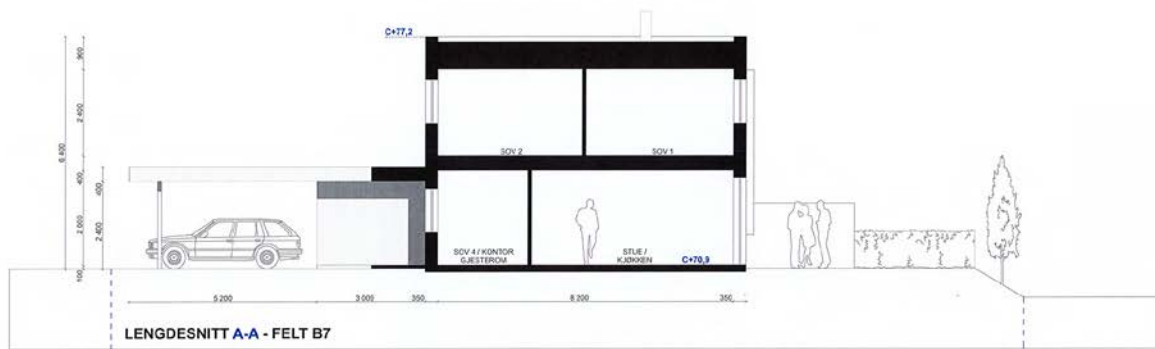
1.ETG - FELT B7

STUDIO AASE ARKITEKTUR 	4 REKKEHUS - RINDAHAGEN	RINDAHAGEN - FELT B7	TEGNINGER TIL BYGGEMELDING	PLANER 1.ETG - FELT B7	1:100	09
	TILGJENGELIG BOLIG	SANDNES KOMMUNE	TEGNINGER ARKITEKT	06.11.19	sign/kont./ PAA	



2.ETG - FELT B7

STUDIO AASE ARKITEKTUR 	4 REKKEHUS - RINDA-IAGEN	RINDA-IAGEN - FELT B7	TEGNINGER TIL BYGGEMELDING	PLANER 2. ETG - FELT B7	1:100	010
	TILGJENGELIG BOLIG	SANDNES KOMMUNE	TEGNINGER ARKITEKT	06.11.18	sign/kont. PAA	



STUDIO AASE
ARKITEKTUR



4 REKKEHUS - RINDAHAGEN

TILGJENGELIG BOLIG

RINDAHAGEN - FELT B7

SANDNES KOMMUNE

TEGNINGER TIL BYGGEMELDING

TEGNINGER ARKITEKT

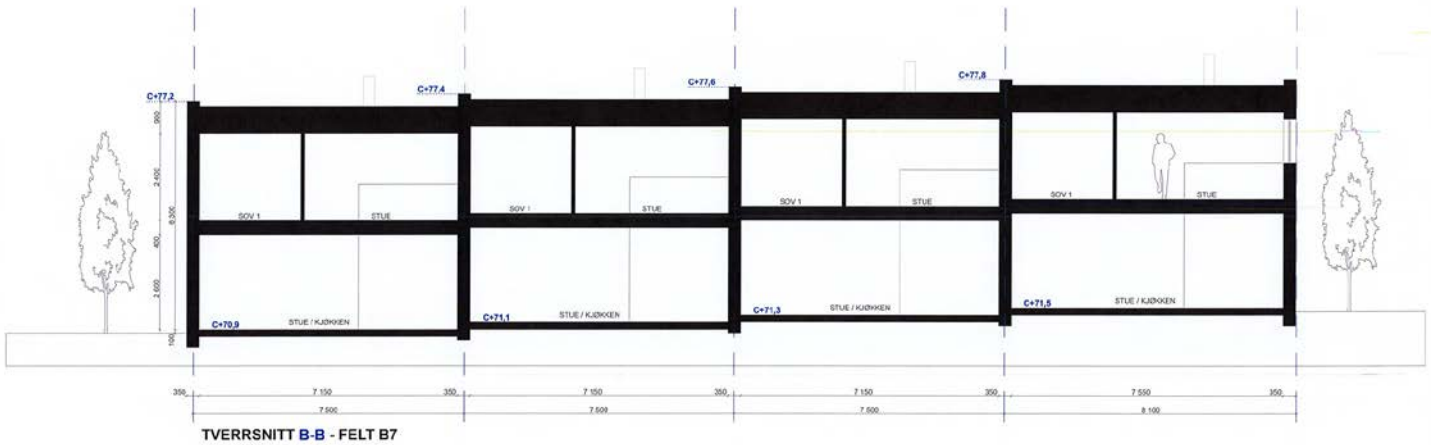
SNITT - FELT B7

06.11.18

1:100

sign/kont.
PAA

016



TVERRSNITT B-B - FELT B7

STUDIO_AASE
ARKITEKTUR



4 REKKEHUS - RINDAHAGEN
TILGJENGELIG BOLIG

RINDAHAGEN - FELT B7
SANDNES KOMMUNE

TEGNINGER TIL BYGGEMELDING
TEGNINGER ARKITEKT

SNITT - FELT B7
06.11.18

1:100
sign/kont:
PAA

017

Nabolagsprofil

Rindahagen 66 - Nabolaget Ganddal skole/Leitet - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Mor Åses vei Linje 24, 25, X40	8 min	0.7 km
Ganddal stasjon Linje L5	20 min	1.7 km
Stavanger Sola	21 min	
Stavanger stasjon Linje F5, L5	21 min	18.2 km

Skoler

Ganddal skole (1-7 kl.) 538 elever, 32 klasser	13 min	1.2 km
Sandved skole (1-7 kl.) 711 elever, 45 klasser	20 min	1.7 km
Sandnes friskole (1-10 kl.) 171 elever, 15 klasser	21 min	1.8 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 417 elever, 34 klasser	23 min	1.9 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 513 elever, 36 klasser	8 min	3.1 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	9 min	3.8 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	10 min	3.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

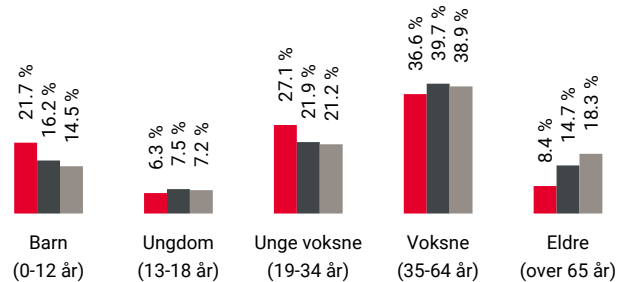
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Krystallveien barnehage (0-5 år) 129 barn	5 min	0.5 km
Sandved barnehage (1-5 år) 61 barn	18 min	1.5 km
Lundehagen Fus barnehage (1-6 år) 72 barn	17 min	1.6 km

Dagligvare

Joker Sandved Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	10 min	0.8 km
Rema 1000 Ganddal PostNord	14 min	1.3 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Gateparkering

Lett 86/100



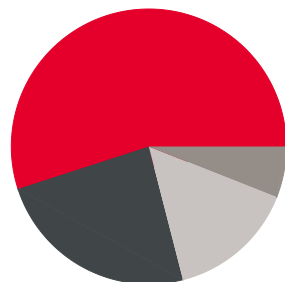
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

	Agatveien fotballbane Ballspill	12 min	0.9 km
	Hasselbakken balløkke Ballspill	12 min	1 km
	Synergi Treningssenter	22 min	
	Ganddal Terapi & Trening	8 min	

Boligmasse

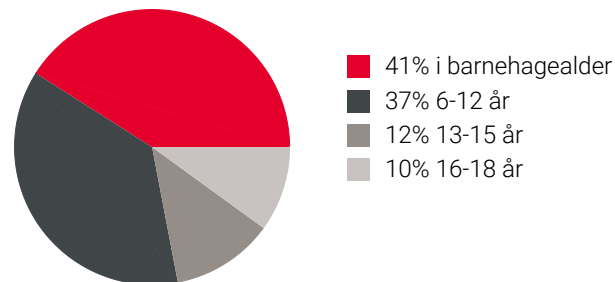


- 55% enebolig
- 24% rekkehus
- 6% blokk
- 15% annet

Varer/Tjenester

	Brulandsenteret	8 min
	Vitusapotek Ganddal	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

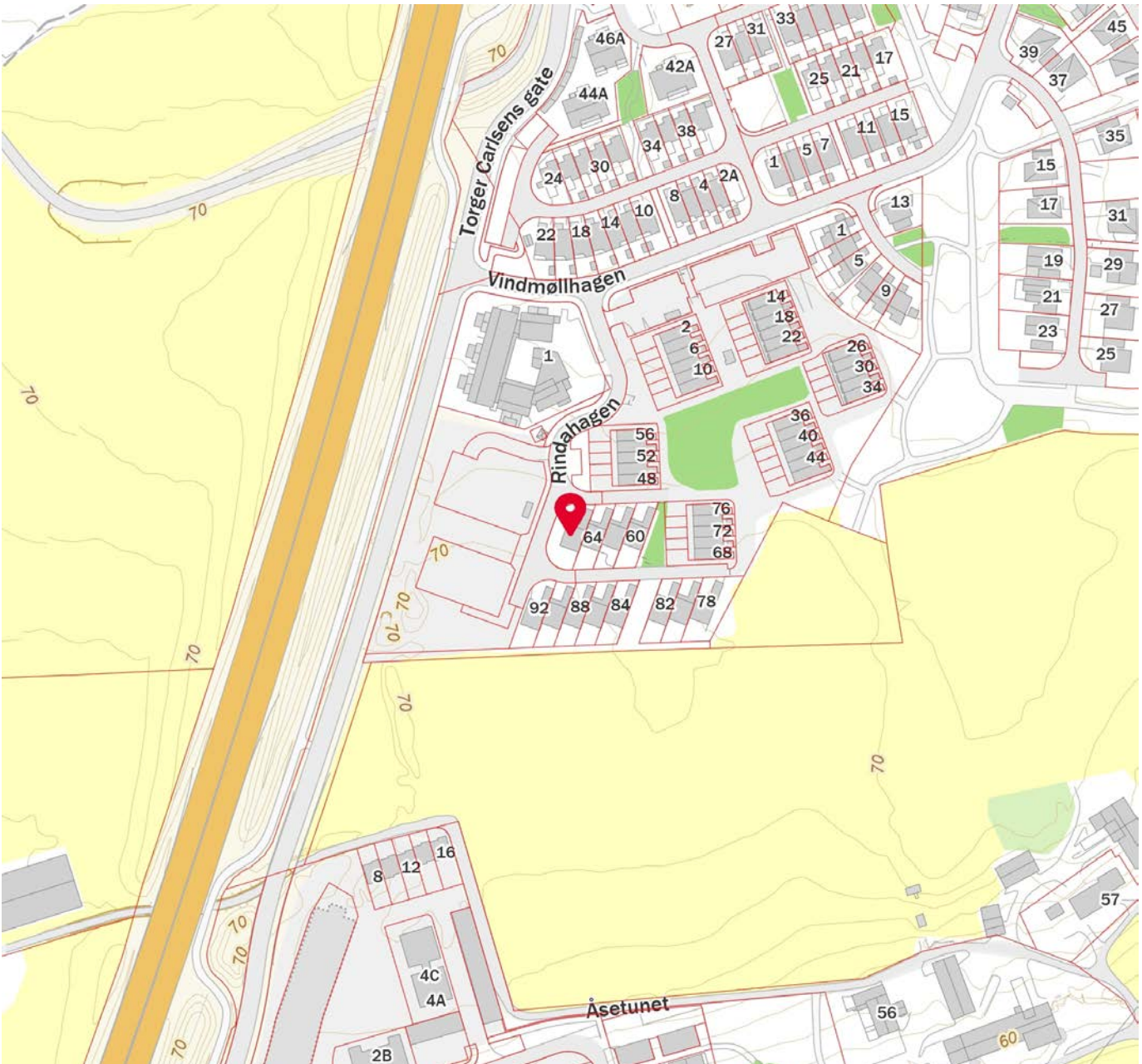
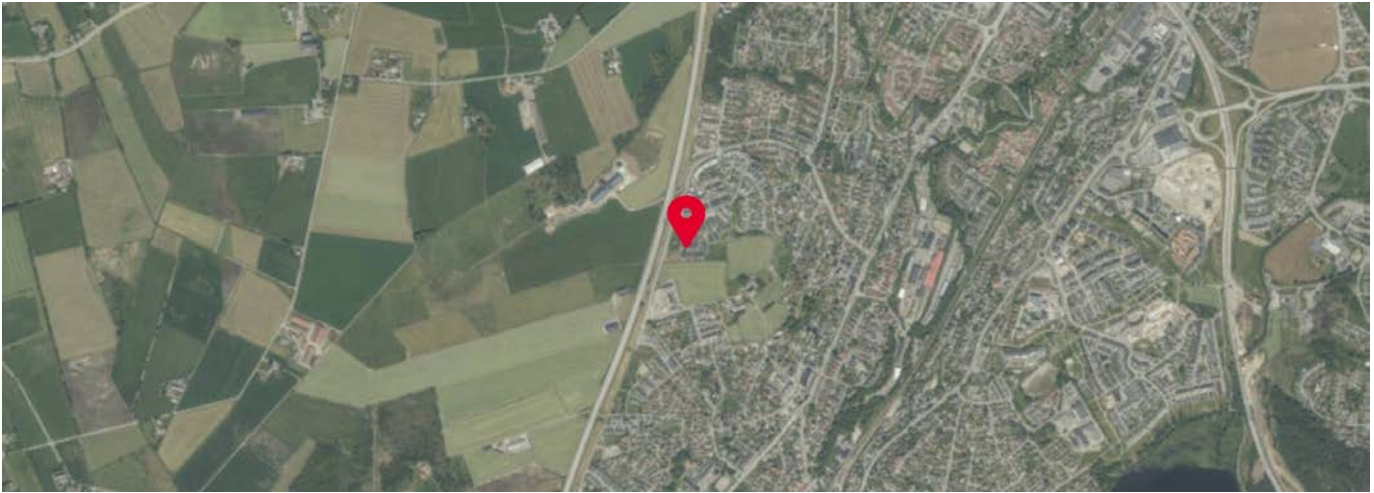


0% 43%

- Ganddal skole/Leitet
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Rindahagen 66
4321 SANDNES**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Geir Helgeland**Telefon:** 450 07 762
E-post: geir.helgeland@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre