



aktiv.

Hanabakken 33, 4328 SANDNES

**Meget attraktivt og tiltalende
rekkehus med fantastisk utsikt -
terrasse på 84kvm - carport!**



Eiendomsmegler MNEF

Trond Kristoffersen

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 990 000,-
Omkostn.: Kr 176 100,-
Total ink omk.: Kr 7 166 100,-
Selger: Merete Fjeldså
Joachim Martinsen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 189/200 kvm
Tomtstr.: 237.2 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 2212
Oppdragsnr.: 1412250098

Meget attraktivt og tiltalende rekkehus med fantastisk utsikt - terrasse på 84kvm - carport!

Velkommen til Hanabakken 33 - en flott, moderne og innholdsrik enderekkehus over tre plan med carport. Boligen ligger høyt og fritt i terrenget med en fantastisk utsikt fra alle etasjene. Svært sentral og barnevennlig beliggenhet med korte gangavstander til både skoler, barnehager og matvarebutikk samt treningssenter.

Fra boligen er det kun 4 minutter til nærmeste bussholdeplass, med jevnlige avganger mot sentrum.

Boligen fremstår som lys og innbydende med høy standard og god planløsning. Her får du blant annet to lekre bad, separat toalett, inngang til vaskerom fra gårdsplass, 5 soverom, 2 stuer, lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer, m.m. I tillegg er det uteplasser i hver etasje med gode solforhold samt carport med Elbillader.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen28
Tilstandsrapport38
Egenerklæring64
Nabolagsprofil.....93
Forbrukerinformasjon 100
Budskjema 101

Boligen, som holder en god standard,
ligger i ende av blindvei og
har en flott utsikt.

Her er det flotte terrasseforhold...
som skapt for familiehytte.



Boligen har en flott og romslig stue innredet i lyse og moderne fargevalg.





Et rom som blir en naturlig forlengelse
av stuen/kjøkkenet på fine sommerdager.

Kan man få det bedre?



Et familievennlig kjøkken med mye skap- og benkeplass.







Et lekkert inngangsparti, gjestetoalett og vaskerom.



2.etg med en kjekk loftstue.



Fra loftstuen er det utgang til balkong.



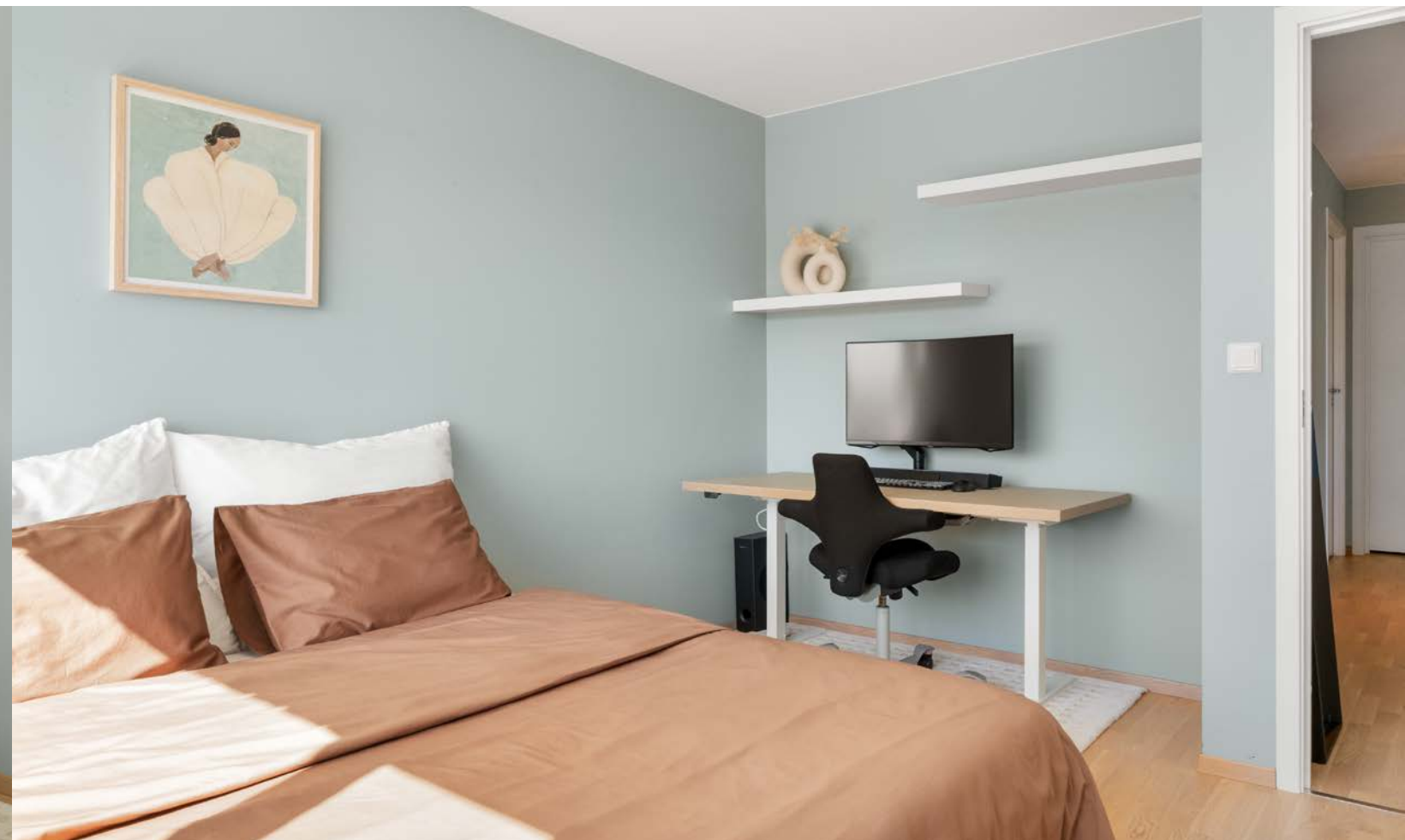
Romslig hovedsoverom med "walk in closet"

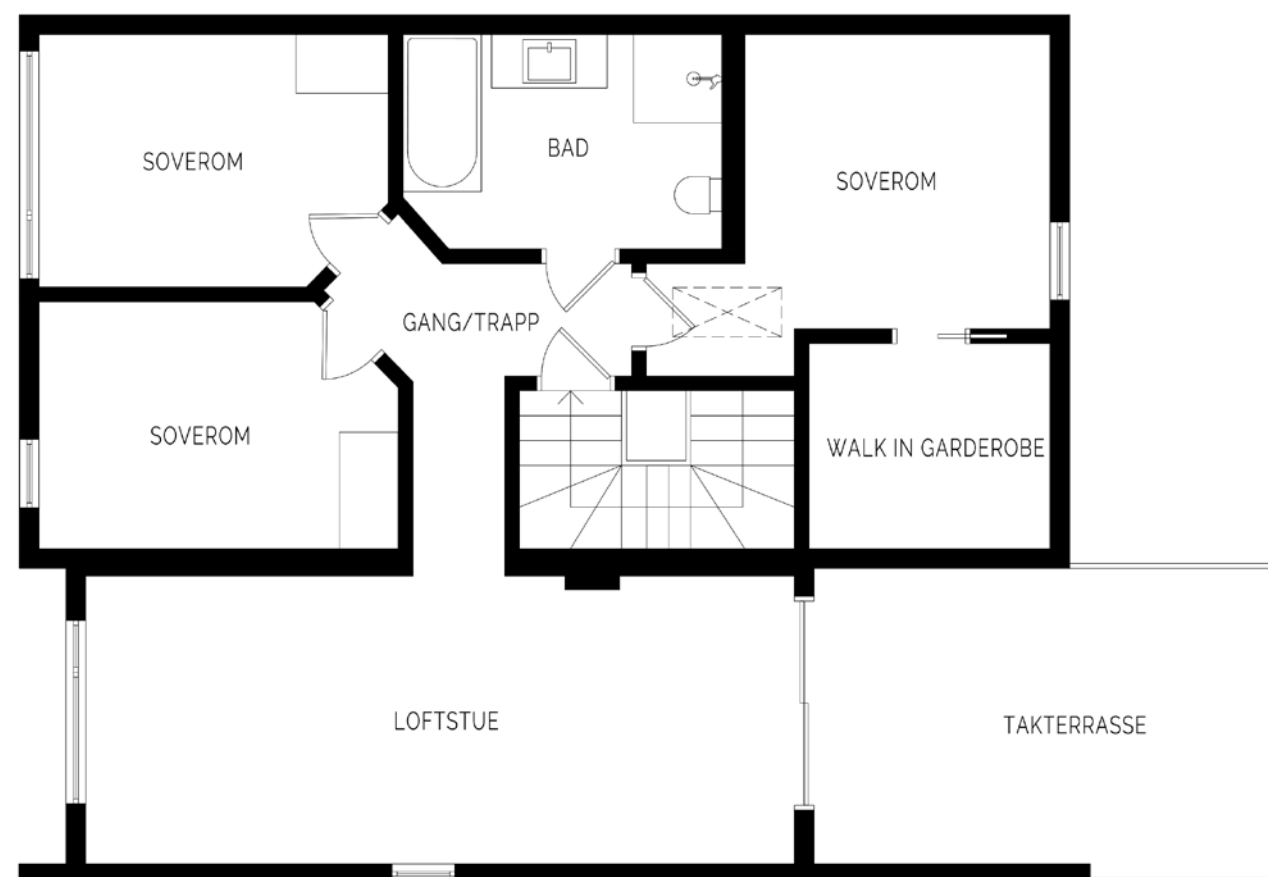
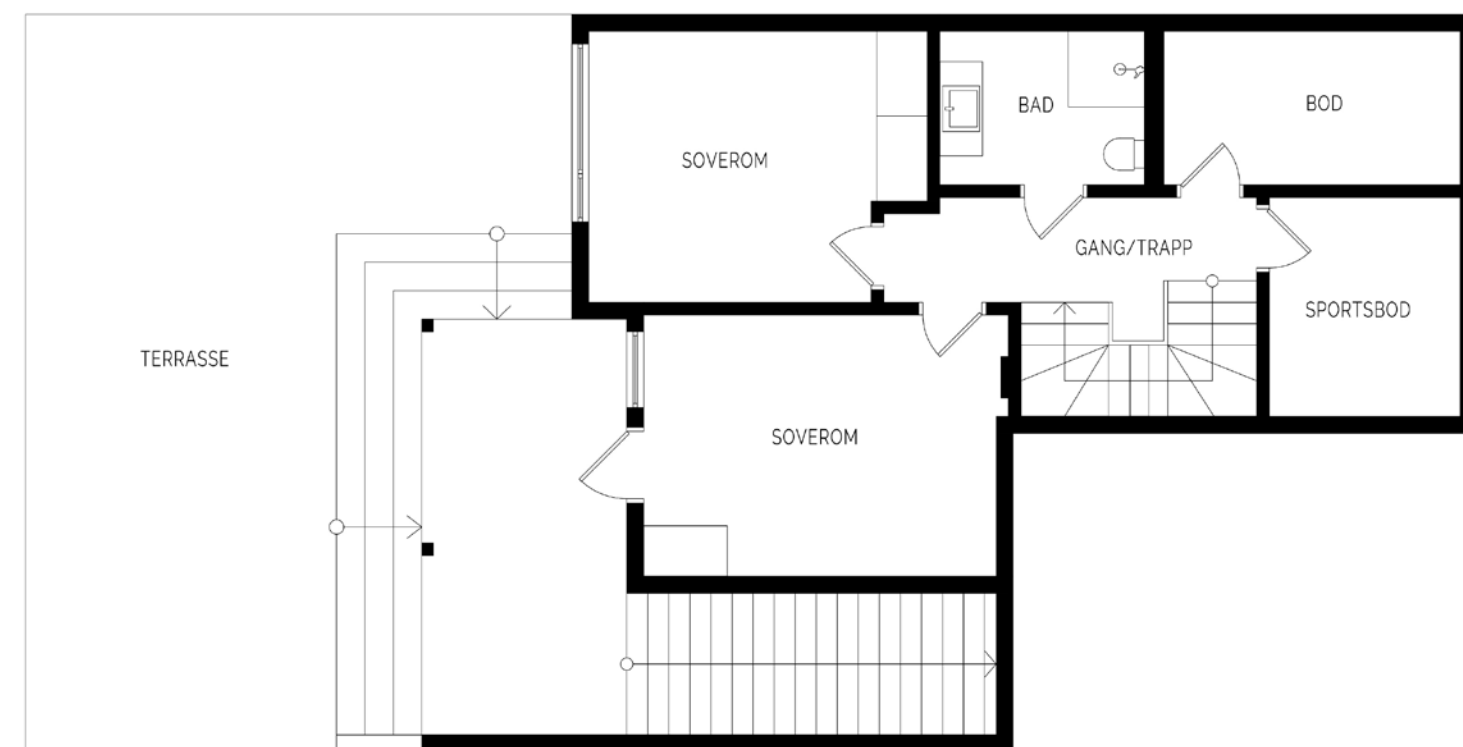




Soverommene i underetasjen.

Det ene er brukt som et treningsrom og har utgang til terrassen.







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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 189 m²
BRA - b: 11 m²
BRA totalt: 200 m²
TBA: 97 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 54 m² Gang/trapp, 2 soverom, bad, bod, teknisk rom.
1. etasje
BRA-i: 59 m² Entre, wc, vaskerom (bi-inngang), stue og kjøkken.
BRA-b: 11 m² Innglasset balkong.
2. etasje
BRA-i: 76 m² Gang, bad, loftstue, 3 soverom, garderobe. (omklæringsrom)

TBA fordelt på etasje

Kjeller
84 m² Terrasse.2. etasje
13 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet.
Carport er ikke et måleverdig areal iht.
Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, og er dermed ikke nærmere vurdert.
Vegg areal mellom inn glasset balkong og annet bruksareal legges til i arealet for inn glasset balkong.
Terrasser/balkong arealet må betraktes som ca.
Terrasse er anslått til ca. 84 m2 inkl. trapp.
2.etasje garderobe (omklæringsrom) er vurdert som P-rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

237.2 m²

Tomtebeskrivelse

Flott og solrik utsiktstomt på 237 kvm. Tomten er eiet og er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Boligen ligger i et meget attraktiv, rolig og barnevennlig område på Hana like utenfor Sandnes sentrum. Eiendommen ligger i blindvei med utsikt mot fjell på den ene siden og skog på den andre siden. Her har du alt du trenger, som barnehage, skoler, butikker og offentlig transport, samt kort vei til shopping og kulturliv. Området har også flere lekeplasser, tre ulike dagligvarebutikker, apotek og bensinstasjon med kolumbus elsykler.

Sandnes er i vekst, og sentrumsområdet har gått gjennom store endringer de senere år. Havneparken, Sandnes indre havn, er omregulert og frigjort til byutvikling, og her kommer en spennende ny bydel med vakker havnepromenade, nytt rådhus, høyskole og attraktive leiligheter.

Turområdene i og rundt byen er mange. En tur opp til Hana via hanatrappene eller Dalsnuten for å nyte utsikten kan anbefales. Eller du kan legge turen til Lifjell, Bogafjell eller Vagleskogen. I Alsvik og Holmavika finner du populære badeplasser, og i 2018 ble det åpnet ny bystrand i Luravika, med deilig finkornet sand.

Hana IL har treninger i Hanahallen, som ligger ved Hana barneskole. I Melshei finner du ski- og lysløyper, og det som trolig er Norges flotteste anlegg for rulleski. Giskehallen, Sandneshallen og Sandnes Idrettspark ligger kort vei fra boligen, med blant annet store grøntområder, fotballbane, løpebane, svømmehall og friidrettsanlegg. Sandnes har forøvrig et meget godt aktivitetstilbud som favner bredt, med alt fra treningssenter, alpinanlegg, til skateparker og golf.

Kulturhuset, kino, Vågen Amfi og den tradisjonelle handlegaten, Langgata, ligger i kort avstand. Det samme gjelder en rekke restauranter og kafeer. Ellers har Sandnes flere parkanlegg, blant annet idylliske Sandvedparken med nyoppusset lekeplass.

Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Coop Extra, Spar eller Rema1000. I sentrum finner du en rekke butikker langs Langgata, i tillegg til kjøpesentrene Bystasjonen senter, Amfi Vågen og Maxi - alle med et godt og variert utvalg.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon med buss og tog. Nærmeste holdeplass er Hana som ligger ca. 350 m fra boligen og byr på gode bussforbindelser. Sandnes stasjon ligger ca. 3 km unna fra boligen og herfra går det tog, buss og flybuss. Ved å benytte bil tar det ca. 14 min til Forus, 20 min til Stavanger sentrum og 20 min til Stavanger lufthavn Sola.

Fra eiendommen er det gangavstand til Hana barneskole, Øygard ungdomsskole og Vågen videregående skole. Læringsverkstedet Vatnekrossen og Øygard er nærmeste barnehager.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, rekkehus, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Konf. Sandnes Kommune.

Bygningssakkyndig

Eiendom Consult Jæren AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus som er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i l bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Etasjeskillet i tre bjelkelag.
Pulttak tre som er tekket med papp.
Vinduer og dører med isolerglass.

Standard

Hanabakken 33 er en lekker familievennlig bolig med carport. Boligen er oppført i 2019 og har en fin og luftig planløsning som er fordelt over tre plan. Det er fri utsikt fra alle etasjene.
Det er hovedsakelig parkett og fliser på gulv. Det er vannbåren varme i gulv på begge bad og vaskerom, samt via radiatorer i alle etasjer. I tillegg er det balansert ventilasjonssystem. Boligen fremstår som både velholdt og tiltalende, samt at den holder en god standard.

Adkomst til boligen er via egen gårds plass som er belagt med belegningstein. Carport ligger vegg i

vegg med huset. Det er plass til å parkere flere biler på gårdsplassen. I tillegg er det fine uteplasser i hver etasje med flott utsikt. Det er to innganger til boligen hvorav en har direkte inngang til vaskerommet noe som er svært praktisk med små barn.

Velkommen inn - her ønskes du velkommen inn i 1. etasje i en hyggelig og lys entré med plass til å henge fra seg ytterklær. Her er det parkett på gulv og malte flater på veggene. Utgangsdøren har vindusfelt som slipper inn naturlig lys. Fra entreen er det inngang til både vaskerom og separat toalett.

Lys og luftig stue/spisestue med fantastisk utsikt og store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys. Rommet er naturlig delt inn i 2 soner; stue og spisestuedel. Det er parkett på gulv og lyse malte vegger.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen men er likevel fint avdelt med en praktisk kjøkkenøy m/ barløsning. Her får du et lekkert og moderne kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er rikelig med både skap og benkeplass. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap som medfølger i handelen. Det er parkett på gulv og malte vegger. Fra kjøkkenet er det utgang til innglasset balkong på ca. 11 kvm - en perfekt sted å nyte et godt måltid med fri utsikt.

Pent toalettrom som består av vegghengt servantskap og vegghengt toalett. Det er parkett på gulv, malte vegger og tak.

Fint og romslig vaskerom med dør ut til gårds plass. Det er fliser på gulv med behagelig gulvvarme.

Vaskerommet har godt med skap plass - praktisk med god plass til både yttertøy og sko.

I 2 etasje er det tre soverom, bad og en gjennomgående stue 2 med utgang til balkong på ca. 13 kvm.

Her får du tre lyse og fine soverom uten innsyn. Hovedsoverommet har godt med naturlig lys, samt inngang til "walk in closet". Soverom 2 er også romslig med plass for dobbeltseng og soverom 3 er perfekt som barnerom, kontor eller gjesterom.

Delikat baderom med fliser på gulv med behagelig gulvvarme. På veggene det malte flater og fliser i dusjsonen. Innredningen består av et lekkert badekar, vegghengt servantskap, speil med belysning, dusjnisje med innfellbare glassdører og vegghengt toalett. Et perfekt bad for den beste start på dagen.

I underetasjen er det to soverom (soverom 4 og 5) hvorav det ene i dag brukes som treningsrom. Her er det utgang til en nydelig og skjermet terrasse på ca. 84 kvm. Terrassen ligger åpent og fint til med utsikt. Her er det god plass for både sofagruppe og spisebord.

Pent baderom med tilsvarende fliser og innredning som i 2. etasje som gir et godt helhets uttrykk. Det er varme i gulv, malte flater på vegger og det er fliser i dusjsonen. Innredningen består av dusjnisje med innfellbare glassdører, vegghengt servantskap, speil med belysning og vegghengt toalett.

Det er godt med lagringsplass i to boder i underetasjen.

Kan dette være noe for deg?

Vi ønsker deg velkommen til en hyggelig visning!

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

Forhold som har fått TG2:
Yttervegger Oppsummering:
Utvendig kledning fra byggeåret, generelt normal slitasje med noe nedbrytning, vridning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold. Det er ikke synlig registrert musebånd bak kledning i øvre etasjer balkong overgang tak/vegg. TG.2_
Stedvis noe liten avstand mellom kledning og terreng/underlag, dette kan øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Noe nedbrytning/råte i nedre del søyle ved rekkverk utvendig trapp. Utvendig trapp mangler håndløper langs veggen. Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år.
Anbefalte tiltak:
Normal vedlikehold, utbedring av ovennevnte forhold må vurderes.

Våtrom: Vaskerom 1.etasje Oppsummering av overflater:
Generelt normale bruksslitasjer i overflater. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ca 17 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, terskel på ca. 0,7 mm. - Noe lav terskel i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel.

- Noe fuktskade i sokkel/bunn av garderobeinnredning ved siden av sluk.
Anbefalte tiltak overflater:
Normal tilsyn, vanntettsjikt ved terskel kan vurderes hevet. Fuktskade i bunn skap kan vurderes oppgradert.

Våtrom: Bad 2.etasje. Oppsummering av overflater:
Ca 25 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, silikon mot terskel på ca. 0,5 mm. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. TG.2_ Mindre riss/sprekk i silikonfuge i overgang gulv og vegg ved innvendig hjørne i dusj. Fukt kan trenes inn mellom fuger og legge seg mellom fliser og membran.
Anbefalte tiltak overflater:
Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut. Normal tilsyn. Det kan vurderes å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Forhold som har fått TG3:
Øvrig: Innglasset balkong Oppsummering:
Inn glasset balkong, glassfasade er ikke vanntett, påregnelig med noe mindre glipper/utettheter. TG.3_
sprukket glass i nedre del glassvegg ved innvendig hjørne.
Anbefalte tiltak:
TG.3 _ sprukket glass må erstattes.

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

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Carport, samt biloppstillingsplass i eget gårdsrom.

Diverse

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

Garderobeskap på vaskerom medfølger ikke i handelen.

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme på badene og vaskerom, samt via radiatorer i hver etasje.

Energikarakter

C

Energifarge

Mørkegrønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 990 000

Kommunale avgifter

Kr 20 801

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 1 517 655

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 070 620

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Det betales kr. 750,- pr kvartal til velforeningen, noe som bl.a. dekker utgifter/vedlikehold/drift av vannbåren varme. Forbruk av vannbåren varme til oppvarming og varmtvann betales à konto pr mnd. Nåværende eier har betalt kr. 700,- pr mnd for varmtvann og oppvarming.

Årlig velavgift

Kr 2 800

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 2212 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1108/38/2212:
18.07.2019 - Dokumentnr: 836193 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Rettighetshaver: Åsveien Velforening
Org.nr: 917 471 258

23.05.2025 - Dokumentnr: 577661 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS
Org.nr: 987 031 204
Elektronisk innsendt

10.11.2015 - Dokumentnr: 1047203 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:38 Bnr:179

10.11.2015 - Dokumentnr: 1047492 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1108 Gnr:38 Bnr:2222

01.01.2020 - Dokumentnr: 957611 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:38 Bnr:2212

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 05.07.2019.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.07.2019.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, jmf. detaljregulering for gnr 38, bnr 179, Åsveien, Hana med PlanID 2010101. Vedtatt dato: 18.12.2012.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres

som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert

form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

174 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

176 100 (Omkostninger totalt)

187 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

189 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 166 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 177 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 179 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 176 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Trond Kristoffersen

Eiendomsmegler MNEF

trond.kristoffersen@aktiv.no

Tlf: 450 07 761

Ansvarlig megler

Trond Kristoffersen

Eiendomsmegler MNEF

trond.kristoffersen@aktiv.no

Tlf: 450 07 761

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

Salgsoppgavedato

28.05.2025

Hanabakken 33 4328 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 2019
BRA: 200 m²
BRA-i: 189 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31854>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Øvrig: Innglasset balkong

Oppsummering

Inn glasset balkong, glassfasade er ikke vanntett, påregnelig med noe mindre glipper/utettheter. TG.3_ sprukket glass i nedre del glassvegg ved innvendig hjørne.

Anbefalte tiltak

TG.3 _ sprukket glass må erstattes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret, generelt normal slitasje med noe nedbrytning, vridning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold. Det er ikke synlig registrert musebånd bak kledning i øvre etasjer balkong overgang tak/vegg. TG.2_ Stedvis noe liten avstand mellom kledning og terreng/underlag, dette kan øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Noe nedbrytning/råte i nedre del søyle ved rekkverk utvendig trapp. Utvendig trapp mangler håndløper langs veggen.

Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, utbedring av ovennevnte forhold må vurderes.

Våtrom: Vaskerom 1.etasje

Oppsummering av overflater

Generelt normale bruksslitasjer i overflater. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ca 17 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, terskel på ca. 0,7 mm - Noe lav terskel i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel. - Noe fuktskade i sokkel/bunn av garderobeinnredning ved siden av sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Normal tilsyn, vanntettsjikt ved terskel kan vurderes hevet. Fuktskade i bunn skap kan vurderes oppgradert.

Våtrom: Bad 2.etasje.

Oppsummering av overflater

Ca 25 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, silikon mot terskel på ca. 0,5 mm.
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

TG.2_ Mindre riss/sprekk i silikonfuge i overgang gulv og vegg ved innvendig hjørne i dusj.
Fukt kan trenge inn mellom fuger og legge seg mellom fliser og membran.

Anbefalte tiltak overflater

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.
Normal tilsyn. Det kan vurderes å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Lofts luke var stengt på betalingsdagen, kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Innvendig overflater på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
22.5.2025	27.5.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Joachim Martinsen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Merete Fjeldså	Tilstede ved inspeksjon:	Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Eiers egenerklæring er gjennomgått.

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

Walther Schoenmaker
Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver i Eiendom Consult Jæren AS.
Rotfestet i Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra eiendoms bransjen både privat, næring og offentlig sektor.
Vi leverer i hovedsak takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. Byggeteknisk bistand, energirådgivning kombinert med taksttjenester som f. eks. tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg.
Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.
Vi er sertifisert medlem av Norsk Takst og NITO, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, vi utfører oppdrag utover hele Jæren/Rogaland.
Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap.

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.
Hjemmeside: www.eiendom-consult.no

Med vennlig hilsen
Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver
Eiendom Consult AS

Egne premisser:

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget.
Carport er ikke et måleverdig areal iht. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, og er dermed ikke nærmere vurdert.
Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område.
Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene.
Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Hanabakken 33, 4328 Sandnes				
Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	38	Bruksnr:	2212
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Festenr:	
		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2019 - Eiendomsverdi på nett				
Boligtype:	Rekkehus				

Generell beskrivelse av boligen: Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Hana, i Sandnes kommune. Enebolig som er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i l bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler. Etasjeskillet i tre bjelkelag. Pulttak tre som er tekket med papp. Vinduer og dører med isolerglass. Generelt beskrivelse av innvendige overflater. Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett, fliser på gulvet i våtrom. Innvendige vegger og himling i ferdig malte overflater. Listefri himling. Oppvarming: Vannbåren varme med varme i flislagt gulv og konvektor, ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Parkering. Parkering i gårdsrommet og bil oppstillingsplass til 1 bil i carport El bil lader etablert. Sammendrag. Enebolig fra 2019, er generelt i god stand, enkelte tilstandsanmerkninger som gitt skyldes i hovedsak alder, normal bruksslitasje og konstruksjon. De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger eller vedkommendes stedsfortreder.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innlassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		
Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.		

Bygning: Selveier rekkehus (ende)

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	54	54	0	0	84
1. etasje	70	59	0	11	0
2. etasje	76	76	0	0	13
Totalt m²	200	189	0	11	97

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	54	40	14	Gang/trapp, 2 soverom, bad.	Bod, bod/teknisk rom
1. etasje	70	59	11	Entre, wc, vaskerom (bi-inngang), stue og kjøkken.	Inn glasset balkong.
2. etasje	76	76	0	Gang, bad, loftstue, 3 soverom, garderobe. (omkledningsrom)	
Totalt m²	200	175	25		

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.
Carport er ikke et måleverdig areal iht. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, og er dermed ikke nærmere vurdert.
Vegg areal mellom inn glasset balkong og annet bruksareal legges til i arealet for inn glasset balkong.
Terrasser/balkong arealet må betraktes som ca.
Terrasse er anslått til ca. 84 m2 inkl. trapp.
2.etasje garderobe (omkledningsrom) er vurdert som P-rom.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-1
Pga tiliggende konstruksjoner er det stedvis ikke mulig å kontrollere om bruken av grunnmursplast. Enebolig ligger i et skrånet terreng, fall etablert fra grunnmur ved gårdsrommet Ingen direkte synlige avvik registrert. Antatt normal slitasje på drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.	

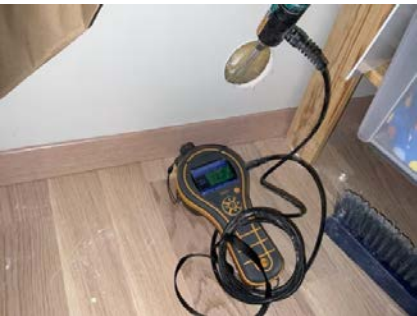
6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betong.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1
Enkelte riss/sprekker i støttemur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss)	

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Underetasje er innredet for boligformål.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Påforede yttervegger og oppforede gulv i kjeller kan være en risikokonstruksjon. Det er foretatt hulltaking i nedre del av påførende vegg i bo, det ble ikke registrert fukt. Boligen har balansert ventilasjon.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Takterrasse, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Takterrassen er antatt tekket med papp, begrenset besiktet pga. tildekket terrasseplattning. Fallforhold på overflater lot seg ikke kontrollere. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Normal tid før reparasjon av takfolie, mekanisk festet er 5 - 15 år. - Påregnelig med noe vridning og tørkesprekk i enkelte terrassebord. Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.	

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer og dører med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

6.7 Yttervegger



Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og dører er fra byggeåret (Gilje), normal slitasje i overflater, pakninger og beslag. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader. Tg.2- topping, mindre fuktskade i vindusforing bak vask i kjøkken etter vannsøl, påregnes behandling. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.	

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-2
Utvendig kledning fra byggeåret, generelt normal slitasje med noe nedbrytning, vridning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold. Det er ikke synlig registrert musebånd bak kledning i øvre etasjer balkong overgang tak/vegg. TG.2_ Stedvis noe liten avstand mellom kledning og terreng/underlag, dette kan øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Noe nedbrytning/råte i nedre del søyle ved rekkverk utvendig trapp. Utvendig trapp mangler håndløper langs veggen. Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal vedlikehold, utbedring av ovennevnte forhold må vurderes.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Lofts luke var stengt på betalingsdagen, kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Innvendig overflater på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Takrenner og nedløp av aluminium, påregnelig med noe lekkasje i skjøter med pakning over tid. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Pulttak
Inspisert fra	Via stige
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Takkonstruksjon er i normal stand iht. alder, ingen vesentlige synlige avvik registrert. Innvendig og utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting, synlig luftspalte etablert ved raftekasse.	

6.11 Taktekking



Type tekking	Papp
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	TG-1
Taket er tekket med asfaltpapp fra byggeåret, normal slitasje med noe grønske/mose i toppbelegget. Grønske/mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt. Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette. Påregnelig normalt med noe knirk og mindre slitasje/hakk og falming på parkett av en viss alder. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. - Enkelte mindre hakk i parkett loftstue 2.etasje.	

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og hvit benkeplate fra byggeår, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitasjer. Kjøkken øy etablert i senere tid ifølge eier. Tg.2- topping, mindre fuktskade i vindusforing bak vask i kjøkken etter vannsøl, påregnes behandling. Vannstopper er etablert i underskap under vask. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

6.14 Lovlighet

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

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest, datert 05.07.2019.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Normal stand, ingen synlige avvik.	

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp i tre.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, normal slitasje i overflater. - Noe knirk i trapp. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Badekar med tilhørende blandebatteri på badet i 2 etg. montert i regi av eier.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ingen direkte synlige merknader. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-1
Måler fra 15/1-2019. Ny EL bil-lader i carport montert av el-firma på egen ny 32A kurs. Ingen direkte synlige merknader. Det er gjennomført en el kontroll datert 12.04.2019 av elektrikerfirma Arne Byberg AS uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig. Elektriske anlegget fra byggeåret, ingen avvik registrert. Det er av takstmann ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.	

6.20 Vannbåren varme



Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Vannbåren varme med varme i flislagt gulv og konvektor. Det er ikke registrert behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.	

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Vannbåren varme med varme i flislagt gulv og konvektor. Ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning ifølge eier.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Ukjent	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Boligen har oppvarming av tappevann og vannbåren varme fra sentral/fjernvarmeanlegg Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Service på ventilasjonsanlegget er foretatt ifølge eier, dokumentasjon er ikke fremvist. Filter er jevnlig skiftet ifølge eier, varsel på display for utskiftning av ny filter dette skal gjennomføres før salg ifølge eier.	
Når var siste service på anlegget?	
Ikke opplyst	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale anbefales. Serviseavtale på vedlikehold, rens og utskiftning av filter anbefales. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.23 Våtrom: Vaskerom 1.etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vaskerom fra byggeåret. Flis på gulv med sokkel og malte overflater på vegg. Varne i gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Generelt normale bruksslitasjer i overflater. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ca 17 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, terskel på ca. 0,7 mm - Noe lav terskel i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel. - Noe fuktskade i sokkel/bunn av garderobeinnredning ved siden av sluk.	
Anbefalte tiltak overflater	
Normal tilsyn, vanntettsjikt ved terskel kan vurderes hevet. Fuktskade i bunn skap kan vurderes oppgradert.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Fliser på gulv og vegg fra byggeåret normale bruks-alderingsslitasje. Membran er synlig etablert under klemring i sluk i dusj. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: utslagsvask uttak til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Generelt normale bruks-alderingsslitasjer.	
TG.2- Det er registrert mindre fuktskade i bunn av garderobeskap ved siden av utslagsvask, skyldes antatt vannsøl. Dette er frittstående garderobeskap som ikke skal følge med i et salg ifølge eier.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.24 Våtrom: Bad 2.etasje.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Bad/vaskerom fra byggeåret. Flis på gulv og vegg. Utstyr: toalett, dusj, badekar, servant i innredning, og uttak for vaskemaskin. Varme i gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badekar med tilhørende blandebatteri på badet i 2 etg. montert i senere tid i regi av eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Ca 25 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, silikon mot terskel på ca. 0,5 mm. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.	
TG.2_ Mindre riss/sprekk i silikonfuge i overgang gulv og vegg ved innvendig hjørne i dusj. Fukt kan trenes inn mellom fuger og legge seg mellom fliser og membran.	
Anbefalte tiltak overflater	
Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut. Normal tilsyn. Det kan vurderes å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Slukrist er ikke sentrert over sluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Av utstyr er det etablert badekar, servant, wc, dusj.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Normale bruks slitasjer.	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.25 Våtrom: Bad underetasje.



Overflate

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

Oppsummering av overflater	TG-1
Ca 30 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk i dusj, silikon mot dørterskel på 0,7 mm. Nedsenket gulv i dusj. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Fliser på gulv og vegg i dusj fra byggeåret normale bruks-alderingsslitasje. Membran er synlig etablert under klemring i sluk i dusj. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Normale bruks-alderingsslitasjer. - Det mangler deksel ved drens rør i fra samle skap for vann.	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.26 Øvrig: Innglasset balkong



Beskrivelse	
1.etasje_ Inn glasset balkong.	
Oppsummering av øvrig	TG-3
Inn glasset balkong, glassfasade er ikke vanntett, påregnelig med noe mindre glipper/utettheter. TG.3_ sprukket glass i nedre del glassvegg ved innvendig hjørne.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
TG.3 _ sprukket glass må erstattes.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.27 Øvrig: Andre forhold

Beskrivelse	
Tidligere skjeggkre har blitt observert.	

6.28 Kryp kjeller

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

6.29 Utstyr på tak

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

6.30 Ildsted/Skorstein

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

6.31 Varmtvannsbereder

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sandnes

Oppdragsnr.

1412250098

Selger 1 navn

Selger 2 navn

Joachim Martinsen

Merete Fjeldså

Gateadresse

Hanabakken 33

Poststed

Postnr

SANDNES

4328

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

5

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

Fremtind

00030867002

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1412250098

2

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

Svar

Beskrivelse

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Jeg har montert badekar med tilhørende blande batteri på badet i 2 etg.

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei☐ Ja

6

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

☒ Nei☐ Ja

7

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

☒ Nei☐ Ja

8

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

☒ Nei☐ Ja

9

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

☒ Nei☐ Ja

10

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Skjeggkre har blitt observert. Vi har aldri forsøkt full utryddelse da vi anser det som relativt bagatellmessig og helt uproblematisk.

11

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

Svar

Nei

12

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Vi hadde service på ventilasjonsanlegget i år. El-anlegget har kun hatt vanlig eltilsyn.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Lader i carport montert av el-firma på egen ny 32A kurs.

14

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Jeg har montert kjøkkenøy selv.

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

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

Svar

Nei

Initialer selger: JM, MF

Document reference: 1412250098

2

- 17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja
- 18

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

☒ Nei☐ Ja
- 19

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

☒ Nei☐ Ja
- 20

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

☒ Nei☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja
- 26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei☐ Ja
- 27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei☒ Ja
- Beskrivelse

I annen bolig

Document reference: 1412250098

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

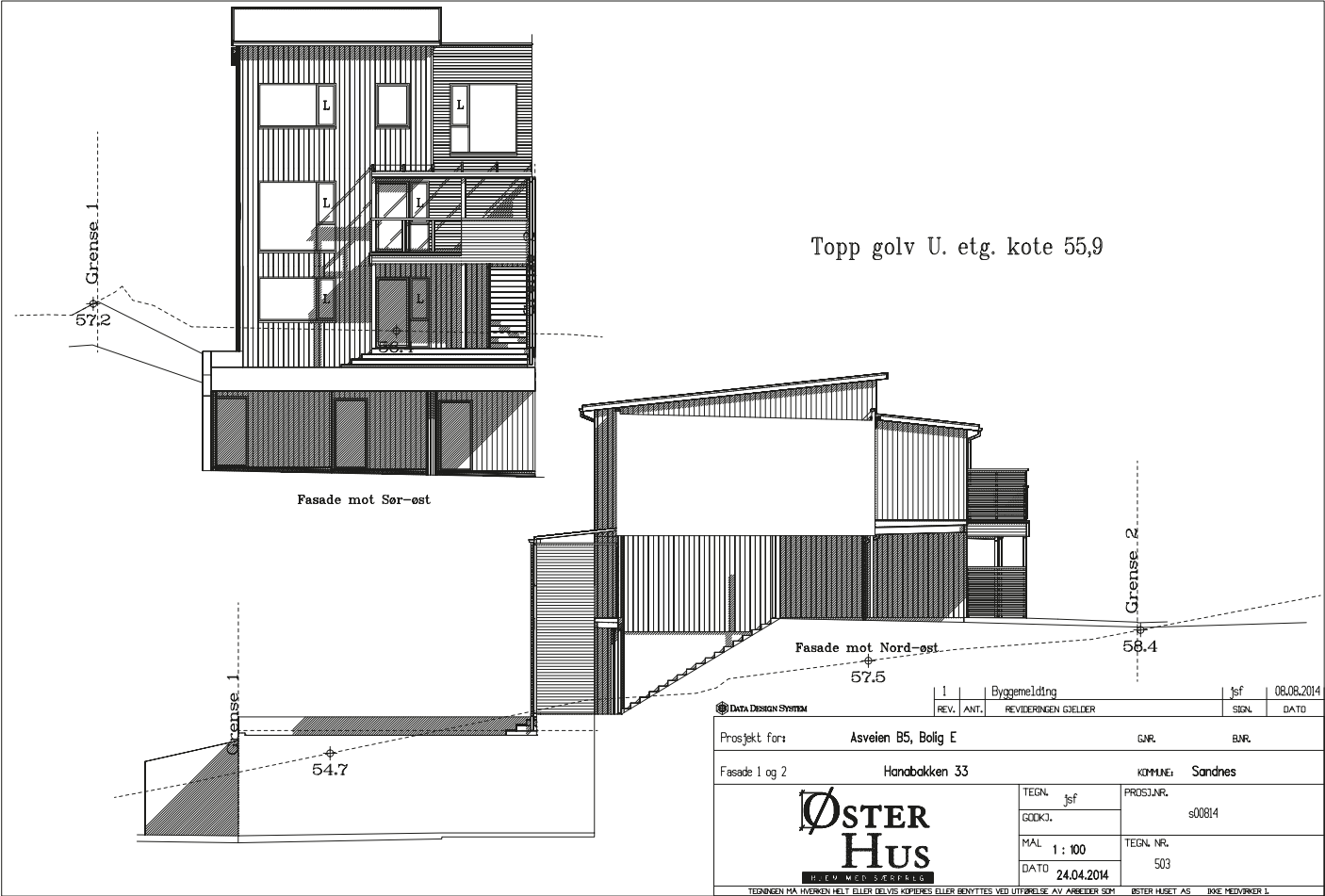
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250098

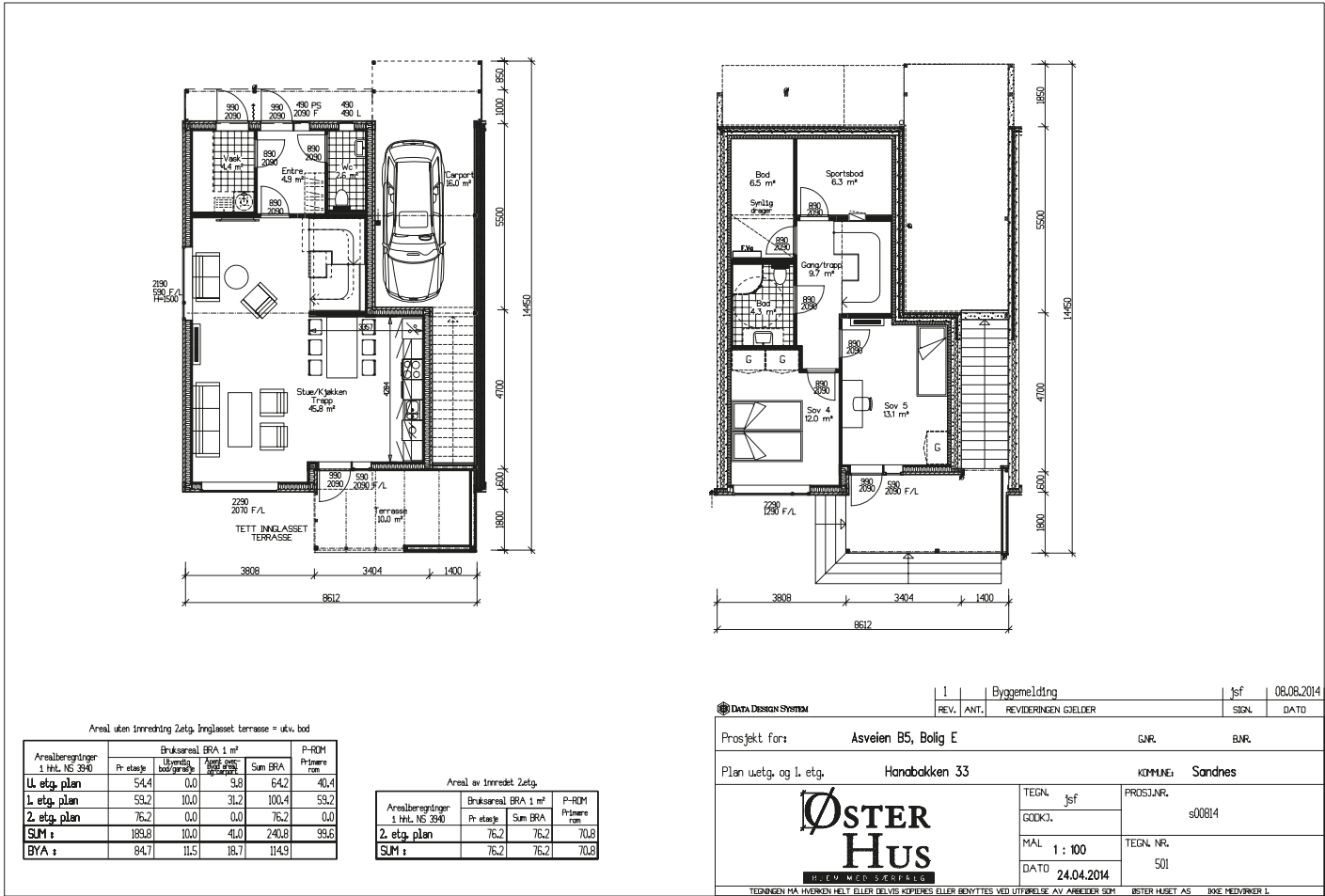
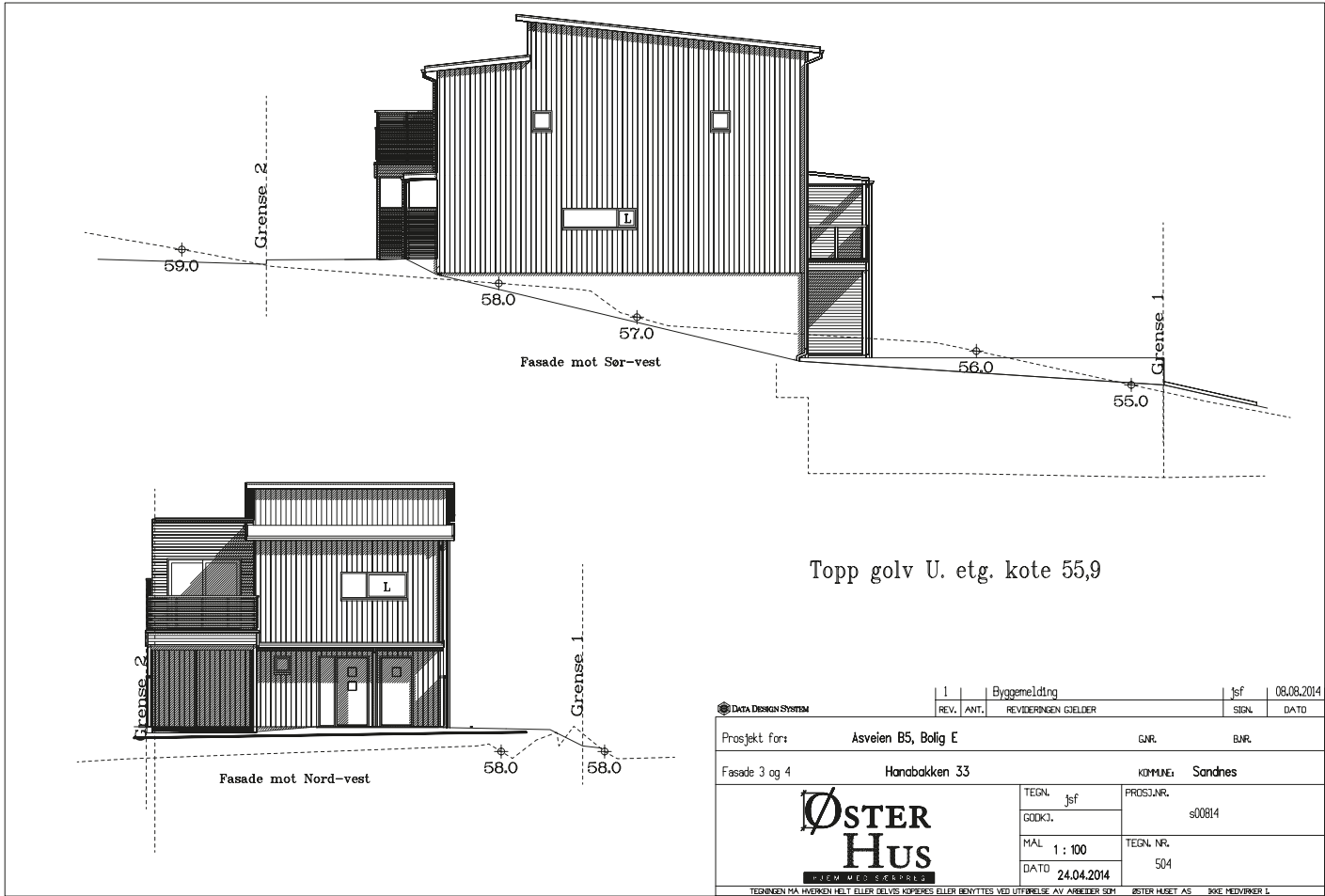
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joachim Martinsen	e4ca9f6fb4bafa6a561f9a56c37a2c74016b237d	23.05.2025 05:25:02 UTC	Signer authenticated by One time code

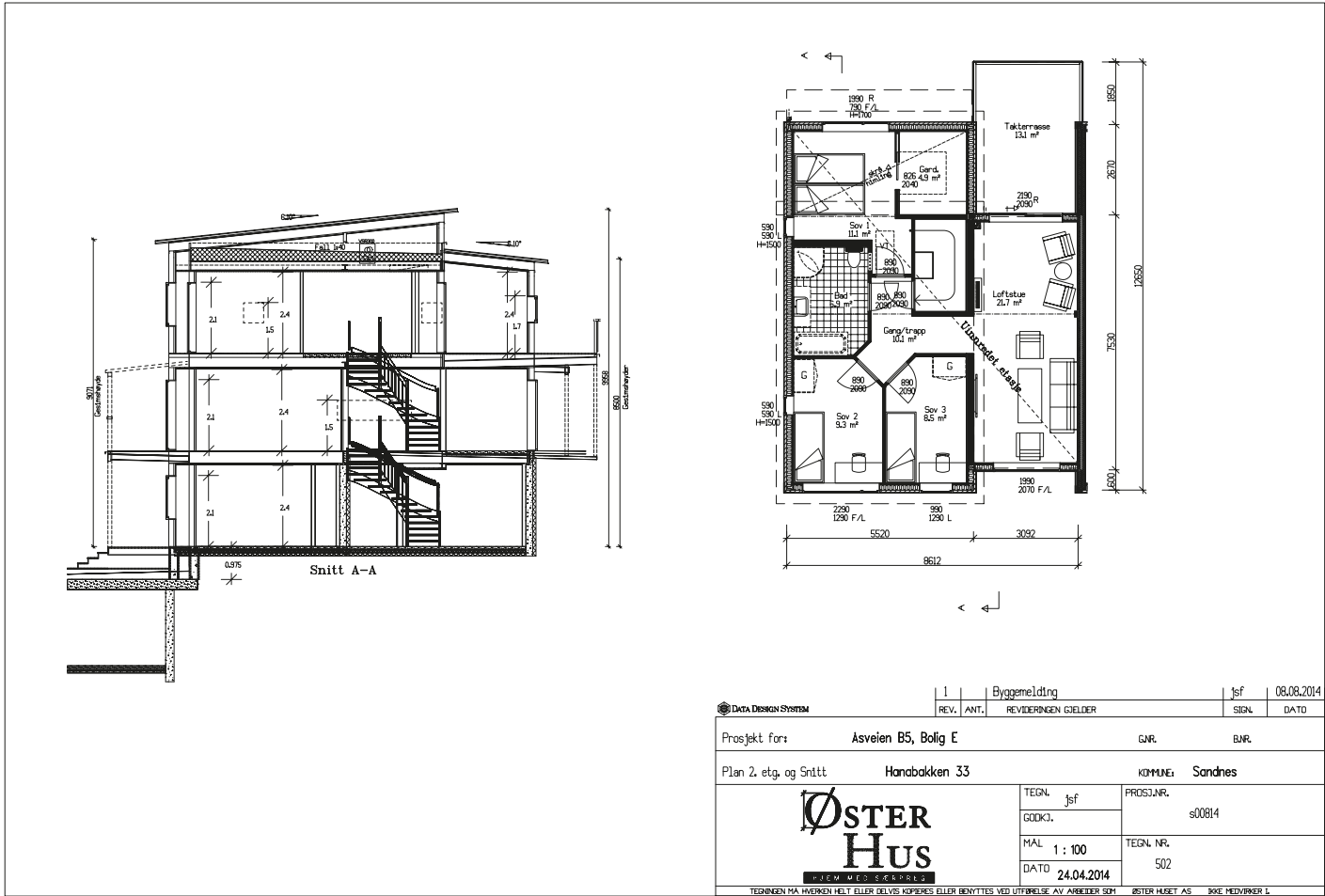
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Merete Fjeldså	bdd7ba06ddc4a6ec5830907bbaf434e288e5d0a8	21.05.2025 15:43:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1412250098



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





ÅSVEIEN 85

SANDNES KOMMUNE - BYPLANSJEFEN					
Sandnes 5. april 2013					
Gnr. 38	Bnr. paa179	Nytt bnr.	Areal	Tomtenr.	Offisiell adresse
Representasjonspunkt x = y =			Reg.plan nr. 2010101	Felt B5	Hanabakken 25-33
Topp gulv:			Min. kjellergulv kote + i henhold til		Saksbeh. byplan. :A.L. Saksbeh. bying. :G.BI. Saksbeh. oppmål:
Kopi av situasjonskartet skal sendes inn sammen med byggemeldingen.					
PÅ SITUASJONSKARTET SKAL INNTEGNES:			PÅ FASADETEGNING SKAL INNTEGNES:		
1. Målsatt bygning. 2. Målsatt avstand til grenser og vei. 3. Adkomst til eiendommen. 4. Plass til garasje og parkering på egen eiendom. 5. Planlagt bygning skal inntegnes på grunnlag for situasjonskart eller på målestokk i m=1:500. I tillegg skal planlagt bygning tegnes inn på situasjonskartet.			1. Terrenglinjer langs byggets fasader på nævrende og planlagt terreng. 2. Linjene trekkes inn på nabo eiendom/vei. 3. Prosjekterende er ansvarlig for korrekte terrenglinjer i planlagt prosjekt		
SPESEIELLE OPPLYSNINGER:					
* Koordinater for nye bygninger (bjørner) skal beregnes og sendes inn sammen med søknad om byggetillatelse. * Avstand mellom bygninger skal måles fra utv.kledning og avstand fra eiendomsgranse til bygning skal måles til utv.kledning. * Det foreligger inngått utbyggingsavtale med kommunen. * Anleggsarbeidene må ikke igangsettes før det foreligger godkjente tekniske planer. * Tilknyningsgebyr for vann og avløp vil bli beregnet etter lav sats.					
ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER:					
- Behandlings- og kontrollgebyr for vann og kloakk forfaller 30 dager etter at byggetillatelse er gitt og tilkynningsavgift for vann og kloakk innen 3 år etter byggetillatelse er gitt. - Søknad om avvik fra reguleringsplan/reguleringsbestemmelser skal tydelig fremgå av situasjonsplanen (kart med integrert bygning) og byggesøknad. - Grundeier må sikre alle grensemerker rundt eiendommen. - Det må innhentes opplysninger om El. og Televerkets kabler, ledninger, stolper og skap fra vedkommende etat. - EVENTUELL FLYTTING BEKOSTES AV UTBYGGER. - Situasjonskartet er gyldig i 2 år. Naboliste må kontrolleres etter et halvt år.					
DISSE NABOER/GJENBOERE SKAL VARSLES:					
Gnr.	Bnr.	Eiere	Adresse		
		Egen liste vedlagt.			

Østerhus AS
27.11.14



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.



Sandnes, 05.07.2019

Deres ref:
Saksbehandler: Katrine Starholm Steen

Vår ref: 15/00833-12
Arkivkode: 38/2212

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 38/179 Byggeadresse: Hanabakken 33

Vedtak om ferdigattest
Vi gir ferdigattest for Åsveien B5 bolig A, Hanabakken 33, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Bakgrunn for vedtak
Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 02.07.2019, hvor dere bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 28.01.2015.

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

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


Kjetil Pedersen
Avdelingsleder Tilsyn

Katrine Starholm Steen
Jurist

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.
Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Telefon 51 33 50 00.
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	38	Bruksnr	2212	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005	
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038	
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00	
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf	
Delarealer		
	Areal	237.15 kvm
	Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 2
	Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
	Areal	237.15 kvm
	Hensynsonenavn	H190_1
	Kpsikring	190 - Andre sikringssoner
	Areal	237.15 kvm
	Omrnavn	
	Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id2010101		
NavnDetaljregulering for gnr. 38, bnr. 179, Åsveien, Hana		
Plantype35 - Detaljregulering		
Status3 - Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse12/18/2012 00:00:00		
Bestemmelser Gjeldende bestemmelser_2010101.pdf		
Delarealer		
	Areal	0.07 kvm
	Feltnavn	f_VEI3
	Rparealformal	2011 - Kjøreveg
	Areal	236.96 kvm
	Feltnavn	B5
	Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
	Areal	0.04 kvm
	Feltnavn	o_VEI3
	Rparealformal	2011 - Kjøreveg
	Areal	0 kvm
	Feltnavn	f_G1
	Rparealformal	3001 - Grønnstruktur (UTGÅTT)
	Areal	0.1 kvm
	Feltnavn	o_VEI2
	Rparealformal	2011 - Kjøreveg

Detaljregulering for gnr. 38, bnr. 179, Åsveien, Hana

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2010101

Saksnummer 201000324

§ 1.0 AREALFORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Området reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (plan- og bygningsloven § 12-5, 1. ledd)

Boligbebyggelse

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (B7)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (B1, B5 og B6)
- Boligbebyggelse – leilighetsbygg (B2, B3 og B4)
- Andre typer bebyggelse og anlegg (energianlegg)
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (plan- og bygningsloven § 12-5, 2. ledd)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Gangveg/gangareal
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplasser
- Sykkelparkering
- Annen veggrunn - grøntanlegg

GRØNNSTRUKTUR (plan- og bygningsloven § 12-5, 3. ledd)

- Grønnstruktur
- Turveg

HENSYNSSONER (plan- og bygningsloven § 12-6)

- Frisikt

§ 2.0 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Rekkefølgekrav

- Det skal være godkjent skolekapasitet i inntaksområdet før utbygging tillates.
- Ved gradvis utbygging av planområdet skal en forholdsmessig del av renovasjonsanlegg, lekeplasser og friområder opparbeides. Dette innebærer at det skal søkes om etablert sandlekeplasser og andre funksjoner innen for kvartalslekeplassen i et tempo som tilsvarer dekningskravene i Sandnes kommunes lekeplassnorm. Det tillates ikke at beboere må krysse anleggsområder for å nå de gjeldende funksjonene.
- Alle bygg og uteoppholdsarealer innenfor planområdet skal ha tilfredsstillende støyforhold før innflytting. Støyskjermer skal byggemeldes.
- Det skal opparbeides ny adkomst til felt B7 før eksisterende adkomst fjernes.
- Luftlinje over området må legges i kabel. Omleggingen må koordineres med ledningseiere.
- Eksisterende kabler ved B3, B4 og L_r-2 må flyttes i samråd med ledningseier. Dersom det plantes trær nærmere enn 3 meter fra eksisterende kabler må dette avklares med ledningseier. Ledningseier skal ha tilgang til eksisterende kabler etter utbyggingen.
- Det skal etableres fortau langs vestsiden av Åsveien fra og med S_o-2 til g/s-vei langs Skippergaten iht. detaljreguleringsplanen før innflytting tillates.
- Det skal etableres trafiksikringstiltak i Hanabakken før innflytting i B5 og B6
- Geotekniske undersøkelser må verifisere at det kan bygges, uten fare for utglidning.

§ 2.2 Krav til søknad om byggemelding

- Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres snitt og utomhusplan for tomtene og fellesområder i hvert enkelt byggeområde/felt, i målestokk 1:200. Planen skal bl.a. vise bruk og opparbeidelse av alle bebygde arealer innenfor planområdet, alle forstøtningsmurer, sprang og gjerder med en høyde på over 0,5 meter. Utforming av leegger skal beskrives i byggesøknaden.
- Det skal være terrengsnitt som viser anleggene i forhold til nåværende og fremtidig terreng med dokumentasjon av forstøtningsmurer i hele utbyggingsområdet
- Sammen med søknad om byggemelding skal det dokumenteres at alle boligene har uteplass.
- Det skal gjøres rede for om det er fare for radon i grunnen, og ev beskrive tiltak som er iverksatt for å hindre radon å trenge inn i bygningene
- Sammen med søknad om byggemelding skal det foreligge dokumentasjon for støyforhold og eventuelt nødvendige avbøtende tiltak.
- Fasadetegninger skal også vise forholdet til tilstøtende, eksisterende bebyggelse og angi høyder

§ 2.3 Parkering

Det skal opparbeides parkering iht. Sandnes kommunes parkeringsnorm for sone B.

§ 2.4 Universell utforming

Krav om universell utforming skal legges til grunn for planlegging av felles utearealer og adkomstsoner. Minimum 15 boliger skal være tilgjengelige boliger. Det skal ikke plantes busker eller trær som kan fremkalle allergiske reaksjoner i områdene.

§ 2.5 Støyskjerming

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, Rundskriv T-1521, samt kommunale retningslinjer (jfr. Miljøplanen) skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Dette innebærer at det for utendørs støyforhold på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk, ikke skal overstige 55 dBA Lden. Maks lydnivå (L5AF) om natten (kl.23-07) er 70 dBA. For innendørs støynivå er kravet 30 dBA Lden. For offentlige friområder og felles lekeareal for barn, skal støynivået ikke overstige 55 dBA Leq24.

I områder hvor det er behov for støyskjerming skal dette løses med lokal skjerming.

§ 2.6 Tekniske planer

Fartsdempende tiltak i Åsveien og Hanabakken skal etableres og fremlegges i tekniske planer.

Det skal ved utarbeidelse av tekniske planer for veg, VA og overvann legges til rette for infiltrering og fordrøyning av takvann fra hvert hus der hvor grunnforhold, terreng og øvrig infrastruktur muliggjør slike løsninger.

Ved behov for øvrige fordrøyningsanlegg skal disse legges i friområdet og/eller i arealet mellom bygg på felt B1 og B2, og gangvei O_GS1.

Tekniske planer skal godkjennes av Sandnes kommune.

§ 2.7 Estetikk

Det skal stilles høye krav til arkitektonisk kvalitet på bygg og utendørsanlegg. Forstøtningsmurer skal oppføres med god estetisk kvalitet.

§ 2.8 Terreng

Terreng skal opparbeides som vist med koter og påførte høyder på plankartet. Kotehøydene for boligene og veiene skal overholdes med de justeringer som bestemmelsene åpner for, ved opparbeidelse av disse.

Skjæringer og fyllinger skal gis en landskapsmessig bearbeidelse slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig. Forstøtningsmurer skal planlegges og byggemeldes sammen med bebyggelsen. Terrenginngrep skal lokaliseres, utformes og opparbeides slik at det oppnås et godt visuelt samspill med eksisterende terreng og vegetasjon.

§ 3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG (plan- og bygningsloven § 12-5, 1. ledd)

§ 3.1 Fellesbestemmelser

Bebyggelsen skal plasseres slik det framgår av detaljreguleringen, innenfor regulerte byggesoner. Justeringer skal vurderes samlet for hele feltet ved søknad om byggetillatelse. Topp tak skal måles fra topp gulv i nederste etasje, slik det framgår av detaljreguleringen med kote c+. Høydene kan justeres med +/- 1,0 meter ved søknad om byggetillatelse. Høydejustering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele byggeområde/feltet, med spesiell vurdering i forhold til nabobygg. Høyden på byggevolum kan ikke justeres.

Takoverbygg ved inngangsparti og trapper kan plasseres utenfor byggelinje. Det tillates etablert balkonger og mindre bygningsutstikk inntil 1,8 meter utover regulert byggegrense.

Rekkeverk på terrasser og levegger skal i hvert delfelt ha en gjennomgående, helhetlig arkitektonisk utforming som ivaretar estetiske hensyn for alle boliger innenfor samme boligtype.

§ 3.2 B1–Horisontaldelte 2-mannsboliger

Felt B1 skal bygges med seks horisontaldelte 2-mannsboliger med to leiligheter i hver, maksimalt 12 leiligheter, med trapper mellom byggene. Felt B1 kan ha maksimalt BRA 1500 m².

Minimum 3 av leilighetene skal være utformet som tilgjengelige boliger.

Tomannsboligene skal bygges med pulttak eller saltak. Høyeste gesims/mønehøyde skal ikke overstige 10,5 meter, målt fra topp gulv i nederste etasje, for tomannsboligene som grenser mot Åsveien samt leiligheten lengst sørvest i husrekken som vender mot f-GV1. Høyeste gesims skal ikke overstige 7,5 meter, målt fra topp gulv i nederste etasje, for de to resterende tomannsboligene som grenser mot gangveien f_GV1. Det skal være samme takform for all bebyggelse innenfor feltet. Eventuelle takutstikk tillates inntil 50 cm inn på nabotomten. Heishus/trapperom kan plasseres utenfor byggelinjen.

Når leilighetsbyggene bygges med 3 etasjer, skal den nederste leilighet gå over to etasjer.

Det skal etableres privat uteoppholdsareal mot vest. Det tillates svalgang 1,8 meter utover regulert byggegrense mot øst. For boenhetene på bakkeplan tillates etablert terrasser på maksimalt 25 m². For boenhetene i andre/tredje etasje tillates det etablert balkong på maksimalt 15 m². Sportsbod plasseres i bakkant av parkeringsplass i f_P1.

§ 3.2 B2 – leilighetsbygg/blokk

Felt B2 skal bygges med leilighetsbygg med totalt 8 leiligheter. Felt B2 kan ha maksimalt BRA 850 m².

Minimum 4 av leilighetene skal være utformet som tilgjengelige boliger.

Boligene skal bygges med pulttak eller saltak. Høyeste gesims/mønehøyde skal ikke overstige 11,0 meter målt fra topp gulv i nederste etasje. Eventuelle takutstikk tillates inntil 50 cm inn på nabotomten.

Heishus/trapperom kan plasseres utenfor byggelinjen.

Det skal etableres privat uteoppholdsareal mot vest. Det tillates etablert svalgang 1,8 meter utover regulert byggegrense mot øst. For boenhetene på bakkenivå tillates det etablert terrasser på maksimalt 20 m². For boenhetene i andre etasje tillates det etablert balkong på maksimalt 15 m². Parkeringsplasser er etablert under B5 (se illustrasjon i plankartet). Sportsbod plasseres i bakkant av parkeringsanlegg under B5.

§ 3.3 B3 – leilighetsbygg/blokk

Felt B3 skal bebygges med en blokk med totalt inntil 7 leiligheter. Felt B3 kan ha maksimalt BRA 1200 m².

Boligene skal bygges med pulttak eller saltak.

Byggegrenser deler bebyggelsen i tre deler.

1. Mot vest kan det bygges 2 etasjer + parkering i sokkel, høyeste gesims/mønehøyde skal ikke overstige 10,5 meter målt fra topp gulv i nederste plan. Dette utgjør blokkens hoveddel.
2. I midtre del avtrappes blokken. Her kan det bygges med 1 etasje + parkering i sokkel, høyeste gesims/mønehøyde skal ikke overstige 7,5 meter målt fra topp gulv i nederste plan.
3. Del lengst mot øst avtrappes ytterligere, og her kan det bygges parkering i sokkel, høyeste gesims/mønehøyde skal ikke overstige 4,5 meter målt fra topp gulv i nederste plan. Denne delen strekker seg helt ut til formålsgrensen mot friområdet f_G2.

Eventuelle takutstikk tillates inntil 50 cm inn på nabotomten. Heishus/trapperom kan plasseres utenfor byggelinjen.

Alle leilighetene skal være utformet som tilgjengelige boliger.

Det skal etableres privat uteoppholdsareal pr. boenhet i form av privat terrasse/balkong mot sør. Det skal etableres garasjeanlegg i første etasje av boligblokken. Her skal det anlegges opptil 7 parkeringsplasser, hvorav minimum tre av disse skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

§ 3.3 B4 – leilighetsbygg

Felt B4 skal bygges med ett leilighetsbygg med fire leiligheter. Felt B4 kan ha maksimalt BRA 1000 m².

Minimum 1 leilighet skal være utformet som tilgjengelig bolig.

Boligene skal bygges med pulttak eller saltak. Høyeste gesims/mønehøyde skal ikke overstige 10,5 meter målt fra topp gulv i nederste plan. Eventuelle takutstikk tillates inntil 50 cm inn på nabotomten. Balkonger og mindre bygningsutstikk kan ikke bygges nærmere O_VEI4 enn 0,5 meter.

Heishus/trapperom kan plasseres utenfor byggelinjen.

Det skal etableres privat uteoppholdsareal pr. boenhet i form av privat terrasse/balkong mot sør. For boenhetene i andre etasje tillates det etablert balkong på maksimalt 40 m².

§ 3.3 B5 og B6 – konsentrert småhusbebyggelse, eneboliger i rekke

Boligene skal bygges i tre etasjer. Det tillates kun en boenhet per tomt. Hver tomt kan ha 350 BRA m².

Boligene skal bygges med pulttak og saltak. Høyeste gesims/mønehøyde skal ikke overstige 10,5 meter målt fra topp gulv i kjelleretasjen. Det skal være samme takform for all bebyggelse innenfor hvert av feltene. Eventuelle takutstikk tillates inntil 50 cm inn på nabotomt.

Mellom eneboligene skal det etableres en trapp som sikrer forbindelse mellom hagen og gårdsplassen. Trappen ned til hagen skal minimum være 1,2 meter bred. Det skal etableres privat uteoppholdsareal pr. boenhet i form av privat terrasse/balkong mot sør.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser. Innenfor B5 kan den ene parkeringsplassen plasseres i garasje (integrert i boligen). Den andre parkeringsplassen skal plasseres i forlengelse av boligene. Innenfor B6 skal den ene parkeringsplassen plasseres i garasje (integrert i boligen) og en i forlengelse av denne. Garasjer med garasjeport skal ligge minimum 6,0 meter fra veikant.

Under bakkenivå i B5 er parkeringsanlegg for B2 plassert. Sportsbod kan plasseres i bakkant av hver parkeringsplass og carport/garasje tillates etablert.

Sikringsgjerdet langt f_VEI3 over garasjeanlegget skal anlegges.

§ 3.4 B7 – enebolig

Innenfor felt B7 er det en eksisterende bolig. Bolighuset kan maksimalt bygges med to etasjer. Bygningens grunnflate må ikke overstige 25 prosent av tomtens nettoareal. I tillegg kommer garasje i en etasje med grunnflate ikke over 40 m².

§ 3.5 Andre anlegg

I felt O_T er det etablert en trafo. Anlegget skal driftes og vedlikeholdes av offentlig virksomhet.

§ 3.6 Renovasjonsanlegg

F_S1 skal være renovasjonsanlegg for B1, B2 og B3. I f_S1 skal det etableres nødvendige nedgravde søppelcontainere. F_S2 skal være oppstillingsplass for søppeldunker for B5 og B6. F_S3 skal være oppstillingsplass for søppeldunker for B4 og B7.

§ 3.7 Lekeplass

F_L1 og F_L2 skal være felles lekeplass for alle boligene innenfor planområdet. F_L1 skal opparbeides som kvartalslekeplass. Det skal opparbeides et felles lekeareal på minimum 200 m² innenfor grøntarealet f_G1.

§ 3.8 Uteoppholdsareal

Areal som er regulert til uteoppholdsareal skal opparbeides parkmessig iht. godkjent utomhusplan. Areal som er regulert til uteoppholdsareal skal eies og vedlikeholdes av boligene innenfor planområdet.

§ 4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (plan- og bygningsloven § 12.5, 2. ledd) 9

§ 4.1 Kjørevei

- O_VEI-1, O_VEI-2, O_VEI-3 og O_VEI-4 er regulert til offentlig vei.
- F_VEI-1 er regulert til felles vei for gnr. 38 bnr 1069, 1551 og 1749.
- F_VEI-2 er felles vei for felt B1.
- F_VEI-3 er regulert til felles vei for felt B1, B2 og B3.
- F_VEI-4 er regulert til felles vei for felt B3.

Høyder på veier kan justeres med +/- 0,5 meter.

§ 4.2 Gang/gangareal

- O_GS1 og O_GS2 skal være offentlig.
- F_GV1 skal være felles gangvei for B1.
- F_GV2 skal være felles gangvei for B2.

Høyder på gangveier kan justeres med +/- 0,5 meter.

§ 4.3 Parkeringsplasser

- F_P1 er regulert til felles parkeringsplass for felt B1.
- F_P2 er regulert til felles gjesteparkering for felt B1, B2 og B3.
- Parkeringsplasser for B2 er etablert under B5 (se illustrasjon i plankart).
- F_SP1 er regulert til felles sykkelparkering for B1.
- F_SP2 er regulert til felles sykkelparkering for B2 og B3.

Det kan etableres carporter/garasjer innenfor f_P1 og i parkeringsanlegget under B5. Minimum fem prosent av parkeringsplassene i felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

§ 5.0 GRØNTSTRUKTUR (plan- og bygningsloven § 12-5, 3. ledd)

§ 5.1 Grønnstruktur

Områdene f_G1 og f_G2 er grønnstruktur som skal eies og vedlikeholdes av beboerne i feltet. Områdene skal opparbeides parkmessig iht. godkjent utomhusplan, med utgangspunkt i utarbeidet illustrasjonsplan. Innenfor område regulert til grønnstruktur skal det etableres et felles lekeområde.

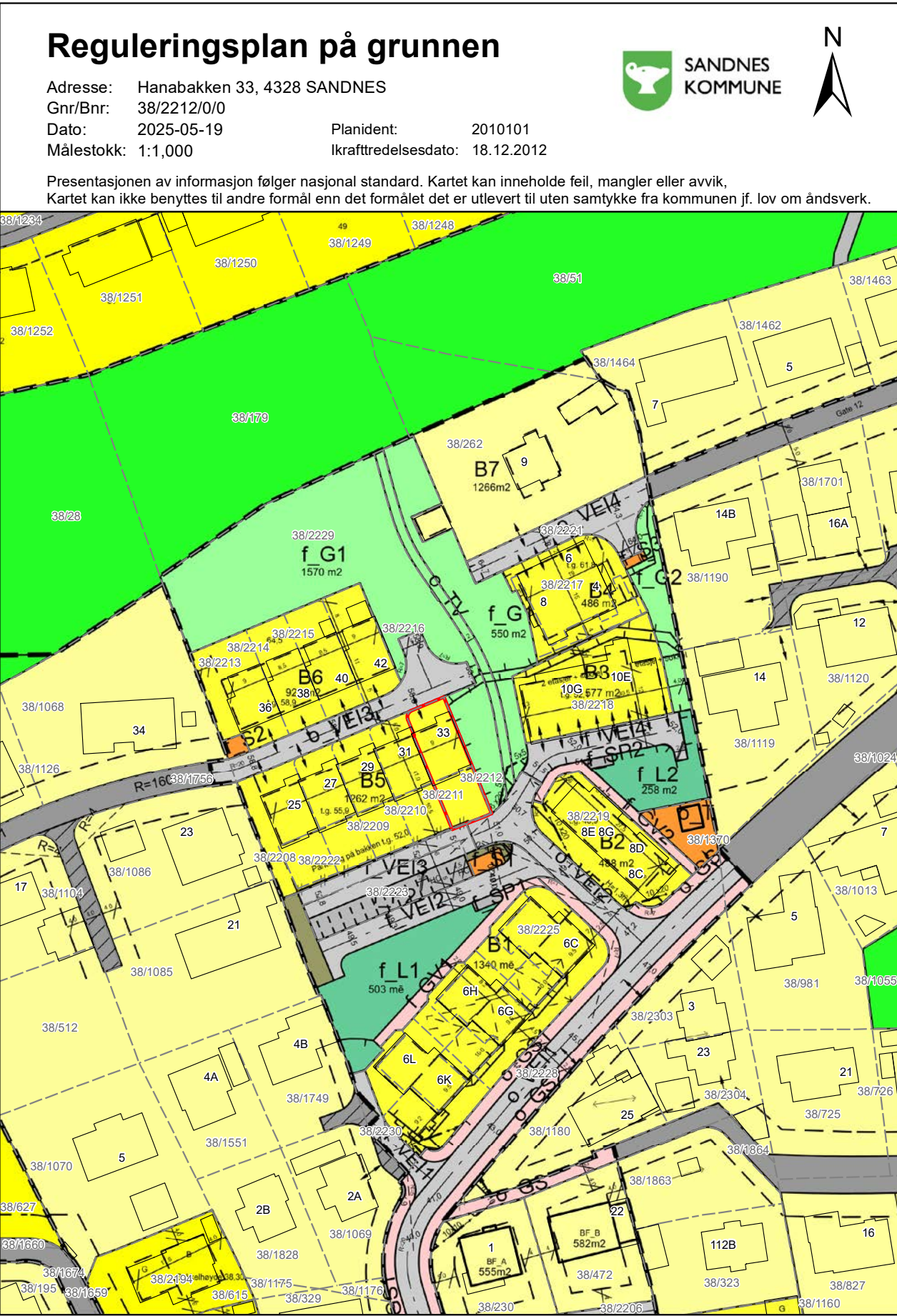
§ 5.2 Turveg

Området O_TV skal opparbeides som vist på plankartet, og skal sikre gjennomgang fra Åsveien til friområdet som ligger nord for planområdet.

§ 6.0 HENSYNSSONER (plan- og bygningsloven § 12-6)

§ 6.1 Frisikt

I område vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Parkering, lagring, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke. Enkeltstående høystammede trær kan tillates iht. krav i veinormal 017. Støttemurer som ligger i frisiktsoner skal ikke ligge høyere enn 0,5 meter over tiliggende veier.





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

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



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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

BYGGEOMRÅDER

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Garasjer i boligområder

Områder for forretning

Områder for kontor

Områder for industri / lager

Områder for fritidsbebyggelse

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Offentlig barnehage

Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Offentlig kirke

Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)

Offentlig administrative bygg

Område for særskilt angitt allmenntilleggsformål

Allmenntilleggs barnehage

Allmenntilleggs undervisning (skole, universitet mv.)

Allmenntilleggs institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Allmenntilleggs kirke

Allmenntilleggs forsamlingslokale (grendehus mv.)

Allmenntilleggs administrasjon

Områder for herberger og bevertningssteder

Hotell med tilhørende anlegg

Beverting

Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner

Garasjeanlegg

Bensinstasjoner

Annet byggeområde

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

LANDBRUKSOMRÅDER

Område for jord- og skogbruk

Område for reindrift

Område for gartneri

Område for parselhager

Annet landbruksområde

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

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjørevei

Gate med fortau

Annen vegggrunn

Gang- / sykkelveg

Sykkelveg

Gangveg

FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

FRILUFTSOMRÅDER

Park

Turveg

Skuloye

Anlegg for lek

Anlegg for idrett og sport

Lærplass

Annet friluftsområde

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Badeområde

Småbåthavn

Regattabane

Annet friluftsområde 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

SPELLOMÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

SPELLOMÅDER

Privat vei

Parkbette i industristrøk

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

FORNYELESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

KOMBINERTE FORMÅL

Bolig / Forretning

Bolig / Forretning / Kontor

Bolig / Kontor

Bolig / Offentlig

Forretning / Kontor

Forretning / Kontor / Industri

Forretning / Industri

Forretning / Kontor / Offentlig

Kontor / Industri

Kontor / Offentlig

Kontor/Bensinstasjon

Offentlig / Allmenntilleggs

Veserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)

Annet kombinert formål

Rakkefølgebestemmelser

Midlertidig trafikkområde

Unyansert formål

Begrensninger grense

Begrensninger grense

Reguleringsplan fargegrense

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Reguleringsplan bevaringsgrense

Reguleringsplan fornyelsesgrense

Reguleringsplan rekkeføllegrense

Reguleringsformål

Reguleringsformål

500 - Fareområde

510 - Høyspenningsanlegg

520 - Skytebane

530 - Ildsfarlig opplag ol

540 - Rasfare

550 - Flomfare

640 - Frisiktsone

641 - Restriksjonsområde flyplass

645 - Grunnvannsmagasin

646 - Nedslagsfelt for drikkevann

660 - Bevaringsområder

661 - Bevaring av bygninger

662 - Bevaring av anlegg

663 - Bevaring av landskap og vegetasjon

800 - Fornyelsesområder

991 - Formålsrekkefølge

992 - Midlertidig trafikkområde

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

FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles gårdsplass

Felles areal for garasjer

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

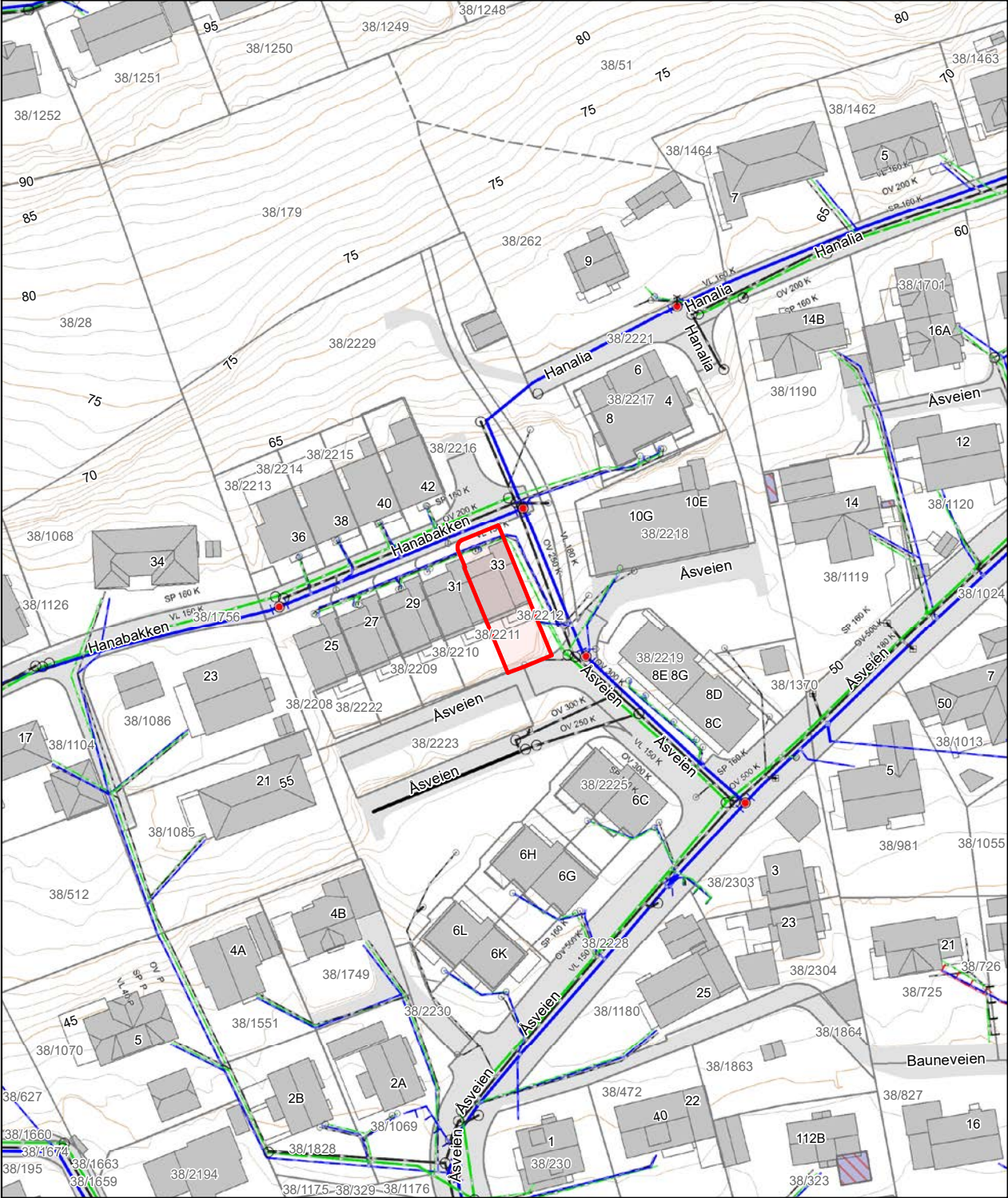
Grunnkart
Adresse: Hanabakken 33, 4328 SANDNES
Gnr/Bnr: 38/2212/0/0
Dato: 2025-05-19
Målestokk: 1:1,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Vann- og avløpskart

Adresse: Hanabakken 33, 4328 SANDNES
Gnr/Bnr: 38/2212/0/0
Dato: 2025-05-19
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

Nabolagsprofil

Hanabakken 33 - Nabolaget Øvre Hana - vurdert av 150 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hana	4 min	0.3 km
Linje 21, 46, 47, N96		
Sandnes sentrum stasjon	8 min	3.5 km
Linje F5, L5		
Stavanger Sola	20 min	
Stavanger stasjon	21 min	20.1 km
Linje F5, L5		

Skoler

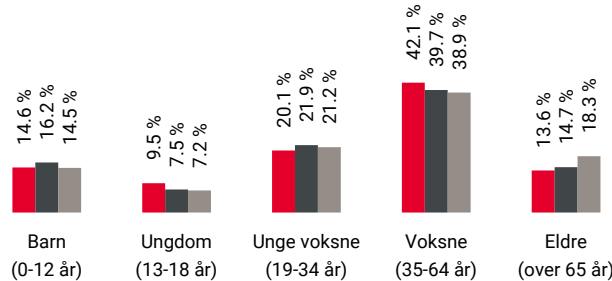
Vatneli skole (1-10 kl.)	11 min	0.5 km
62 elever, 7 klasser		
Hana skole (1-7 kl.)	9 min	0.8 km
313 elever, 20 klasser		
Aspervika skole (1-7 kl.)	20 min	1.7 km
247 elever, 13 klasser		
Iglemyr skole (1-7 kl.)	5 min	2.6 km
332 elever, 15 klasser		
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min	0.7 km
429 elever, 28 klasser		
Vågen videregående skole	6 min	2.5 km
832 elever, 40 klasser		
Gand videregående skole	7 min	2.9 km
1025 elever, 64 klasser		

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Øygard barnehage (1-5 år)	7 min	0.5 km
109 barn		
Vatnekrossen barnehage (1-5 år)	8 min	0.7 km
101 barn		
Austrått barnehage (1-5 år)	23 min	1.9 km
68 barn		

Dagligvare

Spar Hana	4 min
Coop Extra Hana Skut	6 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Støynivået

Lite støynivå 89/100

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

-  Hanahallen

Aktivitetshall

8 min 

0.7 km
-  Øygard ungdomskole

Aktivitetshall, ballspill

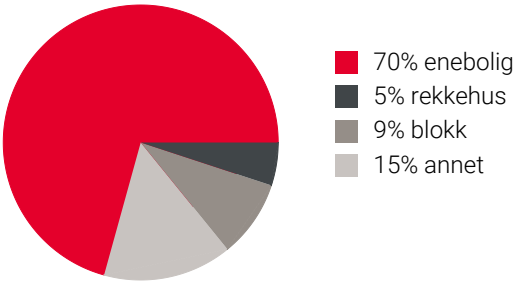
9 min 

0.7 km
-  City Gym Sandnes

21 min 
-  Robust Trening Sandnes

7 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

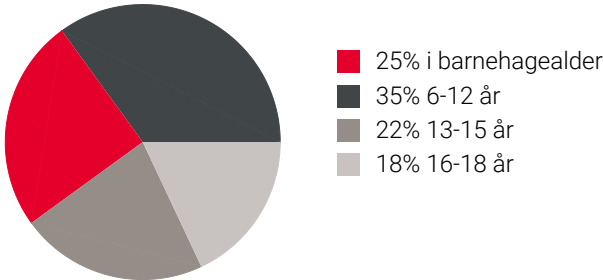
- 

Maxi Sandnes
- 7 min 

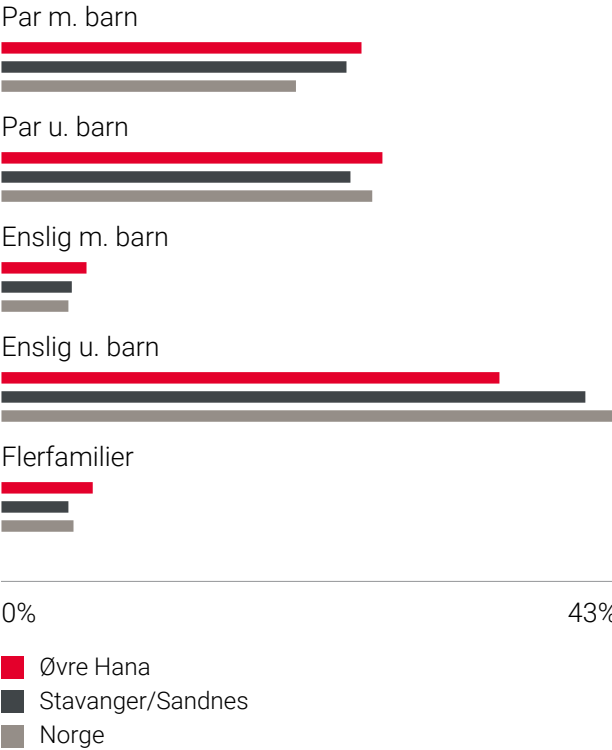


Apotek 1 Hana7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

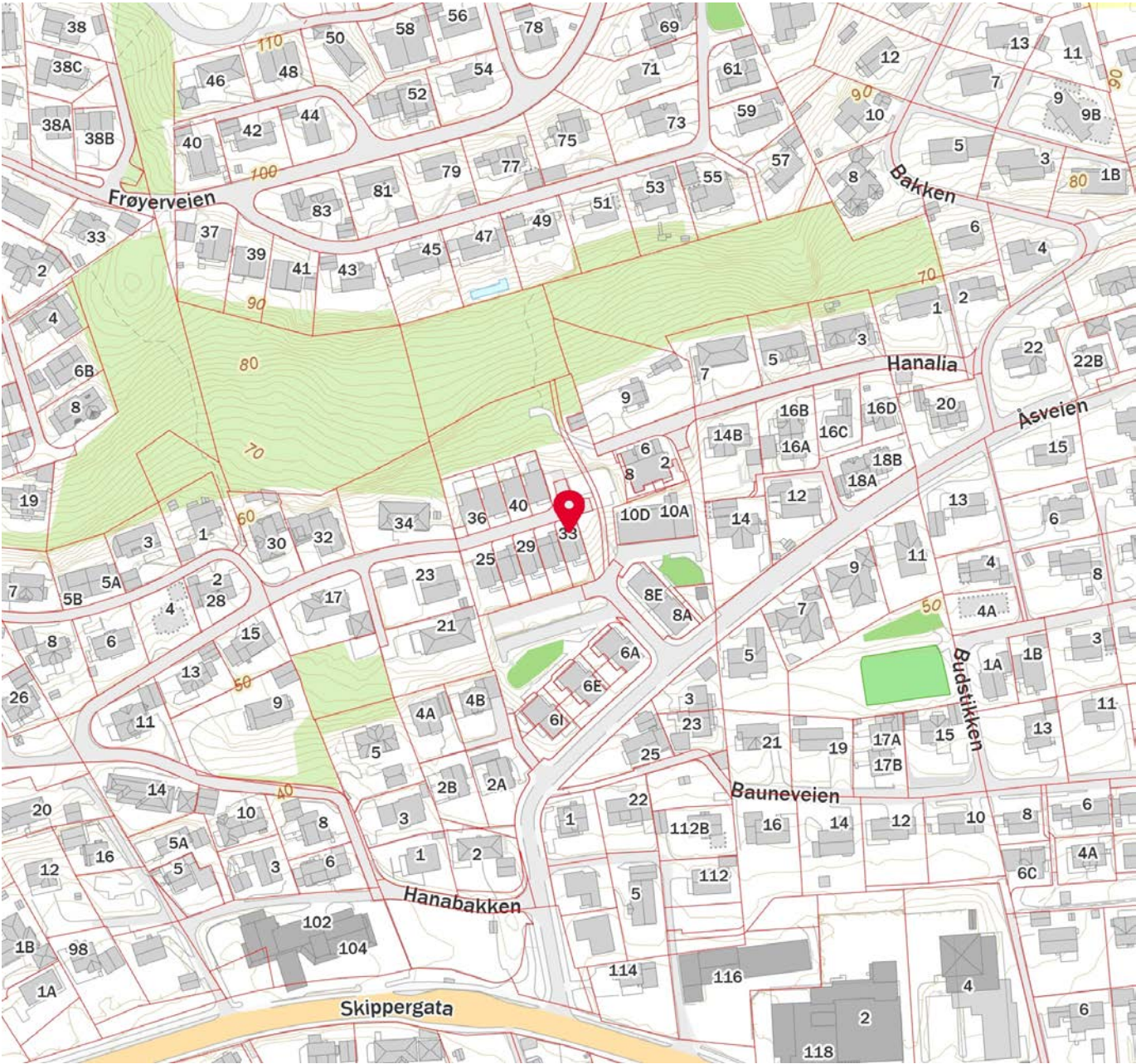
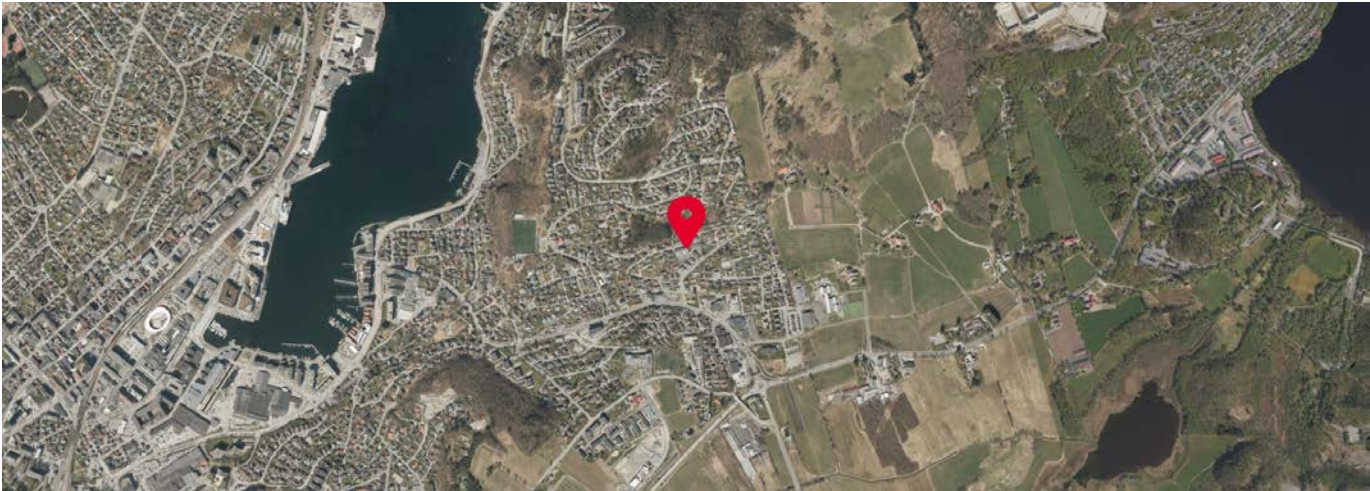


Familiesammensetning



Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:		
Adresse:	Hanabakken 33 4328 SANDNES	Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes Saksbehandler: Trond Kristoffersen
Oppdragsnummer:		Telefon: 450 07 761 E-post: trond.kristoffersen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:		
Låneinstitusjon:	_____	Referanse og tlf nr.: _____
Lånt kapital:	_____	Kr.: _____
Egenkapital:	_____	Kr.: _____
Totalt:	_____	Kr.: _____
Egenkapital består av:	☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom	☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)
Jeg gir bud som:	☐ Forbruker	☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

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

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

Kopi av legitimasjon	Kopi av legitimasjon
---------------------------------	---------------------------------

aktiv.
Tar deg videre