

aktiv.



Hans og Grete stien 2, 4314 SANDNES

**Modernisert enebolig
med stor hage og garasje.
Populær og barnevennlig
beliggenhet.**



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Oscar Omland

Mobil 981 02 088

E-post oscar.omland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 690 000,-
Omkostn.: Kr 168 640,-
Total ink omk.: Kr 6 858 640,-
Selger: Bahram Momeni
Fataneh Ashourlou

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 157/186 kvm
Tomtstr.: 626.7 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 69, bnr. 728
Oppdragsnr.: 1403260185

Drømmehjem for familien

Stor hage, flotte kvaliteter og trygg beliggenhet!

Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Oscar Omland har gleden av å kunne presentere Hans og Grete stien 2 for salg. En innholdsrik og påkostet enebolig med garasje og hage. Sentral, populær og barnevennlig beliggenhet.

Kort fortalt:

- Vedlikeholdt enebolig med flotte kvaliteter
- Innholdsrik og påkostet
- Garasje og utvendig bod
- 3 Gode soverom
- 2 Fine bad
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
- Vedovn og Varmepumpe
- Kjelleretasje med varmemefolie i gulv
- Stor hage med elpe- og kirsebærtrær
- Stor terrasse, balkong og plattning
- Populær, barnevennlig og sentral beliggenhet
- Eiendommen ligger i ende av en blindgate

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	58
Tilstandsrapport	65
Energiattest	96
Nabolagsprofil	135
Budskjema	145

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 157 kvm

BRA - e: 29 kvm

BRA totalt: 186 kvm

TBA: 56 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 47 kvm Gang, bad / vaskerom, bod / teknisk rom, kjellerstue / hobbyrom

1. etasje

BRA-i: 74 kvm Entré, kjøkken, stue

2. etasje

BRA-i: 36 kvm Gang, 3 soverom, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

51 kvm

2. etasje

5 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 29 kvm Garasje, bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

626.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med belegningsstein i gårdsrom, diverse busker og gressplen med eple og kirsebærtrær.

Beliggenhet

Myklaberg er et stille og familievennlig område med en harmonisk og tilbaketrukket atmosfære, samtidig som det har en svært sentral beliggenhet. Her bor man i et nabolag hvor trivsel, trygghet og fellesskap står sterkt, og det er ikke uten grunn at området trekkes frem som spesielt godt egnet for både barnefamilier, etablerere og voksne i ulike livsfaser. I umiddelbar nærhet finner man flere barnehager og grunnskoler, og med både ungdomsskole og videregående skoler i gang- eller sykkelavstand, ligger alt til rette for en praktisk og god hverdag.

Det er kort vei til dagligvarebutikker og servicetilbud, og Kvadrat handlesenter ligger bare en liten kjøretur unna. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussholdeplass like ved og Gausel togstasjon en liten sykkeltur unna, som gir enkel tilgang til både Stavanger sentrum og omegn. Myklaberg har også et godt tilbud for den aktive, enten det er på fotballbanen, treningssenteret eller nærliggende friluftsområder. Her bor man i et nabolag hvor det er lett å slå av en prat med naboen, og hvor barn trygt kan leke ute. Kombinasjonen av det rolige nabolaget og nærheten til både byliv og natur gjør dette til et sted det er lett å trives i, enten man ønsker ro, aktivitet eller enkel tilgang til det meste.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse hentet fra tilstandsrapport som følger vedlagt salgsoppgaven:

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det er opplyst av eier at det tidligere har vært lekkasje fra pipe. Forholdet er opplyst utbedret av Gjesdal Blikk.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Loftet er tilgjengelig via takluke, og konstruksjonen er inspisert fra loftsrommet på befaringsdagen.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer med varierende alder, noe slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er etablert en terrasse og balkong i malt trevirke.

Det opplyses av eier at terrasser nylig er vasket og beiset.

Innvendig:

Rom Under Terreng: Gulvet har laminat. Veggene har malte plater og betong/mur.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/ i stue/hobbyrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1962.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

GARASJE

Garasje oppført med ringmur og plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trekledning.

Saltak som er tekket med takstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Port m/port åpner.

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

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Det er ikke synlig observert avvik på takteking ved befaring.

Konsekvens/tiltak: Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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

Veggkonstruksjon

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert store nok mellomrom til at skadedyr kan forekomme. (6mm)

Det registreres værslitasje og krakelering i maling, samt noe begroing i nedre del av kledning/listverk ved terrasse.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler utbedring av musetetting i nedre del av kledningen.

Manglende tiltak kan gi økt risiko for at skadedyr tar seg inn i konstruksjonen med påfølgende skade og luktproblematikk over tid.

Forholdet er typisk alders- og værrelatert, men kan over tid medføre økt fuktpåvirkning. Rengjøring av begroing/grønske, overflatebehandling og jevnlig vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden.

Vinduer

Det registreres svelling i foring ved vindu på soverom i 2. etasje. Vindu tar i karm ved åpning og lukking.

Iht. eier er det en mindre sprekk/riss i indre glasslag på ett soverom.

Det registreres råteskader i ett vindu ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak: Forholdet kan medføre redusert funksjon og videre slitasje over tid.

Årsak til fuktpåvirkning bør kontrolleres, og utbedring av foring samt justering av vindu anbefales.

Sprekk i glass kan medføre redusert isolasjonsevne og bør vurderes nærmere.

Råteskader medfører redusert materialstyrke og kan føre til videre nedbrytning over tid. Det anbefales utskifting av vindu eller skadet treverk for å hindre videre skadeutvikling og fuktinntrengning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det registreres at undergulv under membranbelegg på balkong er sviktende. Det observeres betydelig nedbøyning ved belastning, hovedsakelig langs rekkverk.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Forholdet tyder på svikt i underliggende gulv. Nærmere undersøkelse og utbedring anbefales.

Utskifting av undergulv og tekking må påregnes med bakgrunn i alder og påviste forhold.

Skorstein over tak

Det registreres noe avrenninger utvendig på pipe over tak.

Det er noe rustdannelse innvendig på pipebeslag mot gulv i 2. etg, i område hvor det tidligere har vært vanninntrengning.

Konsekvens/tiltak: Forholdet vurderes hovedsakelig som kosmetisk, da årsak til skaden er opplyst utbedret.

Utbedring av overflater kan utføres ved behov.

Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/råteskader.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Forhøyet fuktnivå kan over tid gi risiko for muggvekst og nedbrytning av materialer. Det er ikke registrert fuktskader på befaringstidspunktet. Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll, og tiltak kan bli nødvendig dersom utvikling registreres.

2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist sprekker i fliser. Det registreres sprekk i flis ved innfestning av dusjvegg.

Riss / sprekker i flisfuger kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget pga fuktinntrekk i veggen. Fuger fremstår stedvis slitt/misfarget.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket. Riss og sprekker i flisfuger kan redusere tettheten i våtsonen og gi økt risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner over tid. Det anbefales utbedring av slitte fuger og jevnlig oppfølging for å begrense risiko for videre skader.

Sprekk i flis kan også medføre økt risiko for fuktinntrengning. Forholdet kan utbedres med egnet tettemasse (f.eks. bi-imp) eller utskiftning av flis.

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Membranoppbrett ved terskel er ikke synlig tilgjengelig for kontroll.

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm med økt risiko for at vannsøl/lekkasje renner ut av rommet.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke observert membran ved terskel, og kan være fare for at vann renner ut av rommet ved større vannmengder dersom oppbrett ikke er før tilstrekkelig opp på terskel.

Nærmere kontroll anbefales.

2. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er påvist skader på innredning. Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Det registreres svelling i nedre del av dørblad til bad som følge av fuktpåvirkning. Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Fuktpåvirkning kan føre til videre nedbrytning av materialet over tid. Det anbefales utbedring eller utskifting til et mer fuktbestandig dørblad.

Skaden er per nå av estetisk karakter, og det er ikke registrert avvik på funksjon.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes. Lekkasje fra innebygget sisterner kan pågå over tid uten å bli oppdaget, noe som kan medføre skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er installert avtrekksvifte med kullfilter(resirkulasjon). Løsningen tilfredsstillende ikke kravene i NS3600, da kjøkken normalt skal ha avtrekk ført til friluft.

Konsekvens/tiltak: Anlegg med kullfilter gir begrenset fukt- og luktfjerning, og bør oppgraderes ved anledning.

Avløpsrør

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

Avløpsrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering/renovering vil det være naturlig med utskifting av rør fra byggeår.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens krav, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Manglende fast tilkobling kan medføre økt risiko for varmgang og elektrisk feil. Forholdet er ikke i samsvar med gjeldende forskrift og anbefales utbedres av autorisert elektroinstallatør.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke observert synlig grunnmursplast rundt grunnmuren på befaringstidspunktet. Det kan ikke utelukkes at dette er etablert, men løsningen var ikke synlig der forholdene var

tilgjengelige for kontroll.

Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Forholdet bør kontrolleres nærmere, og korrekt avslutning over terreng anbefales etablert dersom dette ikke foreligger.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Flatt terreng rundt huset gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes effektivt bort, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

Det er registrert at gårdsrom har fall mot garasje.

Konsekvens/tiltak: Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Garasje er utstyrt med vannrenne i front. Det anbefales jevnlig rens og vedlikehold av denne for å redusere risiko for vanninntrengning i garasjen.

TG3

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er ikke montert snøfangere på tak.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales å montere snøfangere for å sikre trygg ferdsel under utsatte takflater, spesielt i områder med inngangsdører og andre steder hvor personer oppholder seg eller passerer.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er avvik i rømningsveier.

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Vinduer i kjeller tilfredsstillende ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Konsekvens/tiltak:

Det er behov for tiltak.

For at vindu på soverom i kjeller skal tilfredsstillende krav til rømning, anbefales det å etablere fastmontert møbel/løsning slik at avstand fra gulv til underkant vindu ikke overstiger 1 meter.

For å lukke avviket må håndløpere monteres for å tilfredsstille dagens krav.

Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS med befaringsdato 23.04.2026 teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Steinnes Vvs AS, Kraft Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Total renovering av badet i underetasjen. Hele huset har rør i rør opplegg. Ny Kjøkkenvask og kjøkkenarmatur

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Utførelse av baderomsplater, takplater samt maling er gjort ved egen innsats.

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

Ja

I januar 2026 oppdaget vi en liten lekkasje rundt pipe (stål rør), dette bli utbedret i mars 2026.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Gjesdal Blikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Befaring og feilsøking. Utbedring av rør som ikke var tett.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Kraft Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt kurs (32 amper) med eget sikringsskap fra måler til garasjen. klargjøring for Elbil lader.

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

Ja

Skjeggkre har vi sett inne i boligen i noen tilfeller. Det er også observert maur på utsiden av kjellerveggen i hagen mot sør.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Steinnes Vvs AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegging og arbeid knyttet til renovering av badet i underetasje. Montering av ny kjøkkenvask og kjøkkenarmatur, samt ferdigstilling av rør i rør i hele huset.

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

Ja

En liten lekkasje rundt stålpipa fra takk og til gulvet i soverom 2. etasje. dette er fikset.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Gjesdal Blikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Det var en liten åpning i skjøtingen mellom piperør som ble tettet.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Kraft Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: El arbeid i frobindelse med renovering av bad i kjeller og oppgradering av sikringsskapet i kjelleren. Nye kabler til garasjen og hagen for robotklipper. Varmefolje i gulv i underetasjen.

Stikk kontakt til nye varmepumpe.

Innhold

Innhold:

1.etg: Entré, kjøkken og stue

2.etg: 3 soverom, bad og kott

u.etg: Bad, gang, teknisk rom og hobbyrom

Standard

Enebolig som er oppført med grunnmuren i betong/mur. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med trekledning. Kjeller har yttervegger i betong/mur, med oppført isolert bindingsverk innvendig. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Takrenner/nedløp i plast. Vindu og dører med isolerglass.

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Boligen har malt tretrapp.

Bad / Vaskerom

Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Sluket er et designsluk. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Sluket er et designsluk. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske Installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er originale avløpsrør av støpejern fra byggeår. Avløp fra kjøkken og våtrom er plast. Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken. Det er installert varmepumpe fra 2021. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter fra 2008. El-anlegg med varierende alder.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Altibox, fiber.

Parkering

Garasje og på egen gårdsplass.

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

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

Energi

Oppvarming

Vedovn, varmepumpe og elektrisk.

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

E

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 6 690 000

Omkostninger kjøper

6 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

167 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

168 640 (Omkostninger totalt)

185 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

188 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 858 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 875 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 878 340 (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 15 921 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 345 952 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 383 809 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv 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 69, bruksnummer 728 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:

1108/69/728:

26.09.1962 - Dokumentnr: 4438 - Bestemmelse om gjerde
Gjerdeplikt langs veg og mot nabo i sør.

26.09.1962 - Dokumentnr: 902270 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:69 Bnr:6

05.01.2001 - Dokumentnr: 138 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1108 Gnr:69 Bnr:2791

01.01.2020 - Dokumentnr: 666394 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:69 Bnr:728

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 13.12.1965. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

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

- Rom på tegning som ikke er navngitt i 2. etasje er omgjort til baderom og brukes som bad.
- Gang i 2 etasje er utvidet og inkluderer også areal som på godkjent tegning er beskrevet som kott.
- Kjeller: På godkjente tegninger fra kommunen er det kun baderom som er godkjent til boligformål. Øvrig rom er på tegninger fra byggeår kun godkjent som "Mat", "vaskerom" og "Diverse". Bruksendring til boligformål slik bruken er i dag er ikke omsøkt og godkjent.
- Det er satt inn 4 stk. takvindu i 2 etasje i gang (tidligere kott) og soverom. Disse vinduene viser ikke på godkjente tegninger.

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.12.1965.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Gjeldende reguleringsplan er Bebyggelsesplan for Stora Myklaberget felt K1, Lura med PlanId: 79324-01 , Ikrafttredelse 22.01.1986

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til: Boligbebyggelse. Gjeldende kommuneplan: Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 arealdelen med planid: 202005, Ikrafttredelse 15.05.2023.

Hensynsone - H190 - Andre sikringssoner

Opplysning fra Kommunen: Det kan ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med «Restriksjonsplan for Stavanger Lufthavn Sola», fastsatt av Samferdselsdepartementet 30.06.10 i henhold til luftfartsloven.

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 950 Interiørveiledning/styling
- 4 700 Kommunale opplysninger
- 28 900 Markedspakke
- 7 900 Oppgjørsvederlag
- 1 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 9 900 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 1 160 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 122 150

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Andreas Rage
Partner / Eiendomsmegler MNEF
andreas.rage@aktiv.no
Tlf: 934 94 115

Ansvarlig megler bistås av

Oscar Omland
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
oscar.omland@aktiv.no
Tlf: 981 02 088

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

19.05.2026

Velkommen til Hans og Grete stien 2!

Presentert av Oscar Omland v/Aktiv Eiendomsmegling Jæren.

Fotograf: Brian Engen



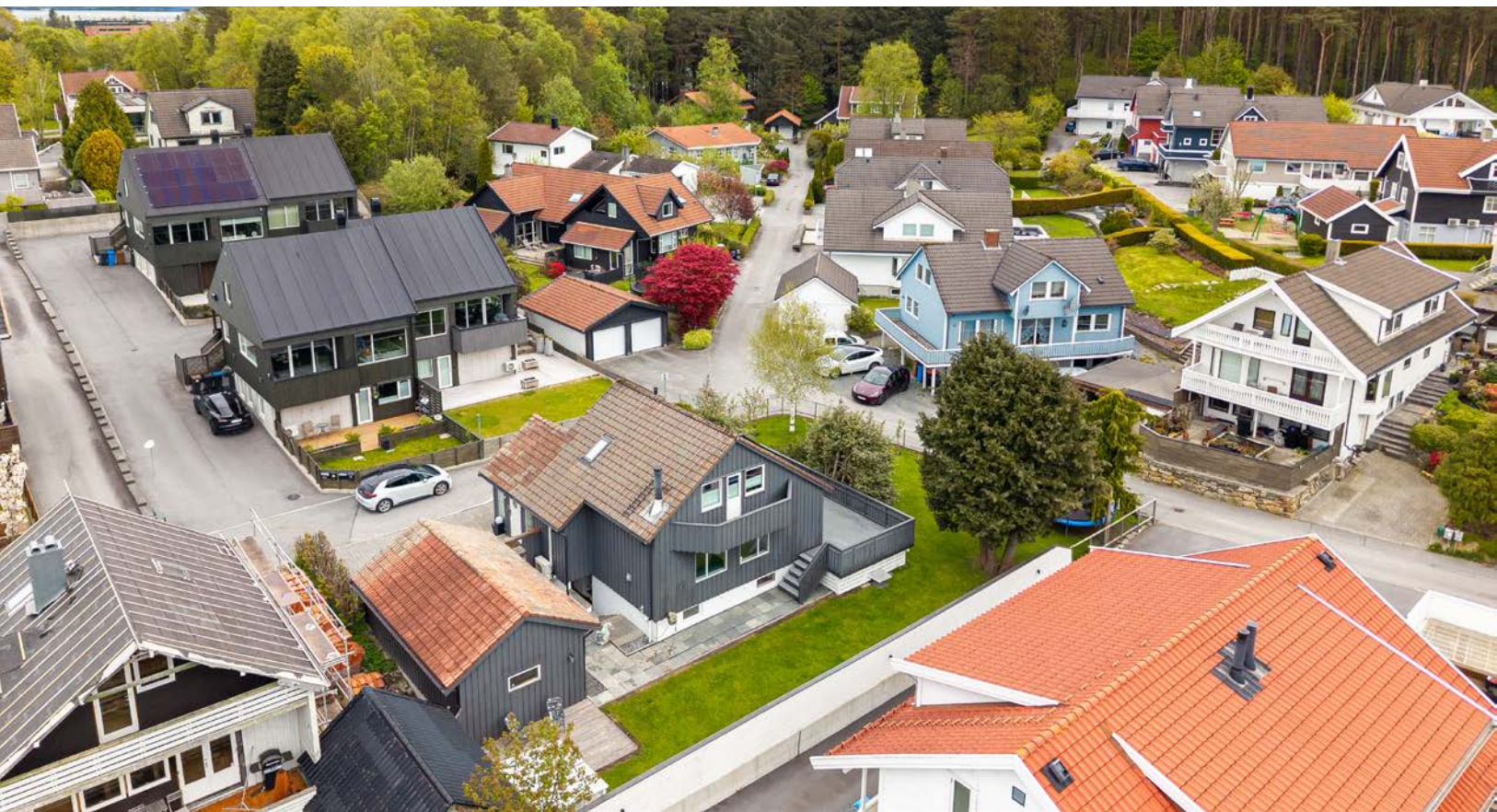
Innholdsrik enebolig med sentral og etterspurt beliggenhet!



Utstyrt med garasje og romslig tomt.



Eiendommen ligger pent til på Lura med kort veg til alt du trenger.



Eiendommen ligger i ende av blindgate.



Tomten er pent opparbeidet med gressplen og diverse beplantning.



Gårdsrommet er pent opparbeidet med belegningsstein.



Velkommen inn!



Romslig entré med flislagt gulv med varmekabler og god plass til å henge fra seg yttertøy.



Stor stue med mange møbleringsmuligheter.



Fra stuen har du direkte tilgang til terrassen.



Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys.
Veggene er malte i tidsriktige farger.



Stuen har plass til flere sittegrupper.





Stuen er utstyrt med både vedovn og elektrisk panelovn.



Spisestue med naturlig plass til spisebord.



Spisestuen er utstyrt med varmepumpe som effektivt holder god temperatur i etasjen.



Moderne kjøkken med hvite glatte fronter.



Masse skap- og skuffeplass.



Utstyrt med integrerte hvitevarer.



Fra kjøkkenet har man direkte tilgang til terrassen.





illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Trapp opp til 2. etasje som inneholder tre soverom, bad og kott.



Hovedsoverom med direkte tilgang til balkong.

Romslig soverom
God plass til garderobe.





Soverom 2



Soverommet har flere vindu som slipper inn mye naturlig lys.



Passer ypperlig til barnerom.



Soverom 3



Soverom 3



Gang i 2. etasje.



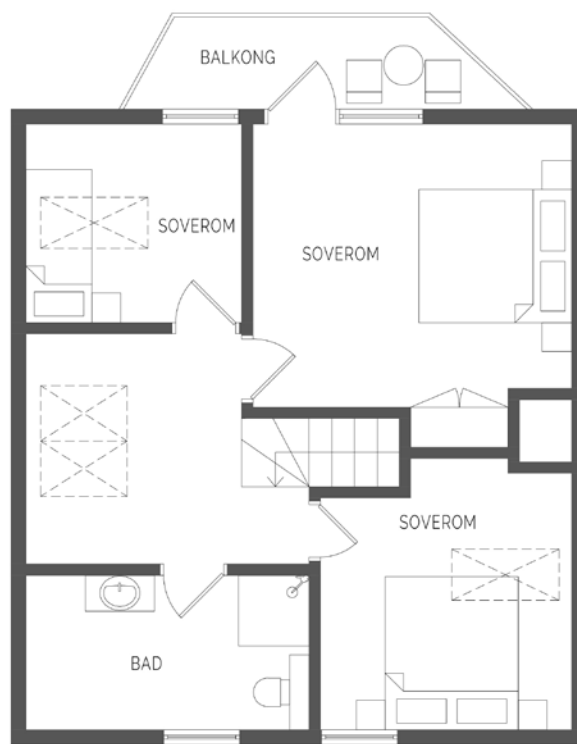
Helfiset bad i 2. etasje.



Utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne og vask i servant.

Praktisk med bad i soveromsetasjen.





illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Gangen i kjelleren har masse skaplass.



Kjelleren er utstyrt med varmemefolie i gulv.



Egen kjelleringang.



Gang i kjeller kan brukes etter behov.





Rom i kjeller.



Rommet er malt i moderne farge.



Rom i kjeller.



Nyere bad / vaskerom i kjelleren.



Varmekabler i gulv.

Utstyrt med vask i servant, dusjhjørne, veggengt toalett og opplegg til vaskemaskin.





illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Stor hage med mye trær- og buskebeplantning.



I hagen finner du både eple og plommetrær.



Stor og skjermet terrasse.



Terrassen har masse plass til flere sittegrupper.



Eiendommen er utstyrt med platting og drivhus.



Lun og skjermet platting.



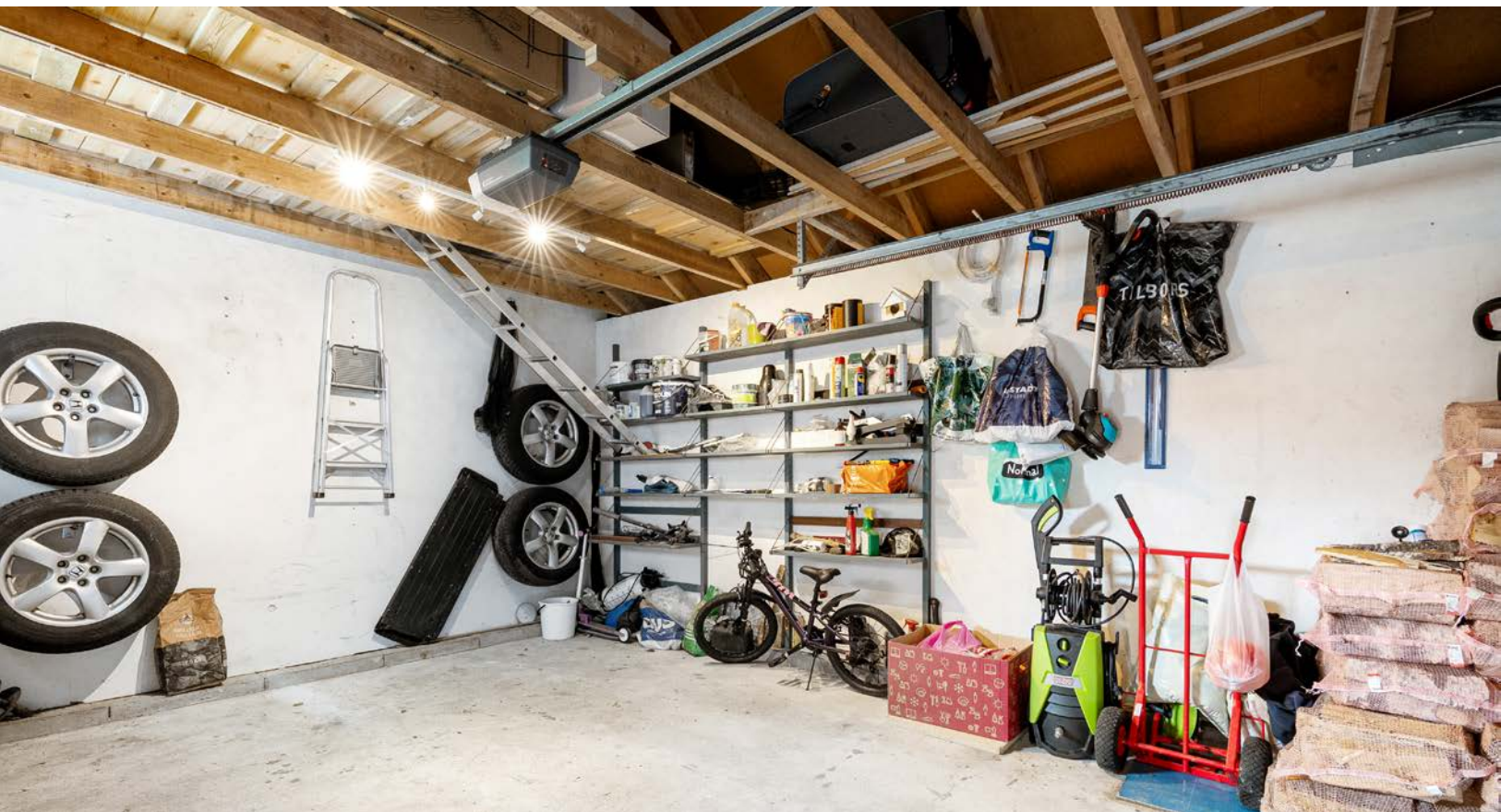
Utsikt fra balkong.



Utsikt fra balkong.



Garasjen har god plass til oppbevaring.



Garasjen har god plass til oppbevaring.

Vedlegg



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Fataneh Ashourlou

Bahram Momeni

Boligen

Hans Og Grete Stien 2

4314 Sandnes

1108-69/728/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Steinnes Vvs AS, Kraft Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Total renovering av baderommet i underetasjen. Hele huset har rør i rør opplegg. Ny Kjøkkenvask og kjøkkenarmatur

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Utførelse av baderomsplater, takplater samt maling er gjort ved egen innsats.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

I januar 2026 oppdaget vi en liten lekkasje rundt pipe (stål rør), dette bli utbedret i mars 2026.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Gjesdal Blikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Befaring og feilsøking. Utbedring av rør som ikke var tett.

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**



Vinduet på det ene soveromet har en veldig liten sprekk på inndre glasslag. Vet ikke når det har skjedd, sprekken er så liten at det var vanskelig å få øye på den.

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**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Kraft Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt kurs (32 amper) med eget sikringsskap fra måler til garasjen. klargjøring for Elbil lader.

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**

Skjeggkre har vi sett inne i bolien i noen tilfeller. Det er også observert maur på utsiden av kjellerveggen i hagen mot sør.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Steinnes Vvs AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegging og arbeid knyttet til renovering av badet i underetasje. Montering av ny kjøkkenvask og kjøkkenarmatur, samt ferdigstilling av rør i rør i hele huset.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Stavanger Varmesenter AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny Mitsubishi varmpumpe kjøp hos Coop Obs Bygg.

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

♦ Ja

En liten lekkasje rundt stålpipa fra takk og til gulvet i soverom 2. etasje. dette er fikset.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Gjesdal Blikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Det var en liten åpning i skjøtingen mellom piperør som ble tettet.

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Kraft Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Et arbeid i forbindelse med renovering av bad i kjeller og oppgradering av sikringsskapet i kjelleren. Nye kabler til garasjen og hagen for robotklipper. Varmefolje i gulv i underetasjen. Stikk kontakt til nye varmepumpe.

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. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring


Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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


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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hans og Grete stien 2 , 4314 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 69, bnr. 728

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 13152-1247

Referansenummer: SV7993

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Simen Sabalis



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

Medlem av



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.

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

Rapportansvarlig



Simen Sabalis

simen@duotakst.no

413 65 416

Medansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som er oppført med grunnmuren i betong/mur. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med trekledning. Kjeller har yttervegger i betong/mur, med oppført isolert bindingsverk innvendig. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Takrenner/nedløp i plast. Vindu og dører med isolerglass.

Boligen fremstår med normal stand iht. alder. Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal bruksslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport. Rapport anbefales lest i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og nedløp i plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer med varierende alder. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er etablert en terrasse og balkong i impregnert trevirke.

INNSENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom, kjeller
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Sluket er et designsluk. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad 2. etg
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Sluket er et designsluk. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett

og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppssystem. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er originale avløpsrør av støpejern fra byggeår. Avløp fra kjøkken og våtrom er plast. Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken. Det er installert varmepumpe fra 2021. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter fra 2008. El-anlegg med varierende alder.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1962. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

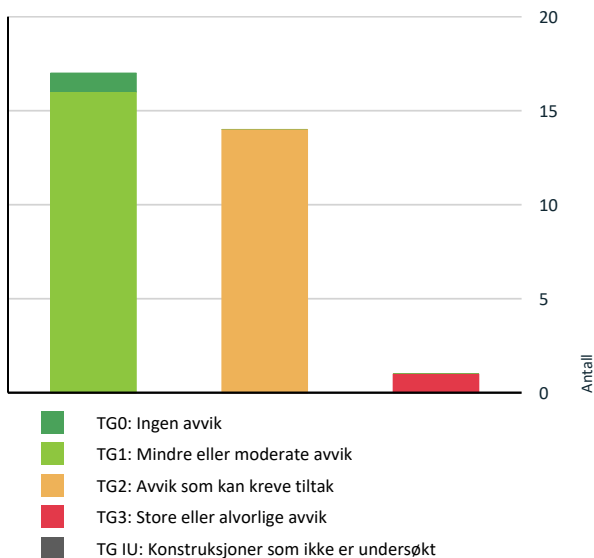
Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

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

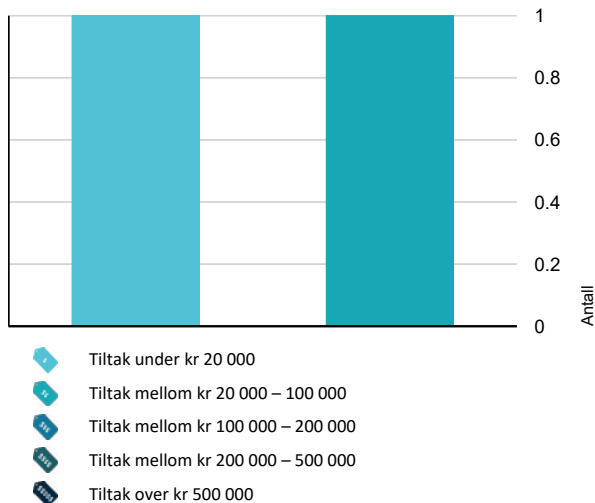
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar.

Interessant bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert snøfangere på tak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

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

Tektekingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Det er ikke synlig observert avvik på takteking ved befaring.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert store nok mellomrom til at skadedyr kan forkomme. (6mm)

Det registreres værslitasje og krakelering i maling, samt noe begroing i nedre del av kledning/listverk ved terrasse.

Avløpsrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres svelling i foring ved vindu på soverom i 2. etasje. Vindu tar i karm ved åpning og lukking.

Iht. eier er det en mindre sprekk/riss i indre glasslag på ett soverom.

Det registreres råteskader i ett vindu ved inngangsparti.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det registreres at undergulv under membranbelegg på balkong er sviaktende. Det observeres betydelig nedbøyning ved belastning, hovedsakelig langs rekkverk.

! Utvendig > Skorstein over tak [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres noe avrenninger utvendig på pipe over tak.

Det er noe rustdannelse innvendig på pipebeslag mot gulv i 2. etg, i område hvor det tidligere har vært vanninntrengning.

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

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

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

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

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

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

Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens krav, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke observert synlig grunnmursplast rundt grunnmuren på befaringstidspunktet. Det kan ikke utelukkes at dette er etablert, men løsningen var ikke synlig der forholdene var tilgjengelige for kontroll

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

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Flatt terreng rundt huset gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes effektivt bort, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering. Det er registrert at gårdsrom har fall mot garasje.

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er installert avtrekksvifte med kullfilter (resirkulasjon). Løsningen tilfredsstillende ikke kravene i NS3600, da kjøkken normalt skal ha avtrekk ført til friluft.

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist sprekker i fliser.

Det registreres sprekk i flis ved innfestning av dusjvegg. Riss / sprekker i flisfuger kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget pga fuktinntrekk i vegg. Fuger fremstår stedvis slitt/misfarget.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Membranoppbrett ved terskel er ikke synlig tilgjengelig for kontroll.

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm med økt risiko for at vannslø/lekkasje renner ut av rommet.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er påvist skader på innredning.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Det registreres svelling i nedre del av dørbled til bad som følge av fuktpåvirkning.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er avvik i rømningsveier.

[Gå til side](#)



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1962

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det er opplyst av eier at det tidligere har vært lekkasje fra pipe. Forholdet er opplyst utbedret av Gjesdal Bliikk.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Vurdering av avvik:

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

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Det er ikke synlig observert avvik på takteking ved befaring.

Konsekvens/tiltak

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



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert snøfangere på tak.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å montere snøfangere for å sikre trygg ferdsel under utsatte takflater, spesielt i områder med inngangsdører og andre steder hvor personer oppholder seg eller passerer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert store nok mellomrom til at skadedyr kan forkomme. (6mm)

Det registreres værslitasje og krakelering i maling, samt noe begroing i nedre del av kledning/listverk ved terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler utbedring av musetetting i nedre del av kledningen. Manglende tiltak kan gi økt risiko for at skadedyr tar seg inn i konstruksjonen med påfølgende skade og luktproblematikk over tid.

Forholdet er typisk alders- og værrelatert, men kan over tid medføre økt fuktpåvirkning.

Rengjøring av begroing/grønske, overflatebehandling og jevnlig vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Loftet er tilgjengelig via takluke, og konstruksjonen er inspisert fra loftsrommet på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Vurderingen er basert på synlige forhold på befaringsdagen. Skjulte konstruksjonsdeler og eventuelle forhold inne i isolasjon eller lukkede sjikt er ikke kontrollert. Tilstandsgrad er satt ut fra bygningens alder og eventuelle påviste avvik.

1 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer med varierende alder, noe slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres svelling i foring ved vindu på soverom i 2. etasje. Vindu tar i karm ved åpning og lukking.

Iht. eier er det en mindre sprekk/riss i indre glasslag på ett soverom.

Det registreres råteskader i ett vindu ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet kan medføre redusert funksjon og videre slitasje over tid. Årsak til fuktpåvirkning bør kontrolleres, og utbedring av foring samt justering av vindu anbefales.

Sprekk i glass kan medføre redusert isolasjonsevne og bør vurderes nærmere.

Råteskader medfører redusert materialstyrke og kan føre til videre nedbrytning over tid. Det anbefales utskifting av vindu eller skadet treverk for å hindre videre skadeutvikling og fuktinntrengning.

(Kostnadsestimat er basert på utskifting av 1 vindu med råte)

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Eier opplyser om at ytterdør og boddør nylig er malt.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

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

Tilstandsrapport

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en terrasse og balkong i impregnert trevirke.
Det opplyses av eier at terrasser nylig er vasket og beiset.
Normalt vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det registreres at undergulv under membranbelegg på balkong er sviktende. Det observeres betydelig nedbøyning ved belastning, hovedsakelig langs rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Forholdet tyder på svikt i underliggende gulv. Nærmere undersøkelse og utbedring anbefales.
Utskifting av undergulv og tekking må påregnes med bakgrunn i alder og påviste forhold.



TG 2 Skorstein over tak

Beskrivelse

Det er etablert pipe av stålrør med beslag ved gjennomføring i tak.
Pipeløpet er inspisert visuelt fra bakkenivå og fremstår i tilfredsstillende stand uten vesentlige skader eller deformasjoner.

Det er opplyst at det tidligere i år er utbedret en lekkasje rundt pipe av Gjesdal Blikk. Det ble ikke registrert tegn til pågående lekkasjer eller andre avvik ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe avrenninger utvendig på pipe over tak.

Det er noe rustdannelse innvendig på pipebeslag mot gulv i 2. etg, i område hvor det tidligere har vært vanninntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet vurderes hovedsakelig som kosmetisk, da årsak til skaden er opplyst utbedret.
Utbedring av overflater kan utføres ved behov.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder.
Stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har malte plater og betong/mur.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i stue/hobbyrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23.

Vurdering av avvik:

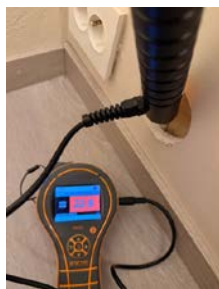
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Forhøyet fuktnivå kan over tid gi risiko for muggvekst og nedbrytning av materialer. Det er ikke registrert fuktskader på befaringstidspunktet. Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll, og tiltak kan bli nødvendig dersom utvikling registreres.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Trappen fremstår i god stand. Normal brukslitasje må påregnes.

Tilstandsrapport



VÅTROM

KJELLER > BAD / VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

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

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

Årstall: 2021

Kilde: Eier



KJELLER > BAD / VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Overflater i normal stand iht. alder.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

KJELLER > BAD / VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

KJELLER > BAD / VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er et designsluk med limflens for festing av membran (sluk uten klemring), og det er ikke mulig å kontrollere utførelsen på slike sluk.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



KJELLER > BAD / VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

KJELLER > BAD / VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

KJELLER > BAD / VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

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

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

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Overflater i normal stand iht. alder.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det registreres sprekk i flis ved innfestning av dusjvegg.

Riss / sprekker i flisfuger kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget pga fuktinntrekk i vegg.

Fuger fremstår stedvis slitt/misfarget.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Riss og sprekker i flisfuger kan redusere tettheten i våtsonen og gi økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner over tid. Det anbefales utbedring av slitte fuger og jevnlig oppfølging for å begrense risiko for videre skader.

Sprekk i flis kan også medføre økt risiko for fuktinntrenging. Forholdet kan utbedres med egnet tettemasse (f.eks. bi-imp) eller utskiftning av flis.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Membranoppbrett ved terskel er ikke synlig tilgjengelig for kontroll.

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm med økt risiko for at vannslø/lekkasje renner ut av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke observert membran ved terskel, og kan være fare for at vann renner ut av rommet ved større vannmengder dersom oppbrett ikke er før tilstrekkelig opp på terskel.
Nærmere kontroll anbefales.



2. ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er et designsluk med limflens for festing av membran (sluk uten klemring), og det er ikke mulig å kontrollere utførelsen på slike sluk.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Det registreres svelling i nedre del av dørblad til bad som følge av fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Fuktpåvirkning kan føre til videre nedbrytning av materialet over tid. Det anbefales utbedring eller utskifting til et mer fuktbestandig dørblad. Skaden er per nå av estetisk karakter, og det er ikke registrert avvik på funksjon.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes. Lekkasje fra innebygget sisterne kan pågå over tid uten å bli oppdaget, noe som kan medføre skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Det registreres sug i kanalen.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppssystem.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er installert avtrekksvifte med kullfilter(resirkulasjon). Løsningen tilfredsstiller ikke kravene i NS3600, da kjøkken normalt skal ha avtrekk ført til friluft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegg med kullfilter gir begrenset fukt- og luftfjerning, og bør oppgraderes ved anledning.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Eier opplyser at det i 2011, i forbindelse med etablering av bad i 2. etasje, ble lagt rør-i-rør-system fra teknisk rom i kjeller til badet. Det ble samtidig ført frem to rør til bad i kjeller, som ble tilkoblet i 2021 ved senere renovering.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett

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

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er originale avløpsrør av støpejern fra byggeår. Avløp fra kjøkken og våtrom er plast.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

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

I forbindelse med oppgradering/renovering vil det være naturlig med utskiftning av rør fra byggeår.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via vindusventiler, noe som er normalt for byggeåret. Det er etablert mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken. Ventilert og avtrekk vurderes å fungere som forutsatt ved befarings.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe fra 2021.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskaleres.

Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter fra 2008

Utstyr sanitær installasjoner

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

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Bereider er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens krav, da varmtvannsbereidere skal ha fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende fast tilkobling kan medføre økt risiko for varmgang og elektrisk feil. Forholdet er ikke i samsvar med gjeldende forskrift og anbefales utbedres av autorisert elektroinstallatør.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med varierende alder.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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.
1962 Det er utført flere oppgraderinger i senere tid, men anlegget anses ikke som totalt rehabilitert.
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?
Ukjent
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.
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

Tilstandsrapport

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

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

Generell kommentar

Generelt anbefales det å gjennomføre el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør i forbindelse med eierskifte, for å avklare tilstand på anlegget og eventuelle avvik.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1962. Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke observert synlig grunnmursplast rundt grunnmuren på befaringstidspunktet. Det kan ikke utelukkes at dette er etablert, men løsningen var ikke synlig der forholdene var tilgjengelige for kontroll

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Forholdet bør kontrolleres nærmere, og korrekt avslutning over terreng anbefales etablert dersom dette ikke foreligger.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det ble ikke registrert sprekkeformasjoner i grunnmuren ved befaring.

TØ 2 Terrengeforhold

Beskrivelse

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Flatt terreng rundt huset gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes effektivt bort, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.
Det er registrert at gårdsrom har fall mot garasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Garasje er utstyrt med vannrenne i front. Det anbefales jevnlig rens og vedlikehold av denne for å redusere risiko for vanninntrengning i garasjen.



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 bygningsakknyndige 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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Vinduer i kjeller tilfredsstillende ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

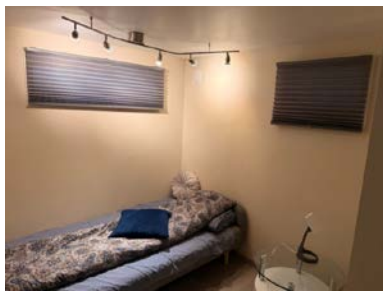
Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

For at vindu på soverom i kjeller skal tilfredsstillende krav til rømning, anbefales det å etablere fastmontert møbel/løsning slik at avstand fra gulv til underkant vindu ikke overstiger 1 meter.

For å lukke avviket må håndløpere monteres for å tilfredsstillende dagens krav.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

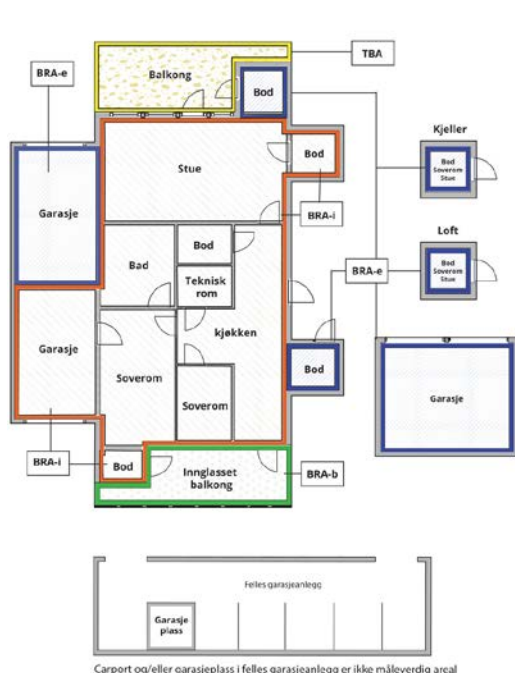
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	47			47	
1. Etasje	74			74	51
2. Etasje	36			36	5
SUM	157				56
SUM BRA	157				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, bad / vaskerom, bod / teknisk rom, kjellerstue / hobbyrom		
1. Etasje	Entré, kjøkken, stue		
2. Etasje	Gang, 3 soverom, bad		

Kommentar

- Platting hage- 17 m2 - TBA (terrasse- og balkongareal)
- Terrasse - 34 m2 - TBA (terrasse- og balkongareal)
- Balkong - 5 m2 - TBA (terrasse- og balkongareal)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Hentet fra egenerklæring:

- Total renovering av baderommet i kjelleren. Hele huset har rør i rør opplegg. Ny Kjøkkenvask og kjøkkenarmatur. (2021) Eier informerer om at montering av baderomsplater, takplater samt maling er gjort ved egeninnsats.

- Januar 2026 ble det registrert en liten lekkasje rundt pipe (stål rør), dette bli utbedret i mars 2026 av Gjesdal Blikk.

- Ny kurs (32 amper) med eget sikringsskap fra måler til garasjen. klargjøring for elbil lader. Kraft elektro (2021)

- El arbeid i forbindelse med renovering av bad i kjeller og oppgradering av sikringsskapet i kjelleren. Nye kabler til garasjen og hagen for robotklipper. Varmefolje i gulv i underetasjen. Stikk kontakt til nye varmepumpe. (2021)

- Montering av ny Mitsubishi varmepumpe. Montert av Stavanger Varmesenter. (2021)

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

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

Kommentar

- Garasje - 21 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)
- Bod - 8 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Bahram Momeni Simen Sabalis	Kunde Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	69	728		0	626.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hans og Grete stien 2

Hjemmelshaver

Momeni Bahram, Ashourlou Fataneh

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur og plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trekledning.

Saltak som er tekket med takstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Port m/port åpner.

Merknader:

- Det er registrert sprekker i betonggulv.
- Det er registrert løse/åpne ledninger.
- Innkjørselen har fall mot garasjen.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.

Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

Bygningen inngår ikke i NS3600-kravene og vurderes derfor ikke med tilstands- eller konsekvensanalyse, da de anses som sekundære konstruksjoner i forbindelse med salgsprosessen. Enkelte områder er anmerket ut fra observasjoner.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	29.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

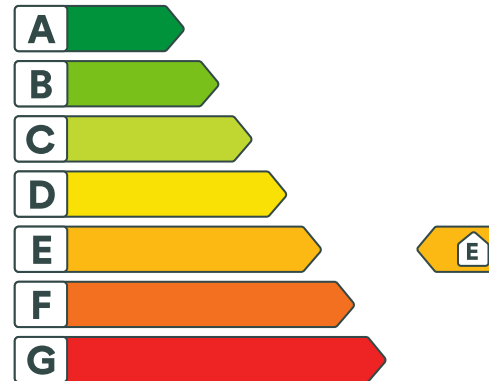
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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



Adresse Hans og Grete stien 2, 4314 SANDNES	
Dato for energimerking 29.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-289027
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 170089251
Gårdsnummer 69	Bruksnummer 728
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 1962	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 186,0 m²	Oppvarmet bruksareal 157,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
250,00 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
226,53 kWh/m²

Totalt levert pr. år
35 566 kWh



Hans og Grete stien 2, 4314 SANDNES



Detaljering

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



Hans og Grete stien 2, 4314 SANDNES



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: 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 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: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnseter (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnseter og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



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>

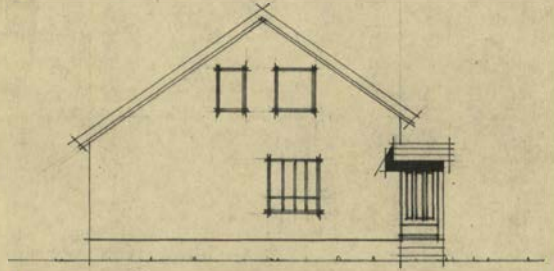
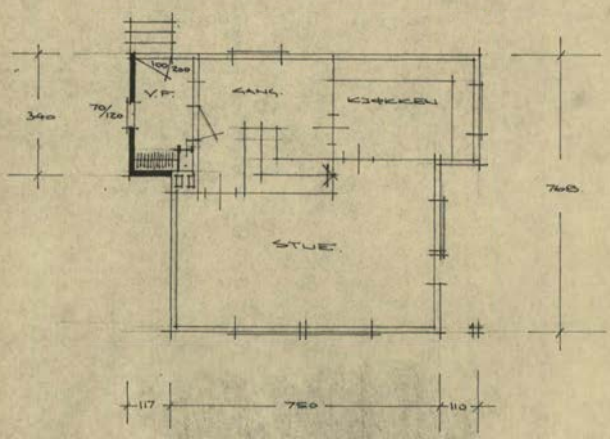
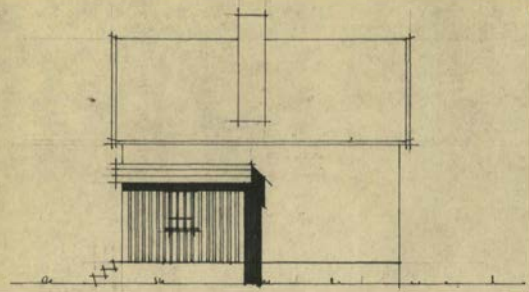
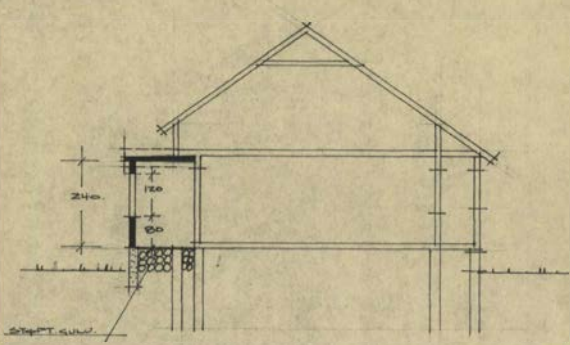


Spørsmål om energiattesten

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>



407/69

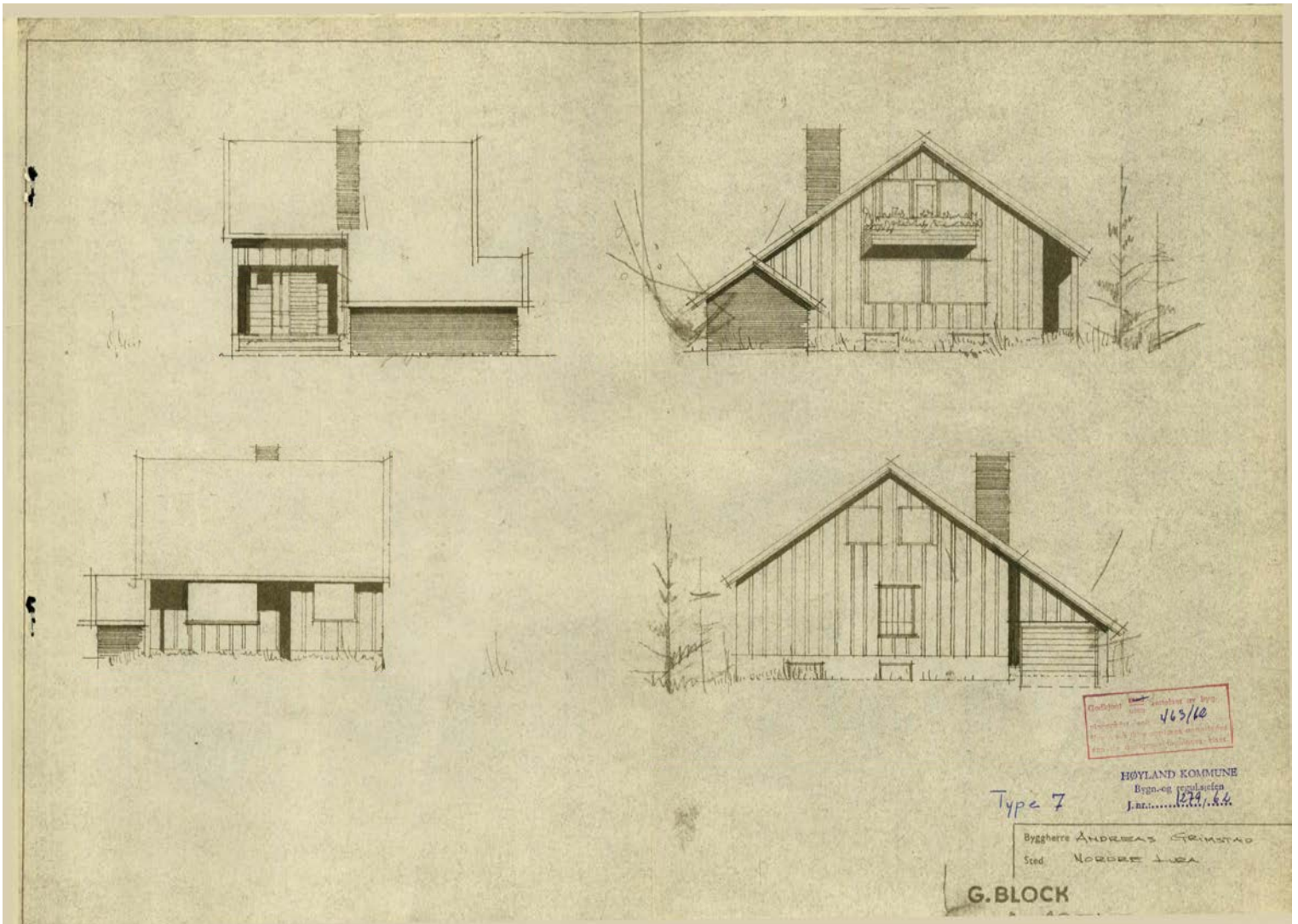
BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
Mottatt 9/2-65
Arkiv B-3069

TABELLAG TIL V.P.

ANDREAS KEIHAYD NORDE LURA	ÅRSTOKK 1100	TEGN. TILBUDS- og KOSTPRIS
		TRAC.
		47.
BESTÅNING FOR:		
BESTÅNING AV:		

G. BLOCK
WATNE
TELEFON 63 580 - SANDNES

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i.



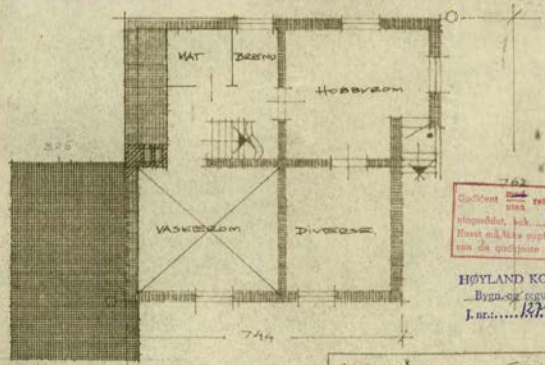
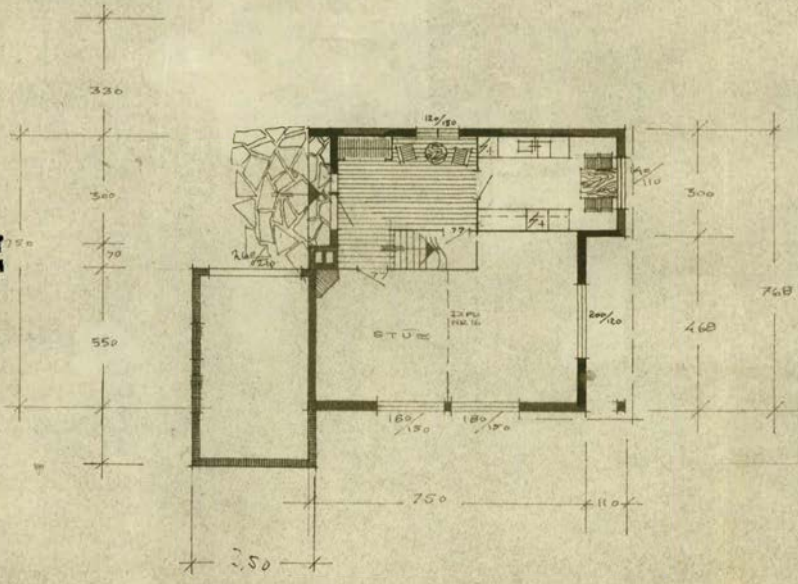
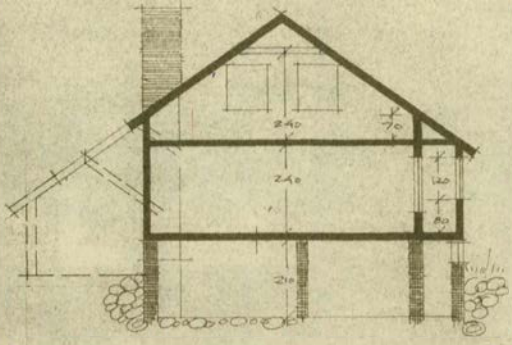
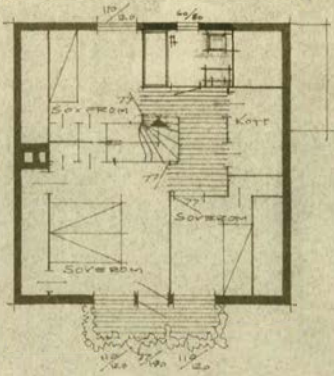
Godkendt af Byggeskud nr. 129
165/16
Byggeskud nr. 129
129.66

HØYLAND KOMMUNE
Bygn- og regulerings
J.nr. 129.66

Type 7

Byggherre ANDREAS STRINSHO
Sted NØRRE LØA

G.BLOCK



762
 Co. 1000 1000 resultat av byp
 stapedat. 463/62
 Huset må ikke erstatte anordning
 som de tidligere tegninger viser.

HØYLAND KOMMUNE
 -Bygn.-og tegningstjen.
 Jan. 1912. B. B.

Byggherre ANDREAS GRIMSTAD
 Sted NOROGE LURA

G. BLOCK
WATNE
 Alle gode ting er tre.



SANDNES KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

SANDNES RÅDHUS

Sentralbord 62 046

EAs/KMS

A-3069

**Herr Andreas Grimstad,
Nordre Lura,
Sandnes.**

Ferdigattest.

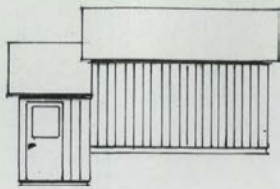
I henhold til besiktigelse den 11/12-1965 meddeles ferdigattest for Deres bolighus på gnr. 69, bnr. 728, Lura.

Arbeidet er utført overensstemmende med tegninger godkjent av Høyland bygningsråd 20/11-1962, sak nr. 463/62.

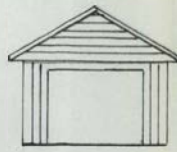
Sandnes, den 13. desember, 1965.

ER
Egil Refsnes
Bygningsjef.

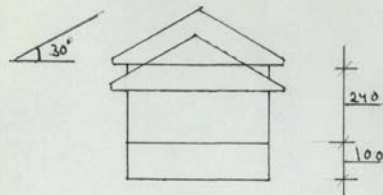
E.A.
Egil Aase
Ass. ing.



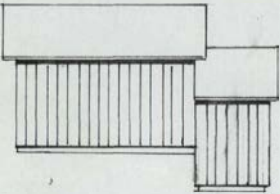
MOT ØST



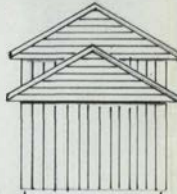
MOT NORD



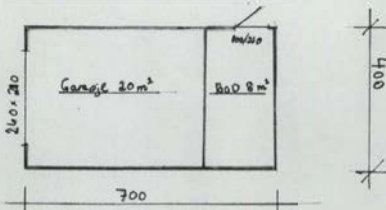
SNITT



MOT VEST



MOT SØR

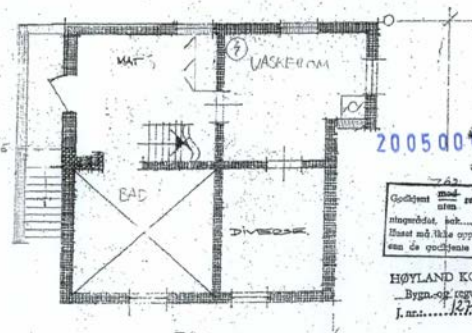
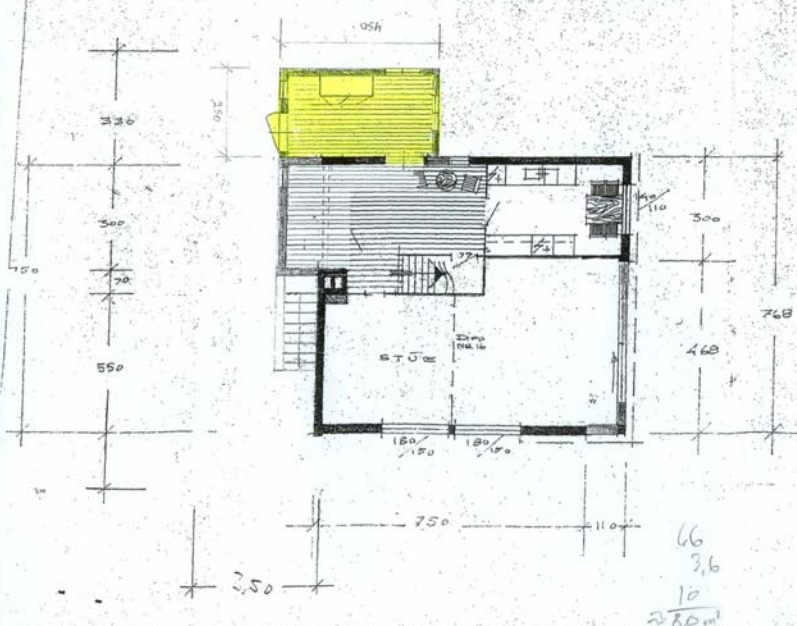
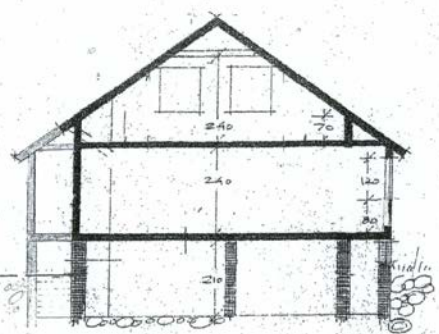
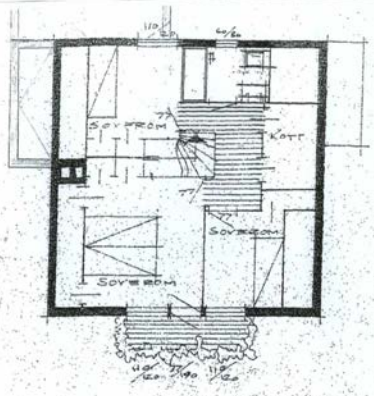


873/85

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
Mottatt 28/5 85
Arkiv 69/728

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk	Erstatning for:		Erstattes av:	
			1:100				
GRIMSTAD - Andreas							
TOMT 64							
Gnr 69 Bnr 723							
Mensvning:		Beregning:					

E2



200500596/1

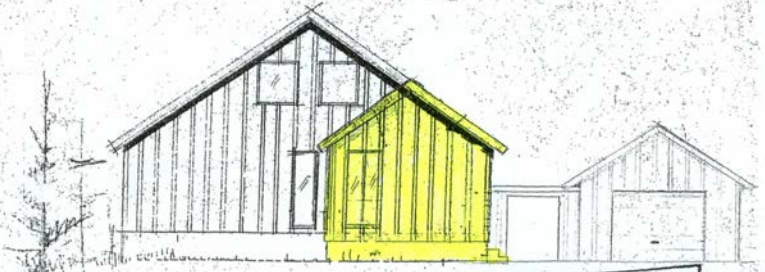
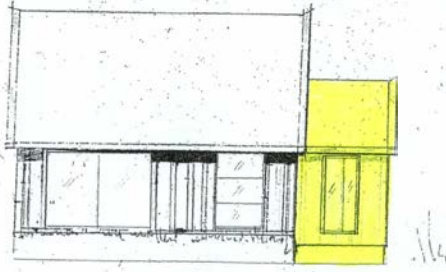
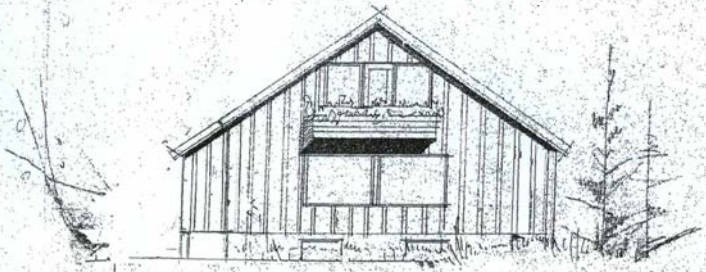
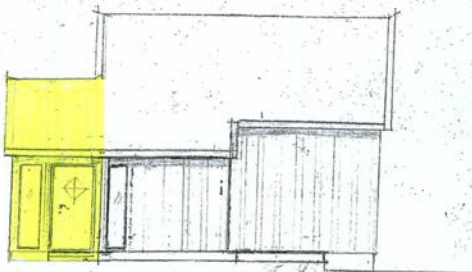
Godkjent ~~plan~~ rettelser av bygningsreguleringen, sak. 463/62
 Huset må ikke oppføres annet enn de godkjente tegningene viser.
 HØYLAND KOMMUNE
 Bygningsreguleringen
 J. nr. 122/1/66

Godkjent av bygningssjefen
 i Sandnes kommune
 Sak: 045/05

Byggherre ANDREAS EIMSTAD
 Sted NOROGE LURA
 G.BLOCK
 WATNE
 Tildelt AT 049
 Alle code ting er tryk

66
 3,6
 10
 380 m²

E1



200500696/1

Godkjent med vedlegg av bygningsmyndighet datert 16.3/05
Plan- og reguleringsmyndighet
samt de enkelte bygningseiere.

Godkjent av bygningsseksjonen
i Sandnes kommune
Sak: 245/05

Type 7

HØYLAND KOMMUNE
Bygn- og reguleringsseksjonen
Jan. 2005

Byggherre ANDREAS GRIMSTAD
Sted NORDRE LIA

G. BLOCK

Vann- og avløpskart



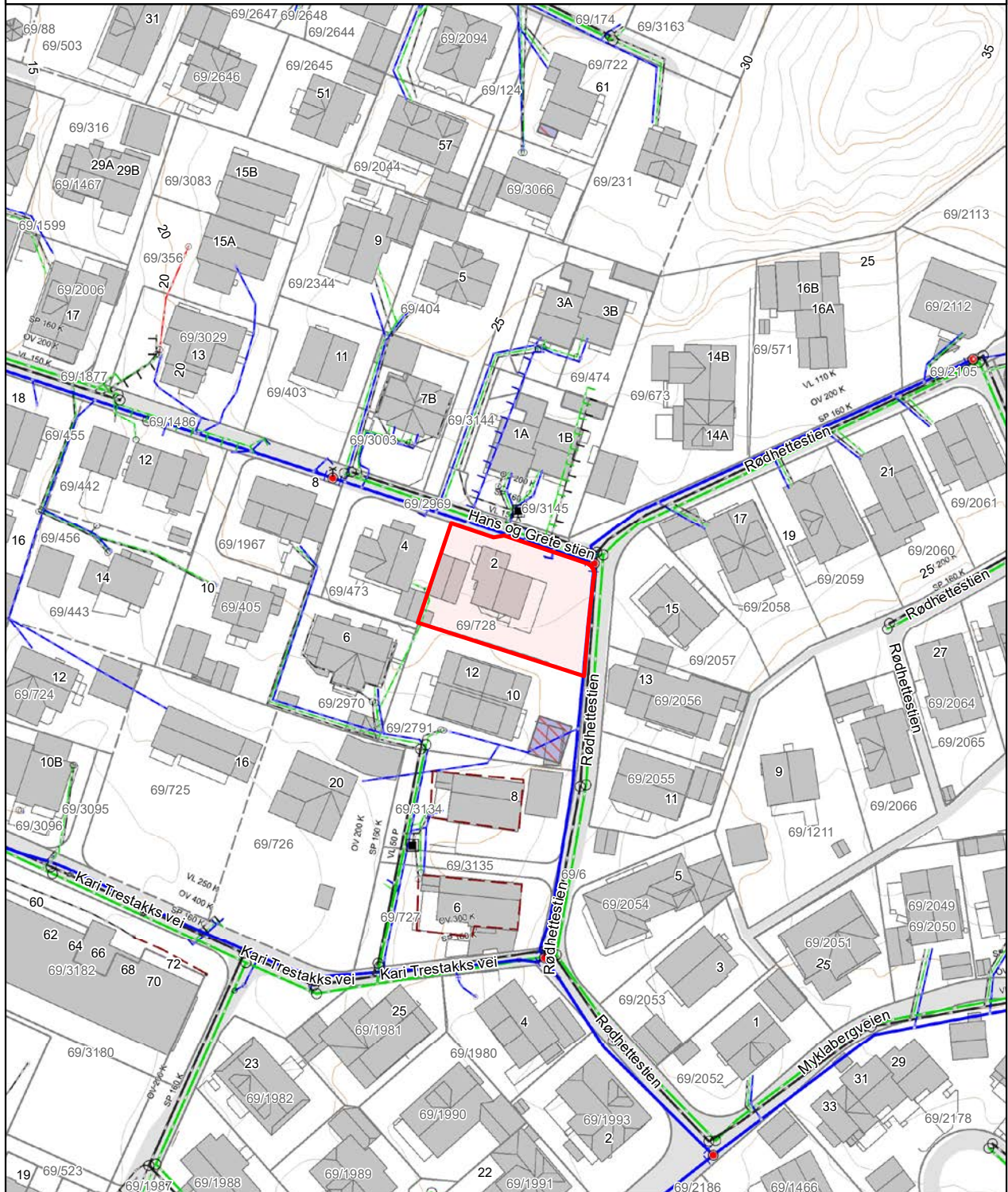
Adresse: Hans og Grete stien 2, 4314 SANDNES








Gnr/Bnr: 69/728/0/0

Dato: 2026-03-27

Målestokk: 1:1,000

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



 Vannledning	 Overvannsledning	 Kum	 Hydrant
 Spillvannsledning	 Avløp felles	 Sluk	



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	69	Bruksnr	728	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner i vannsøylen

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Reguleringsplaner bunn

Kommunedelplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner over bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner over 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	626.66 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner
Areal	626.66 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	79324-01
Navn	Bebyggelsesplan for Stora Myklaberget felt K1, Lura
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01/22/1986 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_79324-01.pdf
Delarealer	
Areal	1.56 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Id	79124
Navn	Reguleringsplan for Nordre Lura - Stora Myklaberget
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02/12/1981 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_79124.pdf
Delarealer	
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	0.1 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei
Areal	624.98 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Bebyggelsesplan for Stora Myklaberget felt K1, Lura

Reguleringsbestemmelser

PlanID 79324-01

Saksnummer 85/48

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

Innenfor denne grensen skal arealanvendelsen være som vist på planen.

§ 2

Boligområder.

I feltene for frittliggende boliger og for tett eneboligbebyggelse kan det oppføres bolighus med opptil 2 etasjer. Hvor tomteforholdene tilsier det, kan bygningsrådet tillate at det bygges hus med 1 etasje pluss underetasje.

For feltene for frittliggende boliger og for tett eneboligbebyggelse kan bygningsrådet godkjenne annen tomtedeling enn angitt i planen.

Min. avstand til drivstoffledningen er 5 m for hus uten kjeller og 10 m for hus med kjeller.

a. Frittliggende boliger (feltene fra F1 til F8).

De enkelte bolighus skal plasseres innenfor de byggegrensene som er vist på planen, og med den av bygningsloven foreskrevne avstand til nabogrense.

Husene føres opp med skrå takflate med vinkel mellom 20 og 45 grader.

Bygningens grunnflate må ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal når huset føres opp i 1 etasje, eventuelt med underetasje, eller 20 % når huset føres opp i 2 etasjer.

b. Tett eneboligbebyggelse (feltene fra T1 til T5).

Den enkelte bolig skal plasseres innenfor de arealer som er vist bebyggbare på den enkelte tomt.

Vinduer og døråpninger tillates ikke i vegg som kommer nærmere eiendomsgrensen enn 2,5 m. Når avstanden til tomtegrensen er mindre enn 4 m, skal vinduene være høytsittende (minst 1,6 m fra gulv til underkant vindu).

Husene føres opp med skrå takflate med vinkel mellom 20 og 45 grader.

Bygningens grunnflate må ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal når huset føres opp i 1 etasje, eventuelt med underetasje, eller 20 % når huset føres opp i 2 etasjer.

Husenes plassering på tomten fastsettes av bygningsrådet.

c. Konsentrert småhusbebyggelse (feltene K1, K2 og K3).

For feltene for konsentrert småhusbebyggelse kreves bebyggelsesplan godkjent av byplanrådet, før utbygging finner sted. Planen skal være vist på kotert kart og vise boligens og garasjens plassering, internt veinett, lekeplasser, avkjørslser, terrengbehandling mv.

Husene skal ha maks. 2 etasjers høyde, men byplanrådet kan godkjenne hus på 2 etasjer pluss underetasje der terrengforholdene tilsier det.

Maks. utnyttingsgrad for felt.

K1= 0.30, K2= 0.35 og K3= 0.30

Dersom et felt, eller deler av et felt, utparselleres i enkelttomter, skal maks. utnyttelsen for enkelttomtene være som for feltene for eneboligbebyggelse.

Enkelttomtene innenfor disse felt kan bebygges med 30 %.

Bygningsrådet kan innenfor rammen av bygningslovgivningen godkjenne at hus plasseres nærmere nabogrense enn 4 m, eller i nabogrense, når plasseringen fastsettes i sammenheng med bebyggelsesplan, og når feltenes ytre byggegrense ikke overskrides.

Det skal opparbeides lekeplasser som er i overensstemmelse med kommunens norm for lekeplasser, vedtatt av bystyret den 13.12.1973.

§ 3

Industriområdet.

Det tillates industri- eller lagervirksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene i form av lukt, røyk eller støy.

Bygningene skal ha en etter bygningsrådet skjønn, tilfredsstillende tak- og fasadeutforming til alle sider.

Nye bygninger skal tilpasses den til enhver tid etablerte nabobebyggelse.

Bygningsrådet kan kreve at skjemmende tekniske anlegg skjermes av bygningsdeler, murer eller annen innhegning.

Sammen med byggeanmeldelsen skal det sendes inn situasjonsplan for den ubebygde del av tomten, som viser tilkjøring, parkering, evt. lagring, trafo, innhegning, beplantning og fremtidig utvidelse av bygninger.

Bygningenes grunnflate må ikke overstige 40 % av tomtens nettoareal.

Eventuell utendørs lagring av varer eller produksjonsutstyr, skal innhegnes på en estetisk tilfredsstillende måte, med konstruksjoner og skjerming som må godkjennes av bygningsrådet.

Min. avstand til drivstoffledningen er 5 m for hus uten kjeller og 10 m for hus med kjeller.

Den ubebygde del av tomten, utenom innhegnet lagerareal, skal gis parkmessig behandling.

Området mellom veikant og byggegrenser skal i størst mulig utstrekning behandles som grøntareal, og skal derfor ikke brukes til lagring og parkering.

§ 4

Friområder.

I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har tilknytting til områdets utnyttelse, og som ikke er til sjenanse eller hinder for områdets bruk som friområde.

Eventuelt klubbhus og garderobebygg skal plasseres innenfor de byggelinjene som er vist i planen.

Bygningsrådet kan også tillate trafo plassert her.

§ 5

Garasjer/parkeringer.

I feltene for frittliggende bolighus og for tett eneboligbebyggelse skal det for hver enkel bolig avsettes plass for en garasje samt plass for oppstilling av minst en bil.

På tomter for frittliggende bolighus kan garasje, inkl. eventuelle boder, oppføres med inntil 40 m² i tillegg til bolighuset.

For feltene for tett eneboligbebyggelse reduseres denne størrelse til 30 m².

Garasje kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

For feltene for konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes plass for en garasje for hver leilighet, samt plass for oppstilling av en bil for hver 4. leilighet.

Garasjenes plassering skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres sammen med dette.

I interne boligater kan bygningsrådet tillate at avstand til veikant reduseres til 1 m når garasjens lengderetning er parallell med veien.

Når garasjens lengderetning er vinkelrett med veien, skal avstanden være 5 m.

Garasjene skal oppføres med hensyn til form og materialer, på en måte som etter bygningsrådet skjønner, harmonerer med bolighuset.

§ 6

Utkjørsler

Bygningsrådet skal godkjenne utkjørsler til kommunale veier.

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

Området mellom frisisiklinjer og veikanter i veikryss (sikttrianter) skal ha fri sikt i en høyde av 0,5 m over se tilstøtende veiers nivå.

§ 7

Bygningsrådet kan kreve som vilkår for byggetillatelse at det settes opp støyskjerming på de steder hvor beregningene viser at støynivået vil overskride aksepterte normer. Støyskjermingen gis en ensartet utførelse.

§ 8

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

Reguleringsplan for Nordre Lura - Stora Myklaberget

Reguleringsbestemmelser

PlanID 79124

Saksnummer

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

Innenfor denne grensen skal arealanvendelsen være som vist på planen.

§ 2

Boligområder.

I feltene for frittliggende boliger og for tett eneboligbebyggelse kan det oppføres bolighus med opptil 2 etasjer. Hvor tomteforholdene tilsier det, kan bygningsrådet tillate at det bygges hus med 1 etasje pluss underetasje.

For feltene for frittliggende boliger og for tett eneboligbebyggelse kan bygningsrådet godkjenne annen tomtedeling enn angitt i planen.

Min. avstand til drivstoffledningen er 5 m for hus uten kjeller og 10 m for hus med kjeller.

a. Frittliggende boliger (feltene fra F1 til F8).

De enkelte bolighus skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på planen, og med den av bygningsloven foreskrevne avstand til nabogrense.

Husene føres opp med skrå takflate med vinkel mellom 20 og 45 grader.

Bygningens grunnflate må ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal når huset føres opp i 1 etasje, eventuelt med underetasje, eller 20 % når huset føres opp i 2 etasjer.

b. Tett eneboligbebyggelse (feltene fra T1 til T5).

Den enkelte bolig skal plasseres innenfor de arealer som er vist bebyggbare på den enkelte tomt.

Vinduer og døråpninger tillates ikke i vegg som kommer nærmere eiendomsgrensen enn 2,5 m. Når avstanden til tomtengrensen er mindre enn 4 m, skal vinduene være høytstående (minst 1,6 m fra gulv til underkant vindu).

Husene føres opp med skrå takflate med vinkel mellom 20 og 45 grader.

Bygningens grunnflate må ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal når huset føres opp i 1 etasje, eventuelt med underetasje, eller 20 % når huset føres opp i 2 etasjer.

Husenes plassering på tomten fastsettes av bygningsrådet.

c. Konsentrert småhusbebyggelse (feltene K1, K2 og K3).

For feltene for konsentrert småhusbebyggelse kreves bebyggelsesplan godkjent av byplanrådet, før utbygging finner sted. Planen skal være vist på kotert kart og vise boligens og garasjens plassering, internt veinett, lekeplasser, avkjørsler, terrengbehandling mv.

Husene skal ha maks. 2 etasjers høyde, men byplanrådet kan godkjenne hus på 2 etasjer pluss underetasje der terrengforholdene tilsier det.

Maks. utnyttingsgrad for felt.

K1= 0,30, K2= 0,35 og K3= 0,30

Dersom et felt, eller deler av et felt, utparselleres i enkelttomter, skal maks. utnyttelsen for enkelttomtene være som for feltene for eneboligbebyggelse.

Enkelttomtene innenfor disse felt kan bebygges med 30 %.

Bygningsrådet kan innenfor rammen av bygningslovgivningen godkjenne at hus plasseres nærmere nabogrense enn 4 m, eller i nabogrense, når plasseringen fastsettes i sammenheng med bebyggelsesplan, og når feltenes ytre byggegrense ikke overskrides.

Det skal opparbeides lekeplasser som er i overensstemmelse med kommunens norm for lekeplasser, vedtatt av bystyret den 13.12.1973.

§ 3

Industriområdet.

Det tillates industri- eller lagervirksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene i form av lukt, røyk eller støy.

Bygningene skal ha en etter bygningsrådet skjønn, tilfredsstillende tak- og fasadeutforming til alle sider.

Nye bygninger skal tilpasses den til enhver tid etablerte nabobebyggelse.

Bygningsrådet kan kreve at skjemmende tekniske anlegg skjermes av bygningsdeler, murer eller annen innhegning.

Sammen med byggeanmeldelsen skal det sendes inn situasjonsplan for den ubebygde del av tomten, som viser tilkjøring, parkering, evt. lagring, trafo, innhegning, beplantning og fremtidig utvidelse av bygninger.

Bygningenes grunnflate må ikke overstige 40 % av tomtens nettoareal.

Eventuell utendørs lagring av varer eller produksjonsutstyr, skal innhegnes på en estetisk tilfredsstillende måte, med konstruksjoner og skjerming som må godkjennes av bygningsrådet. Min. avstand til drivstoffledningen er 5 m for hus uten kjeller og 10 m for hus med kjeller.

Den ubebygde del av tomten, utenom innhegnet lagerareal, skal gis parkmessig behandling.

Området mellom veikant og byggegrenser skal i størst mulig utstrekning behandles som grøntareal, og skal derfor ikke brukes til lagring og parkering.

§ 4

Friområder.

I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har tilknytting til områdets utnyttelse, og som ikke er til sjenanse eller hinder for områdets bruk som friområde.

Eventuelt klubbhus og garderobebygg skal plasseres innenfor de byggelinjene som er vist i planen.

Bygningsrådet kan også tillate trafo plassert her.

§ 5

Garasjer/parkeringer.

I feltene for frittliggende bolighus og for tett eneboligbebyggelse skal det for hver enkel bolig avsettes plass for en garasje samt plass for oppstilling av minst en bil.

På tomter for frittliggende bolighus kan garasje, inkl. eventuelle boder, oppføres med inntil 40 m² i tillegg til bolighuset.

For feltene for tett eneboligbebyggelse reduseres denne størrelse til 30 m².

Garasje kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

For feltene for konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes plass for en garasje for hver leilighet, samt plass for oppstilling av en bil for hver 4. leilighet.

Garasjenes plassering skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres sammen med dette.

I interne boligater kan bygningsrådet tillate at avstand til veikant reduseres til 1 m når garasjens lengderetning er parallell med veien.

Når garasjens lengderetning er vinkelrett med veien, skal avstanden være 5 m.

Garasjene skal oppføres med hensyn til form og materialer, på en måte som etter bygningsrådet skjønner, harmonerer med bolighuset.

§ 6Utkjørsler

Bygningsrådet skal godkjenne utkjørsler til kommunale veier.

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

Området mellom frisklinjer og veikanter i veikryss (siktretkanter) skal ha fri sikt i en høyde av 0,5 m over se tilstøtende veiers nivå.

§ 7

Bygningsrådet kan kreve som vilkår for byggetillatelse at det settes opp støyskjerming på de steder hvor beregningene viser at støynivået vil overskride aksepterte normer. Støyskjermingen gis en ensartet utførelse.

§ 8

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

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
10.02.2017	17/00639	Gjelder for gnr 69, bnr 724 med følgende tillegg: Boligen kan bygges med flatt tak med maks gesimshøyde 6,5 meter. Bod/garasje sammen bygd med boligen kan bygges i tomtegrensen. BYA = maks 55% inklusiv garasje/bod/parkering. Boligene kan plasseres 3 meter fra eiendoms grensen, forutsatt EI-30 krav. Avstand mellom vei (Kari Trestakksvei) og bolig skal være minimum 6,0 meter (i henhold til kommuneplanens retningslinjer for privat uteoppholdsareal)
12.08.19	18/11720	Gjelder for gnr 69 bnr 727 og 2014 BYA = 40 % (bolig, garasje, bod og parkering). Det tillates bygget bolig med sekundærleilighet. På begge tomtene tillates boligene bygd med saltak eller pulttak, maks fall på tak = 35 grader. Garasje kan sammenbygges med bolig og kan plasseres i nabogrense, takutstikk skal være innenfor tomtegrensen. Garasje tillates større enn 50 m ² hvis den bygges i bolig som en del av underetasjen. Det tillates 3 etasjer, maks gesimshøyde 6,5 m og maks mønehøyde 8,5 m, begge målt fra gulv i 1.etasje. Tomt 1 - høyde ok. gulv 1.etasje kote 22,35 Tomt 2 - høyde ok. gulv 1.etasje kote 22.10 Bod, trapper, terrasser, forstøtningsmurer, leegger tillates oppført utenfor regulert byggegrense. Takterrasse tillates på begge tomter, topp rekkverk maks 4,5 m over gulv i 1.etasje.

		Boligens 2.etasje kan overskride regulert byggegrense med inntil 1 m. Ved underetasje kan boligens 1.etasje også overskride regulert byggesone med inntil 1 m.
22.07.2021	21/04687	Gjelder for gnr 69 bnr 755. BYA = 40 % (bolig, garasje, biloppstillingsplass og bod). Boligen kan bygges i to etasjer med flatt tak eller med svakt skrånende tak. Maks gesimshøyde = 6,5 m regnet fra ferdig gulv 1.etasje, høyde ferdig gulv 1.etasje = kote 21,0. Nødvendig forstøtningsmurer, leegger, trapper, gjerder o.l. tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser. Regulert felles adkomstvei f-vei må opparbeides. Det må lages forenklet VA-rammeplan før deling av eiendommen kan godkjennes. Før det kan gis dele- og byggetillatelse må vann og avløp sikres i henhold til plan- og bygningslovens § 27-1 og § 27-2.
14.09.2023	22/00084	Gjelder for gnr 69 bnr 174 og 3163 med følgende tillegg: 1. Gnr 69 bnr 174 tillates delt i 2 tomter og hver tomt kan bebygges med to bruksenheter, en hoveddel og en leilighet. Tomtegrense vist i plankart er juridisk bindende. Maksimal gesimshøyde 5,6 meter og maks mønehøyde 7,7 meter målt fra topp gulv 1 etasje. Mindre partier kan oppføres med flatt tak. På fradelt tomt gnr/bnr 69/174 tillates biloppstillingsplass som carport utenfor byggegrense med maksimum tillatt areal 20m ² BRA. I tillegg maksimum tillatt garasje areal er 20m ² BRA. 2. Eiendom for gnr/bnr 69/3163 kan bebygges med 2 bruksenheter, en hoveddel og en leilighet. Bolig i gnr/bnr 69/3163 skal ha flatt tak, med maks gesimshøyde 6,5 meter målt fra topp gulv 1 etasje. 3. Det tillates maksimal BYA = 30% (inkl. garasje, biloppstillingsplass og boder). 4. Forstøtningsmurer som vist i plankart, trapper, leegger, gjerder o.l. tillates oppført utenfor byggegrense innenfor eiendomsgrense. Forstøtningsmur skal oppføres i naturstein/betong og gjerder over forstøtningsmur må oppføres i transparent gjerde f.eks. glass eller flettverksgjerde. 5. Avkjørsel kan ha en bredde på inntil 4 meter. I frisksone skal det være frisikt 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. I avkjørselen må frisikten være 10 m fra veikant og 3 m inn. 6. o_V skal være opparbeidet i tråd med plankart før brukstillatelse for ny bolig på gnr/bnr 63/3163 kan gis. 7. Overvann håndteres på egen tomt. 8. Det tillates maks 1 parkeringsplass/boenhet.
03.01.2024	23/00151	Gjelder for gnr 69 bnr 126 BYA = maks 35 % Det skal oppføres bolig med tilhørende carport/garasje/bod på hver tomt, 3 boliger i form av tettstilte eneboliger eller kjeda eneboliger. Ved tettstilte eneboliger skal boligene etableres med min 3,0 meters avstand mellom boligene (se vedlegg) Det tillates kun en boenhet pr, tomt. Boligen kan bygges med 2 etasjer. Maks mønehøyde = 8,5 m og maks gesimshøyde = 6,5 m, begge målt fra topp gulv 1.etasje. Maks byggehøyde = kote 27,8. Bolgigene skal bygges med saltak, maks takvinkel 35 grader.

		<p>Carport/garasje kan sammenbygges med bolig eller som en del av boligen. Eventuelt kan carport/garasje på tomt 1 og tomt 3 bygges utenfor regulert byggegrense også når den er sammenbygd med boligen. Carport/garasje på tomt 1 kan plasseres min 1 m fra Blåmannveien.</p> <p>Carport/garasje skal bygges med flatt tak med maks gesimshøyde 3,0 m, målt fra topp gulv.</p> <p>Det tillates ikke takterrasse på carport/garasje.</p> <p>Nødvendige gjerder, trapper, murer o.l. tillates bygd utenfor regulerte byggegrenser.</p> <p>Økt avrenning av overvann skal håndteres på egen eiendom.</p> <p>Felles adkomstvei for de tre tomtene skal være opparbeidet før boligene kan tas i bruk.</p>
--	--	---

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Hans og Grete stien 2, 4314 SANDNES

Gnr/Bnr: 69/728/0/0

Dato: 2026-03-27

Målestokk: 1:1,000

Planident: 79124

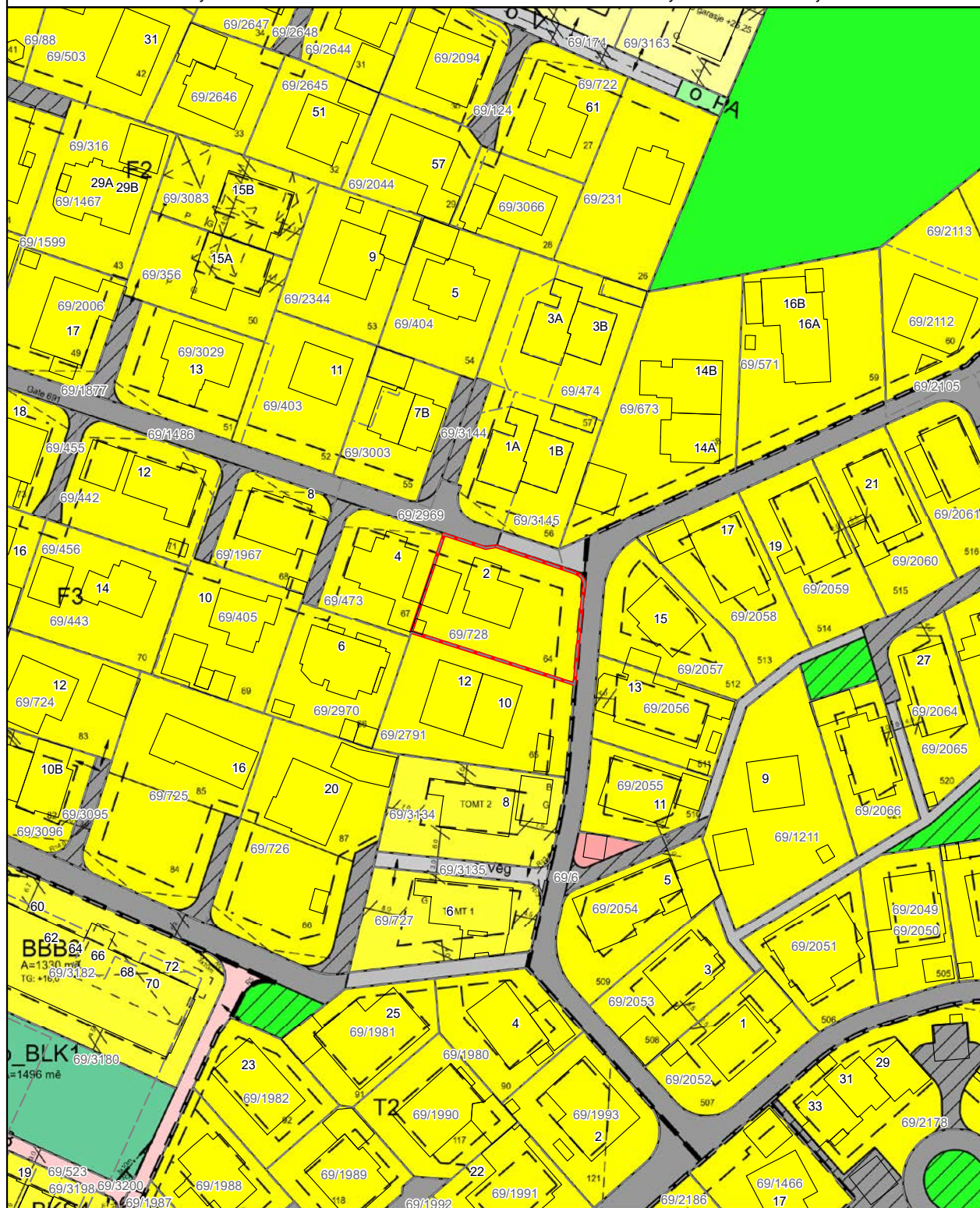
Ikrafttredelsesdato: 12.2.1981



SANDNES
KOMMUNE




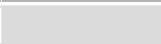
































Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik, Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
























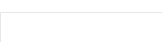


Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende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







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


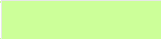
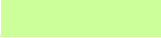






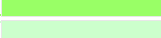

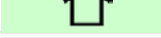

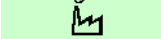





Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	









2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen 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	
Overvannnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

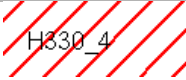
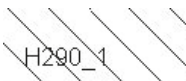
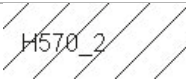
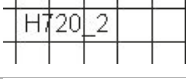
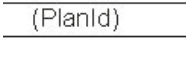
3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

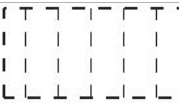
4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingssområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	





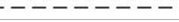








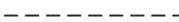



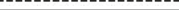



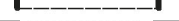





5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindrifformål	
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	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

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

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

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

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



BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

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

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

LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord- og skogbruk
Område for reindrift
Område for gartneri
Område for 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 gårdsplass
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

Kommuneplan

Adresse: Hans og Grete stien 2, 4314 SANDNES

Gnr/Bnr: 69/728/0/0

Dato: 2026-03-27

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

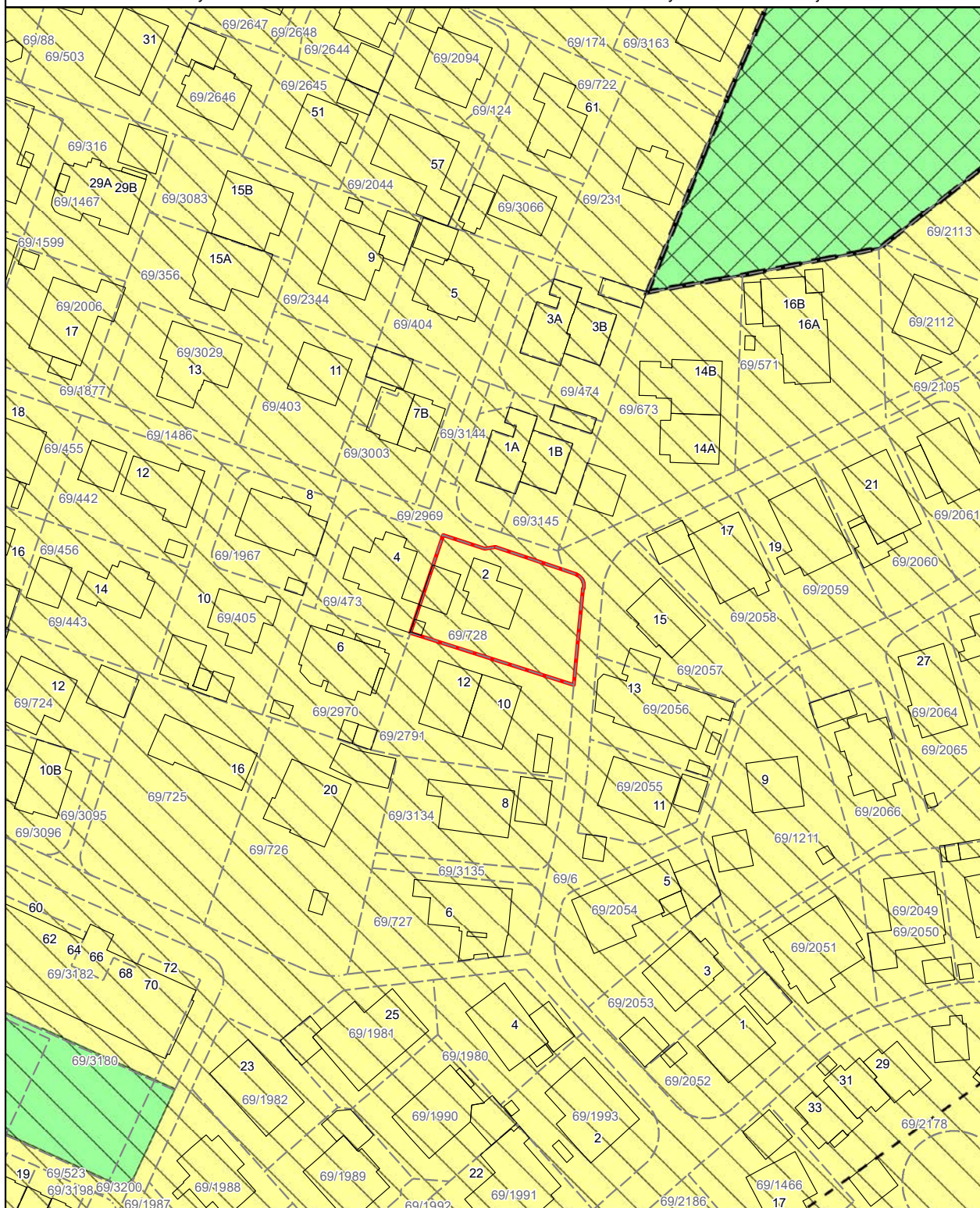
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



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.





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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	69	Bnr:	728	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Hans og Grete stien 2, 4314 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja Nei

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja Nei

Privat avløpsledning er separert:

Ja Nei

Opplysninger om avløp er separert mangler:

Pålegg om separering må påberegnes:

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja Nei

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

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja Nei

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja Nei

Mangler informasjon om det er felles 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

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

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

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

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

3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

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

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

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

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

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

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

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

HØYLAND KOMMUNE
 OPPMÅLINGSVESENET

 4438 62
 DB. Nr. 1B
 av 26/9.62

 Nr. 143/62.
 Kart B-9.
 Prot. VI.

Målebrev

Pro dag, den 14/9 1962 ble i henhold til bygningslovens § 57 og skylddelingslovens § 11 holdt kart-, oppmålings- og skylddelingsforretning over en parsell av gnr. 69 bnr. 73 av skyld mark 0.02 i Høyland herred.

Forretningen er forlangt av **Gudrun Hinna**

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen utførtes av **oppmålingssjefen**

med vitnene **Harald B. Fredriksen og Tobias Austraat.**

Ved foretningen møtte: **Gudrun Hinna.**

GRENSEBESKRIVELSE:

Siden A-B = 38.- m mot "Parsell 4," og "Parsell 5,"
 " B-C = 28.30 m og
 " C-D = 16.50 m, begge mot bnr.73,
 " D-E = 22.- m mot bnr.474 og
 " E-A = 48.- m mot bnr.473.

Langs grensene B-C-D-E skal parsellen straks legge ut veggrunn som vist med stiplede linjer på kartet.

Parsellen skal ha gjerdeplikt mot vegen og i siden A-B.

Den fraskilte parsell har et areal av 1439.50 m²

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til mark 0.01

Hovedbrukets gjenværende skyld er 0.01

Den fraskilte del gis bruksnavnet: "Parsell 6."

Det erklæres at skylddelingen er utført etter beste skjønn og overbevisning, for vitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Forretningen sluttet: 17/9-1962.

Magnus Røed.

oppmålingssjef.

Harald B. Fredriksen.

tekniker.

Tobias Austraat.

Vedtatt:

vitner.

Gudrun Hinna.

Dagbokført

eller

Den fraskilte parsell har fått betegnelsen gnr. 69 bnr. 728



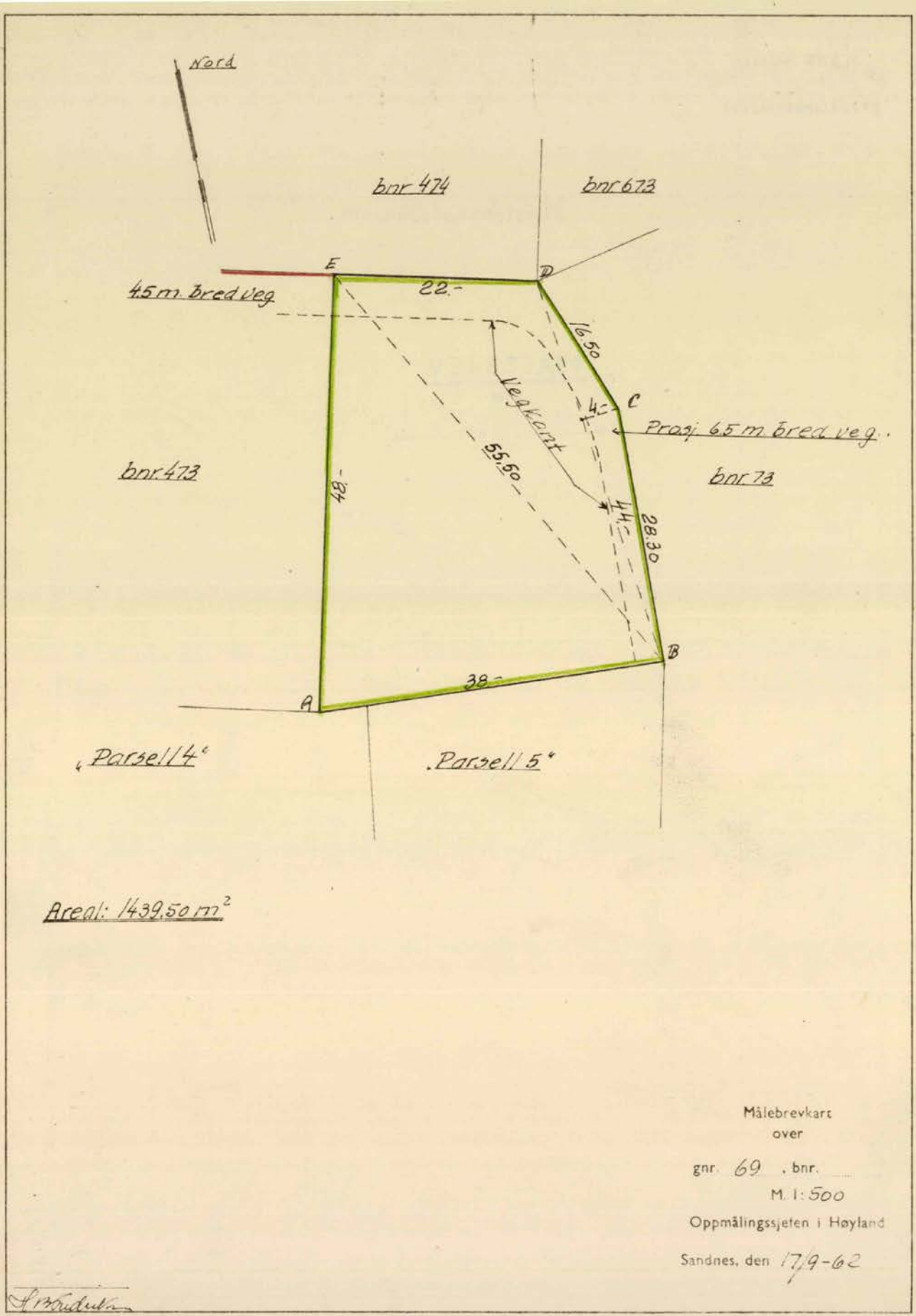
HØYLAND KOMMUNE
143/62
OPPMÅLINGSVESENET

Tinglysingsgjenpart.

MÅLEBREV

over

g.nr. 69 b.nr. _____



Nabolagsprofil

Hans og Grete stien 2 - Nabolaget Myklaberg - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Løwenstrasse Totalt 14 ulike linjer	4 min 0.3 km
Gausel stasjon Linje L5	20 min 1.8 km
Stavanger Sola	14 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	14 min 11.4 km

Skoler

Sandnes International School (1-10 kl.) 164 elever, 10 klasser	11 min 0.9 km
Porsholen skole (1-7 kl.) 354 elever, 16 klasser	11 min 1 km
Forus friskole (1-10 kl.) 149 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Lura skole (1-7 kl.) 300 elever, 22 klasser	19 min 1.6 km
Lurahammaren ungdomsskole (8-10 kl.) 233 elever, 14 klasser	15 min 1.2 km
Tryggheim Forus vgs	11 min
Jåttå videregående skole	7 min

«Super beliggenhet, kort vei til alt.
Kjekke naboer!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

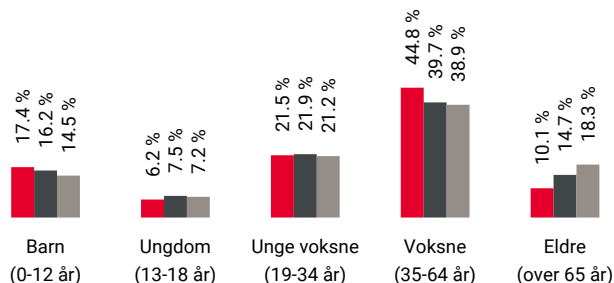
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Myklaberg	1 465	593
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Myklaberget barnehage (0-5 år) 56 barn	4 min 0.4 km
Espira Lura barnehage (0-5 år) 100 barn	7 min 0.6 km
Geitastova barnehage (1-5 år) 35 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Forusparken	10 min
Rema 1000 Travbanen	11 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 81/100



Gateparkering

Lett 81/100

Sport

	Lura stadion Ballspill, fotball	6 min	0.4 km
	Alveveien ballløkke Ballspill	8 min	0.7 km
	InterPadel Forus	8 min	
	CrossFit Centrum	10 min	

Boligmasse

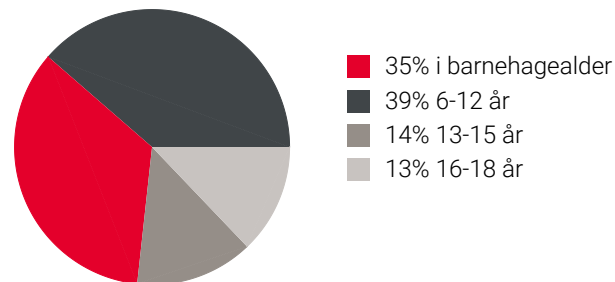


- 68% enebolig
- 8% rekkehus
- 5% blokk
- 19% annet

Varer/Tjenester

	Kvadrat	21 min
	Apotek 1 Forus	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

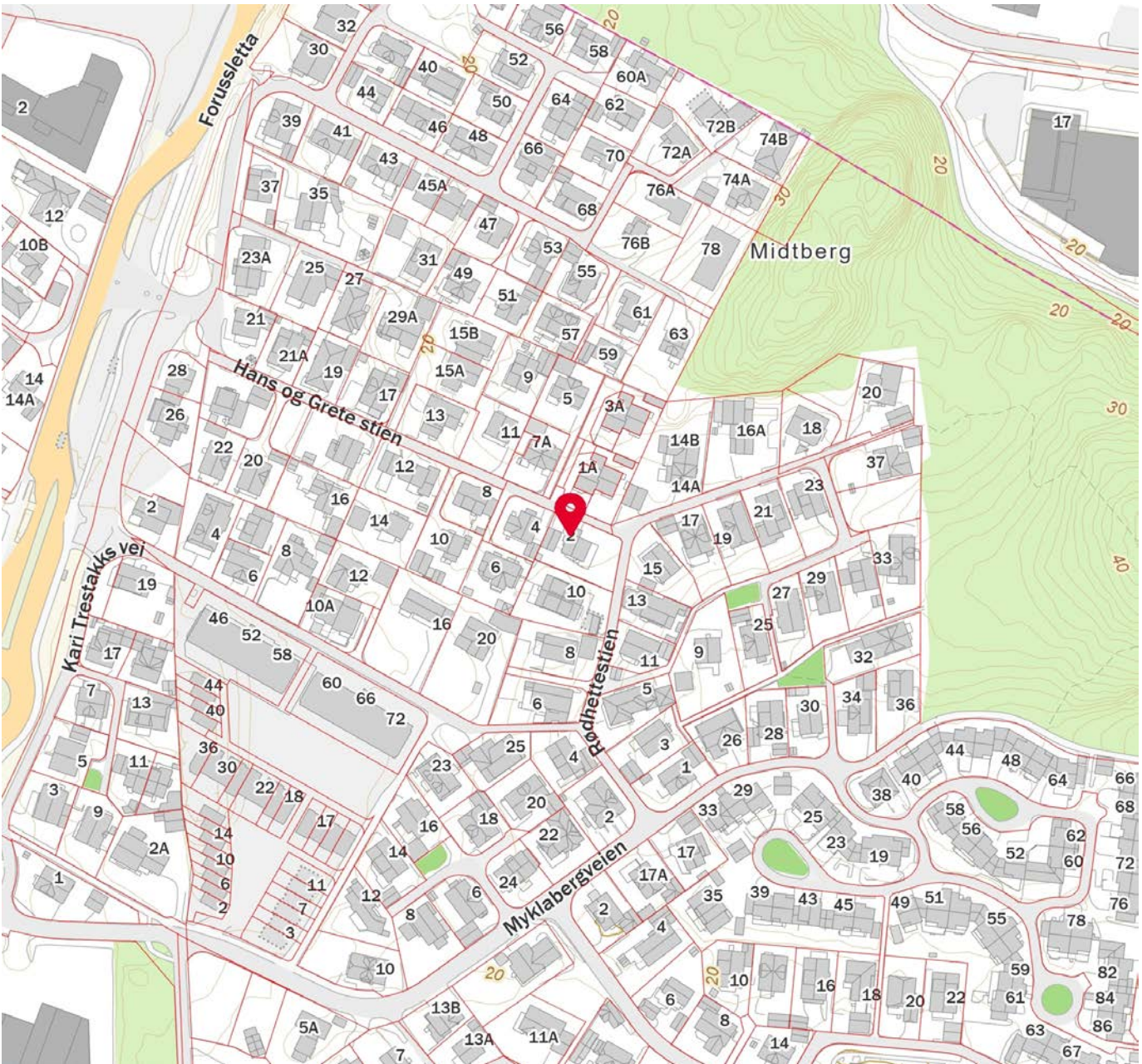
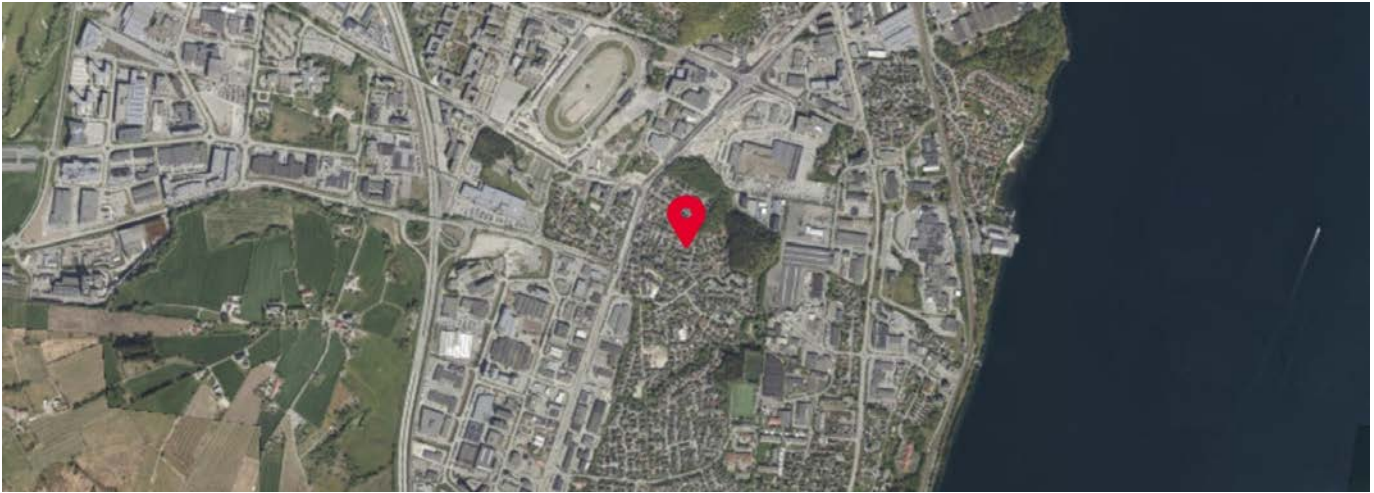


0% 43%

- Myklaberg
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Noen blir nasjonale.
Noen blir regionale.

Vi fortsetter som det vi er:
Lokalbanken på Jæren.



jæren
sparebank



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hans og Grete stien 2
4314 SANDNES**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Oscar Omland**Telefon:** 981 02 088
E-post: oscar.omland@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