PRIVATMEGLEREN

KJÆRHOLEN 77

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Tegninger og ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunal informasjon

Servitutt

Grunnkart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Kjærholen 77 , 4316 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 69, bnr. 2895

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 272 m²



Befaringsdato: 09.03.2026 **Rapportdato:** 10.04.2026 **Oppdragsnr.:** 12301-3658 **Eiendomsverdi ref nr:** ZQ3686

Foretak: Rogaland Takstpartner AS

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

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand.

Enebolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pvc-duk(asfaltpapp).
Alu renner og nedløp fra byggeåret.
Yttervegger med stenderverk. Stående kledning fra byggeåret.
Takkonstruksjonen er innekledd. Kontroll av type konstruksjon og ventileringen av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, aluminiums beslag utvendig.
Bygningen har malte ytterdører i tre.
Takterrasse, terrasse og platting i tre konstruksjon.
Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.
Trapper i tre og mur/betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.
Pipe med vedovn.
Boligen har malt tretrapp.
Boligen har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og malte plater/tapet. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og badekar.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malt tapet. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og malte plater/tapet. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og tre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.
Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drens fra byggeår.
Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med betong

Beskrivelse av eiendommen

konstruksjoner.
Forstøtningsmurer er av betong.
Boligen ligger i ett lett skrånende terreng uten spesiell fuktbelastning.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

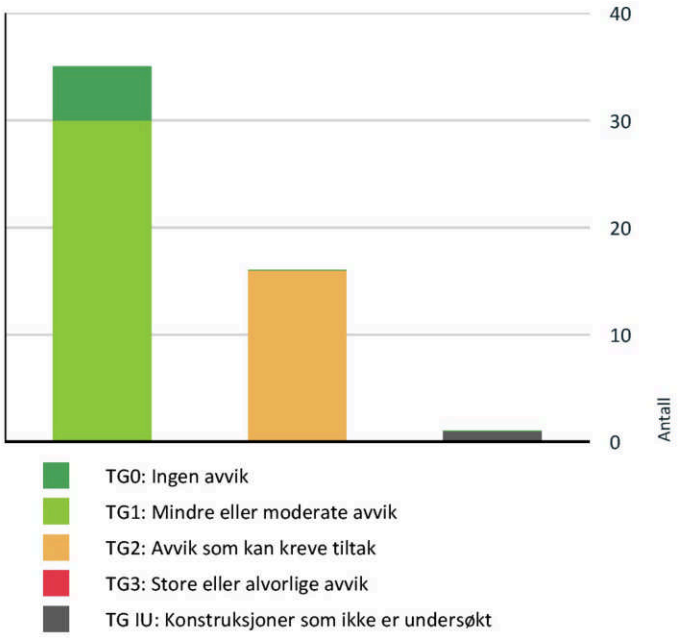
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er bygget ett kjøkken i kjellerstuen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2007

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pvc-duk(asfaltpapp). Deler av tekkingen på den ene siden er besiktiget fra terrassen. Den andre siden er ikke mulig å kontrollere grunnet manglende tilkomst(vinkel på taket).
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra terrassen på den ene siden, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

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





TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Alu renner og nedløp fra byggeåret.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger med stenderverk. Stående kledning fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Avstand mellom kledningen og terreng er noen plasser mindre enn anbefalt.
Deler av kledningen bærer preg av litt alders/vær slitasje.
På hjørner mangler det musebånd.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng for å redusere risikoen for fuktopptak og råteskader.

Værslitt og oppsprukket kledning bør utbedres eller skiftes for å sikre veggens beskyttelse mot vær og vind.

Musebånd bør monteres på hjørnene for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for råte, fuktskader og skadedyrangrep.







TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er innekledd. Kontroll av type konstruksjon og ventileringen av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, aluminiums beslag utvendig. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

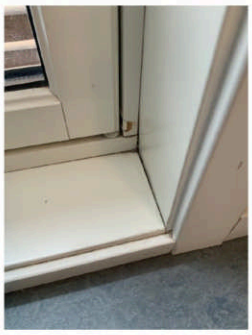
Fuktmerker i foringen på vindu på det ene soverommet. Det var ingen målbar fukt på befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Evt bytte foringen.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke ivaretatt beslag i front av terskel eller inn under terskel(gjelder den ene kjellerdøren).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres beslag i front av og under terskelen på den aktuelle kjellerdøren for å hindre at vann kan trenge inn i konstruksjonen. Manglende beslag øker risikoen for fuktskader og råte i terskel og tilstøtende bygningsdeler.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takterrasse, terrasse og platting i tre konstruksjon.
Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i tre og mur/betong.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

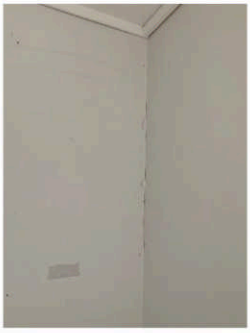
Tilstandsrapport

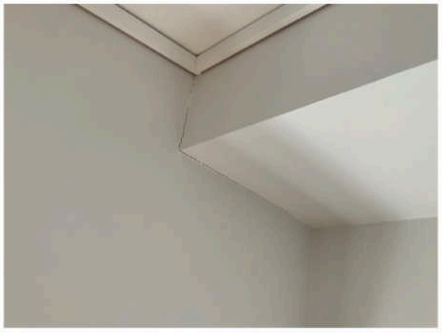
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis registrert noe gulvknirk.
Noen sprekker i overflater i hjørner og overgang vegg/himling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe med vedovn.
Pipen kan ha skjulte feil eller mangler som først registreres av feier ved årlig kontroll, eller av murer i forbindelse med montering av ovn. Funksjon og pipeløp er ikke kontrollert i denne rapporten. I boliger hvor pipen går gjennom flere seksjoner kan det være feil med pipen som ikke lar seg kontrollere. På generelt grunnlag anbefales det alltid ytterligere kontroll av feier eller annet egnet firma.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det gjøres oppmerksom på at det er foretatt hulltaking på ett punkt i kjeller/underetasje. Hulltakingen er foretatt der det er mest sannsynlig at det kan være fukt. Det at det ikke er målbar fukt i dette området betyr ikke at det ikke kan være fukt andre plasser i sems/bunnsville i utforet kjellervegg.
I lukket vegg under terreng anbefales det ikke at fuktverdier overstiger 17% målt i bunnsvillen. På befaringen ble det målt ca 7%.
Det gjøres oppmerksom på at alle yttervegger mot terreng er noe mer utsatt for fuktinnsig og påfølgende skader/biologisk aktivitet. Jevnlig kontroll av kjellerens vegger mot terreng samt kontroll(oppspyling) av drens anbefales.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert litt knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater/tapet. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

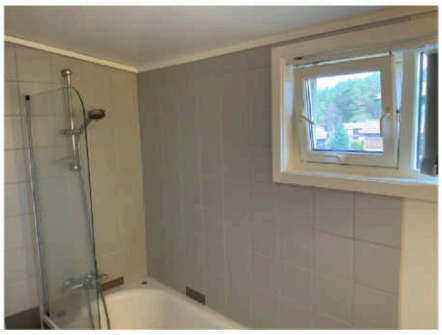
Bom i flis og sprekk/manglende fuge mellom fliser.

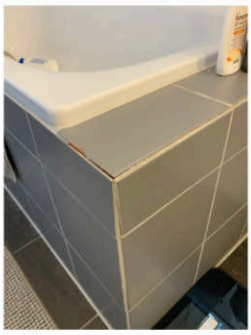
Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og badekar.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt tapet. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater/tapet. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

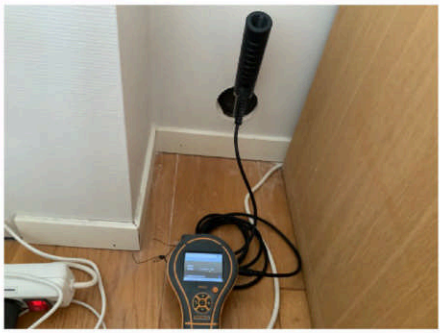
Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

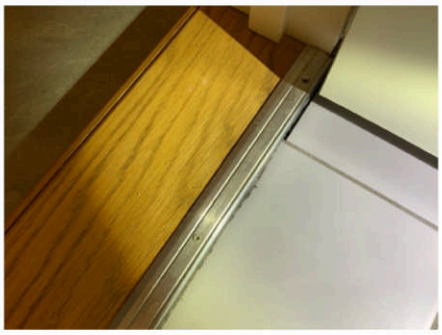
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Den ene flisen ved døren er for kort.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

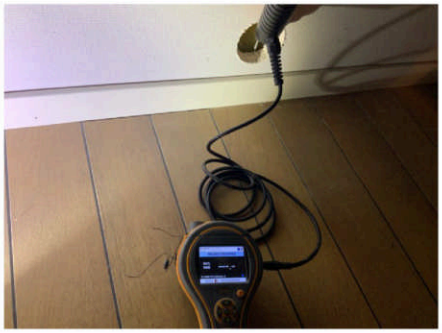
UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og tre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

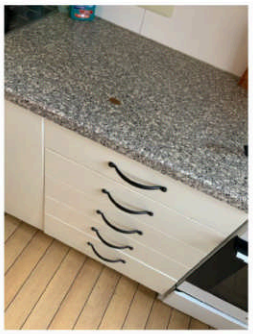
- Det er avvik:

Litt slitasje på fronter og benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes (Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Motor i ventilasjons anlegget er byttet(ref eiers egenerklæring).
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drens fra byggeår.

Tilstandsrapport

For nærmere kontroll av selve drens ledningen må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).
Det gjøres oppmerksom på at alle vegger/gulv under terreng vil ha større sannsynlighet for noe fuktinnsig/kapilært sug. Det anbefales av den grunn jevnlig spyling av drens. SINTEF byggforsk anbefaler spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.
Normal levetid på drenering er 20-60 år.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med betong konstruksjoner. Utvendig er resten av muren utilgjengelig for kontroll/under terreng, innvendig er muren tildekket(utforede vegger). Det lar seg derfor ikke gjøre med direkte kontroll av grunnmuren. Tilstandsgraden er satt hovedsakelig med bakgrunn i den/de delene av muren som var tilgjengelig for kontroll på befaringen og alder.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i ett lett skrånende terreng uten spesiell fuktbelastning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport







Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

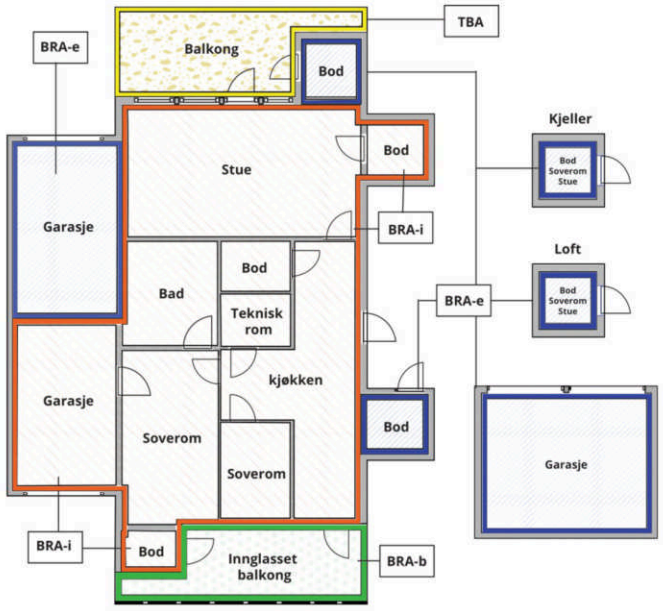
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	88			88	6
1. Etasje	94			94	32
Underetasje	90			90	14
SUM	**272**				**52**
SUM BRA	**272**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, soverom, bad, soverom 2, garderobe, stue, soverom 3, soverom 4		
1. Etasje	Entré, vaskerom, kjøkken, stue, bad		
Underetasje	Gang, soverom, gang 2, bod, stue/kjøkken, gang 3, hobbyrom, bad		

Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er bygget ett kjøkken i kjellerstuen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Ingri Fjellheim	Kunde
	Per Fjellheim	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	69	2895		0	517.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kjærholen 77

Hjemmelshaver
Fjellheim Ingri, Fjellheim Per

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Enebolig beliggende på Smeaheia.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Kommunalt

Tilknytning avløp
Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	13.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger-kjelleretasje	10.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	
2	13.03.2026	
3	31.03.2026	
4	31.03.2026	
5	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovlighet rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk(som f.eks karmer) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

Frittstående bygg på eiendommen(som f.eks garasje anneks osv) er ikke kontrollert i rapporten.

enova

Energiattest



Adresse	
Kjærholen 77, 4316 SANDNES	
Dato for energimerking **10.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279870**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **22632426**
Gårdsnummer **69**	Bruksnummer **2895**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **272,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **272,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
135,64 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
126,66 kWh/m²	**34 451 kWh**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Galleri

Oppdragsnr.
317260010

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingri Fjellheim	Per Fjellheim

Gateadresse
Kjærholen 77

Poststed	Postnr
SANDNES	4316

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: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 8590234

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: 317260010

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytte motor i ventilasjonsanlegg

Arbeid utført av: Gjelsten totalservice as

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2 roms leilighet i kjeller

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317260010

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

Document reference: 317260010

Tilleggskommentar

Lett halv-tak over terrasse er ikke byggemeldt.

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: 317260010

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
INGRI FJELLHEIM	9b9b69492e7c7c21764ccf52a042f0f920f75c78	13.03.2026 07:34:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Fjellheim	cbf7199ef46984f05fe5eafdad76c9023a653ed8	11.03.2026 14:39:10 UTC	Signer authenticated by One time code

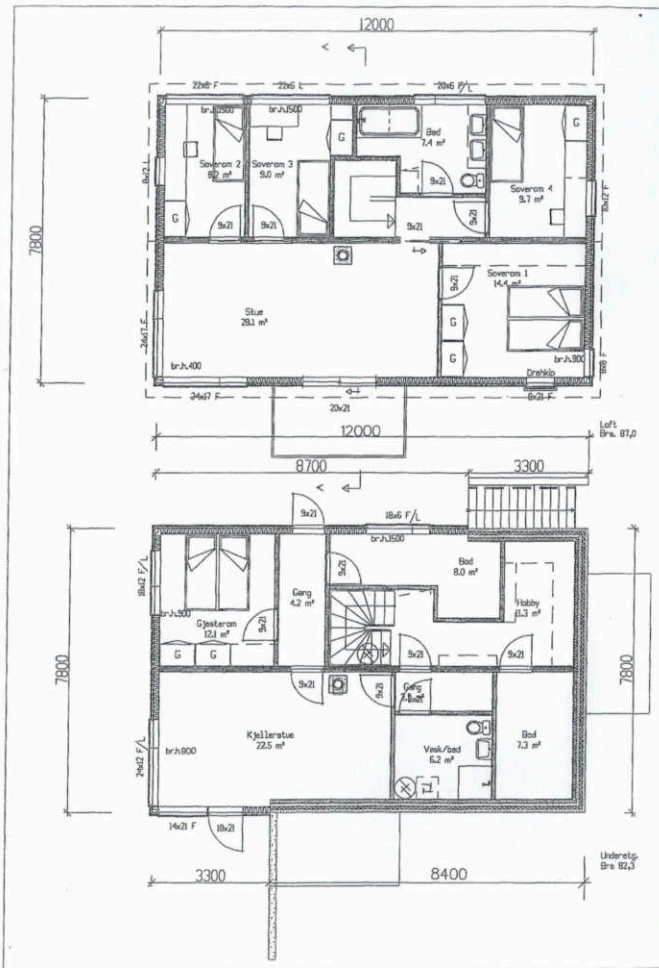
Document reference: 317260010

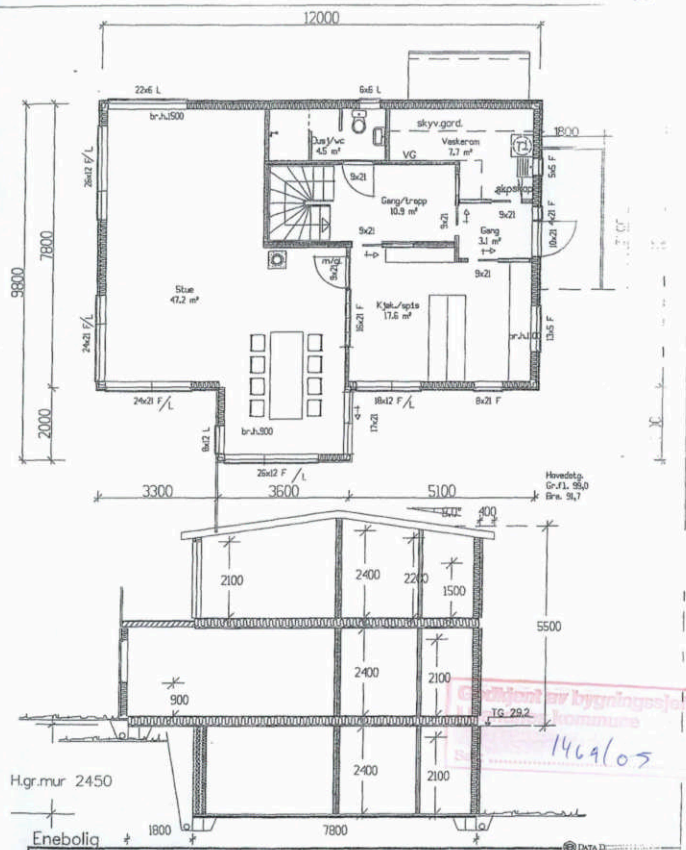
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

200504733/2





Godkjent av byggingsseksjon
Sandnes kommune
14/9/05

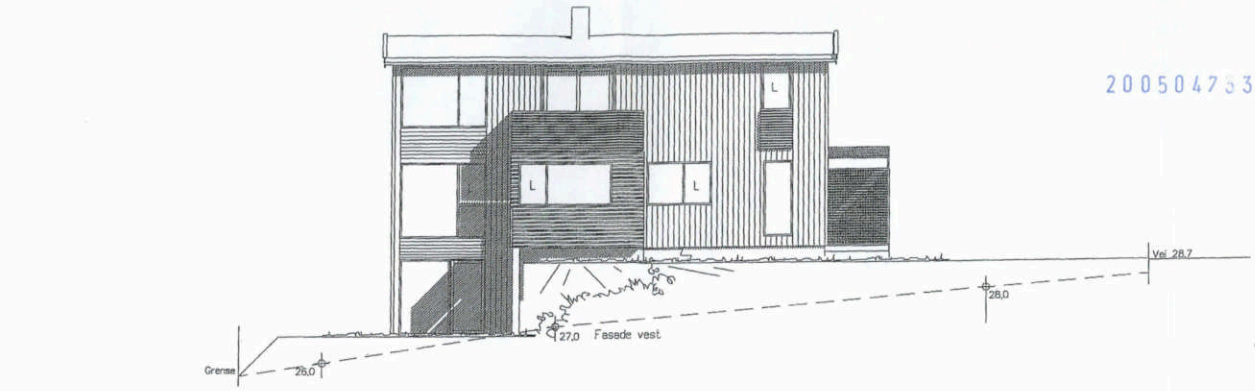
Klepp HUS
Snekkerveien 10, 4321
Sandnes Tlf 51685270

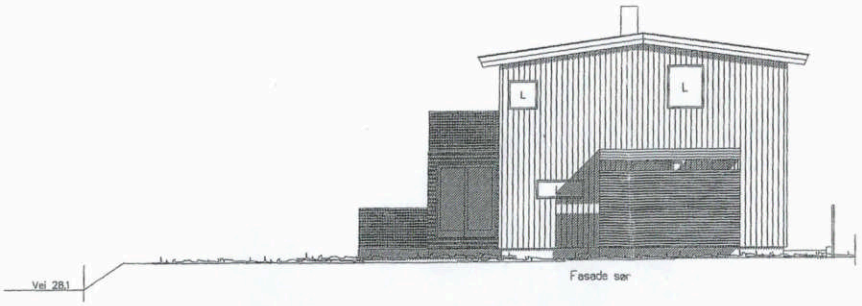
Tiltakshaver: Per og Ingri Fjellheim
Byggeplass: Kjærholen 77,tomt.1,Smeaheia
Kommune: Sandnes
Gnr: 69 Bnr: 2895 Mål: 1 : 100
Planer og snitt

Dato:
Tegnet:
Prosjekt: 4052
Tegnnr:

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

200504733/2





Mottatt av hvg. avdelingen i Sandnes kommune
Dato 14/9/05

Enebolig

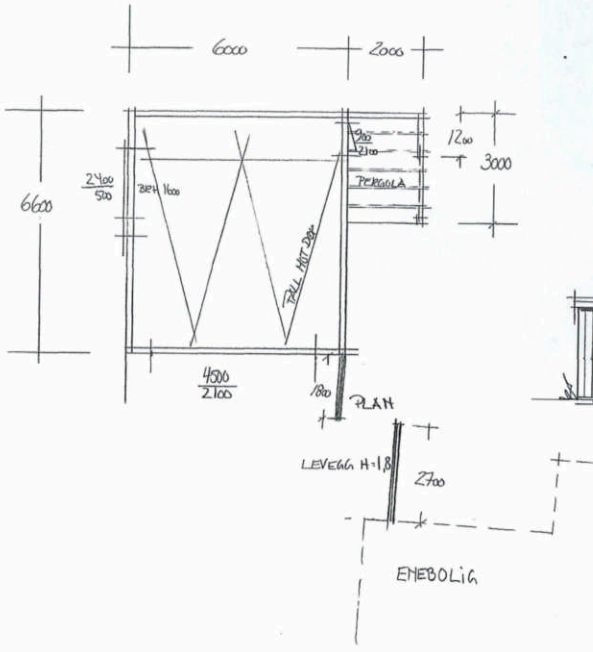
Klepp Hus
Snekkerveien 10, 4321 Sandnes Tlf 51685270

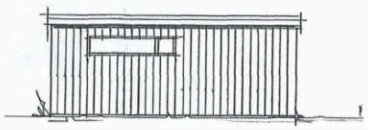
Tiltakshaver: Per og Ingri Fjellheim
Byggeplass: Kjærholen 77,tomt.1,Smøabeia
Kommune: Sandnes
Gnr: 69 Bnr: 2895 Målt 1 : 100
Fasade mot vest og sør

Dato
Tegnr.
Prosjekt nr.
Tegnnr. 502

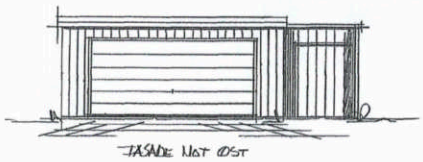
© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett

200504733/2



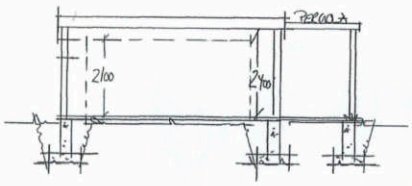


FASADE MOT SØR

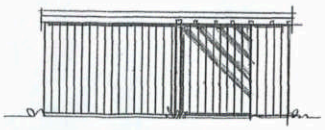


FASADE MOT ØST

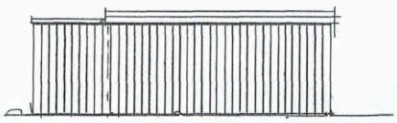
Godkjent av byggesaksavdelingen i Sandnes kommune
Dato 14.9.05
Sak



SNITT



FASADE MOT NORD

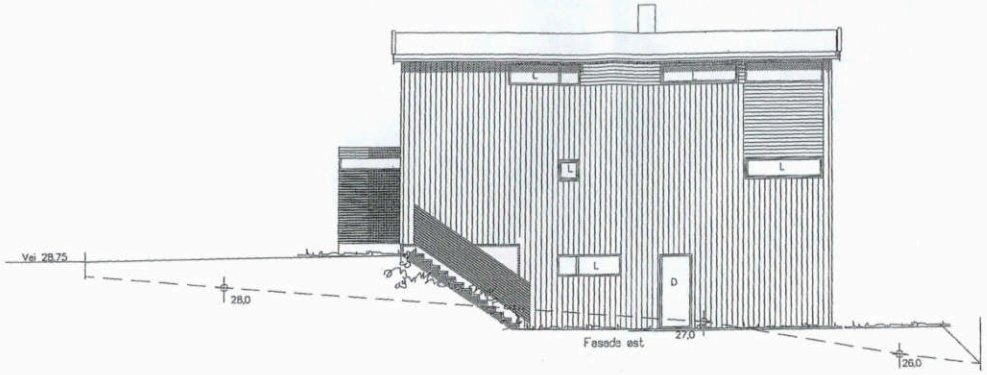


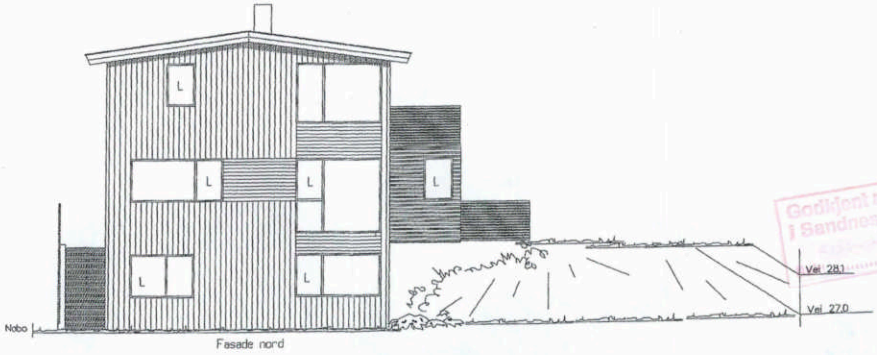
FASADE MOT VEST

DOBBEL GARASJE
PER OG INGRI FJELLHEIM
KJERHOLEN 77 TOMT 1
GNR 69 BNR 2895

Klepphus AS
Snekkerveien 10 - 4321 Sandnes
NO 984 230 958 MVA
Tlf. 51 68 52 70 - Fax 51 68 52 71

310805





200504733/2

Godkjent av byggingsavdelingen i Sandnes kommune
1469/05

Enebolig

Klepp Hus
Snekkerveien 10, 4321 Sandnes Tlf 51685270

Tiltakshaver: Per og Ingri Fjellheim
Byggeplass: Kjærholen 77,tomt.1,Smøabeia
Kommune: Sandnes
Gnr: 69 Bnr: 2895 Mål: 1 : 100
Fasade mot nord og øst

Dato
Tegn: Unni
Prosjekt: 4151
Tegnenr:

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett

KleppHus AS
Snekkerveien 10
4321 SANDNES

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 15.12.2005

Deres ref.:
Saksbehandler: Kåre Hetland jr.

Vår ref : 200504733-3
Arkivkode : O: : 69-2895

D SAK 1469/2005. TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK

Gnr./Bnr: 69/2895 Byggeadresse: KJÆRHOLEN 77

Tiltakets art:	Nybygg
Byggets/anleggets art:	Enebolig og garasje
Tiltaksklasse:	1
Skolekrets:	So-1
Ansvarlig søker m/adr:	KleppHus AS
Tiltakshaver:	Per og Ingri Fjellheim, Skjeneholen 33, 4313 SANDNES

Søknad om enkle tiltak datert 07.12.2005 mottatt 07.12.2005

BRUKSAREALER (BRA):

BRA, u.etasje:	83 m^2			
1.etasje:	94 m^2			
2.etasje:	87 m^2			
BRA, totalt:	264 m^2	Frittliggende garasje:	BRA:	37 m^2

Hjemmelsgrunnlag: Reguleringsplan nr. 94015 og bebyggelsesplan 94305-12.

Nabovarsel: Naboer er varslet.

Bygningssjefens vurdering: Bygningssjefen vil påminne om at det ikke tillates ekstraleilighet i boligen, jf. § 5.08 i bebyggelsesplanen.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 56 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byplan@sandnes.kommune.no

VEDTAK:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. Rørlegger må ved ferdigstillelse levere til Sandnes kommune bunnledningsplan og målsatt skisse for drens- og stakekum samt utvendig stoppekran.
3. Annet hvert rom i etasjer som ikke har direkte utgang til det fri skal ha minst ett vindu som tilfredsstiller kravene til rømmingsvei, dvs. bredde minimum 0,5 meter, høyde minimum 0,6 meter, bredde + høyde minimum 1,5 meter (lysåpning). Tek. § 7.27.
4. Brannstige må monteres fra rømningsvindu dersom avstanden fra uk vindu til terreng er over 5 m (TEK § 7-27.4).
5. Det skal foretas radonmåling i bygningen snarest mulig etter innflytting. Ferdigattest blir ikke utstedt før det er dokumentert at nivået for Radon ligger under 400 Bq/m3.

Når byggearbeidet er ferdig skal ansvarlig søker kontakte bygningskontrollen for utstedelse av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
Sammen med anmodning om ferdigattest eller brukstillatelse skal det sendes inn

- kvittering for utført kontroll
- innmålte koordinater av bygningen (nybygg). Avvik fra beregnede verdier skal synliggjøres.

Ved søknad om midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest kan det bli stilt krav om dokumentasjon av fuktinnholdet i materialer og konstruksjoner før disse ble forseglet/ tettet.

Dersom arbeidet ikke blir igangsatt innen 3 måneder må bygningskontoret varsles om dette. Tilknytningsgebyr for vann og avløp forfaller da til betaling.

Byggetillatelsens varighet er 3 år (jf. plan- og bygningslovens §96).

Vedtaket er et enkeltvedtak. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 29. Klagefrist er 3 uker fra vedtaket er mottatt eller den det gjelder burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Klagen sendes til bygningssjefen i Sandnes kommune.

Ola T Solheim
Bygningssjef

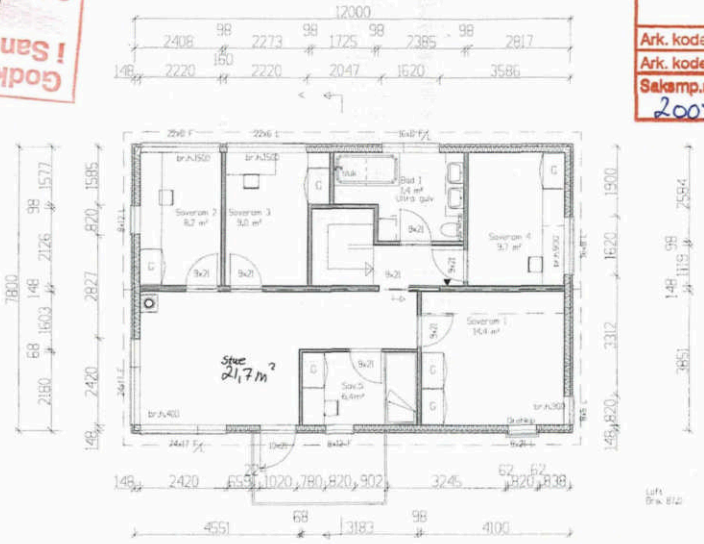
Kåre Hetland jr.
Saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver

Vedlegg, sendes kun til ansvarlig søker: Søknadsskjema m/stemplede tegninger

SANDNES KOMMUNE
Dok.nr. 1 | Avd. BYGG | Seksjon BYGN | SS 17480
25 JUN 2007
Ark. kode P 69-2895
Ark. kode S
Saksnr. 2005 04733 | Kass.

Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune
Sak: 758/2007

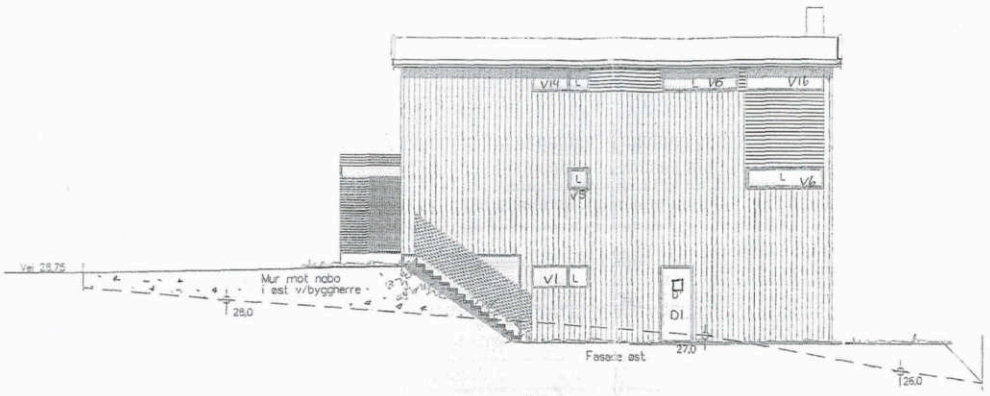


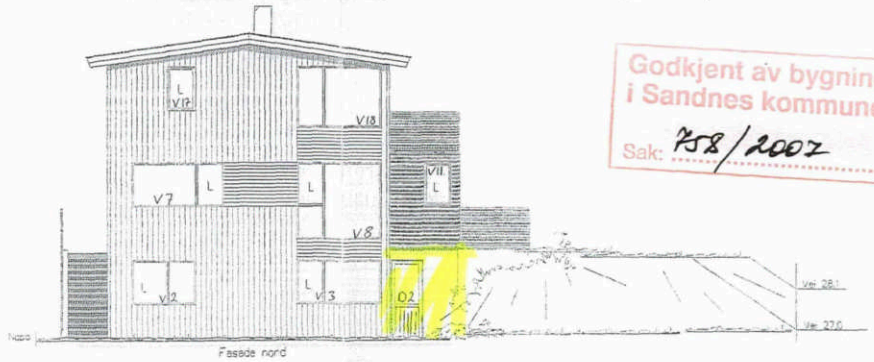
Enebolig

Klepp Hus
Snekkerveien 10, 4331 Sandnes
Tlf 51 68 52 70

Tiltakshaver: Per og Ingri Fjellheim
Byggested: Kjærholen 77, gnr. 1, Smegheia
Kommune: Sandnes
Gnr: 69 Bnr: 2895 Målt 1 : 100
Dato: 28.06.2006
Tegn: Unni
Prosjekt: 4052
Tegning: 504

DATA DESIGN SYSTEM
Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett





Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune
Sak: 758/2007

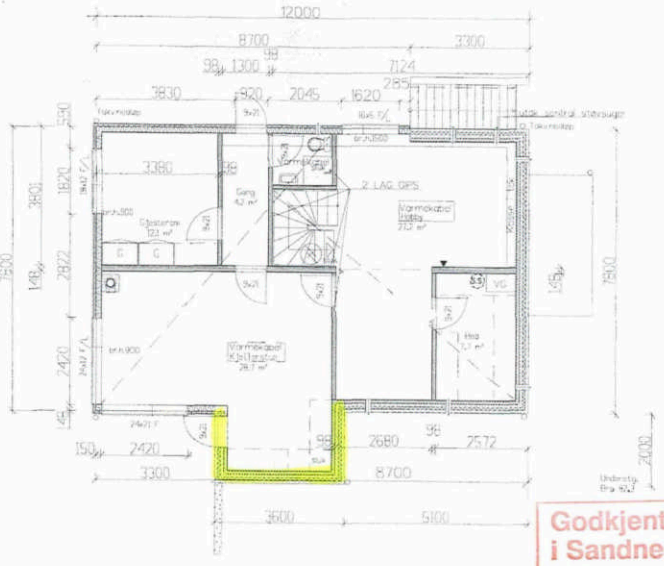
Enebolig

Klepp Hus
Snekkerveien 10, 4321 Sandnes Tlf 51685270

Tiltakshavers Per og Ingri Fjellheim
Byggested Kjærholen 77,tomt.1,Smiaheia
Kommune Sandnes
Gnr. 69 Brn. 2895 Målt 1 : 100
Fasade mot nord og vest

Dato 09.05.2006
Tegn. Unni
Prosjekt nr. 4052
Tegning nr. 503

DATA DESIGN SYSTEM



Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune

Sak: 758/2007

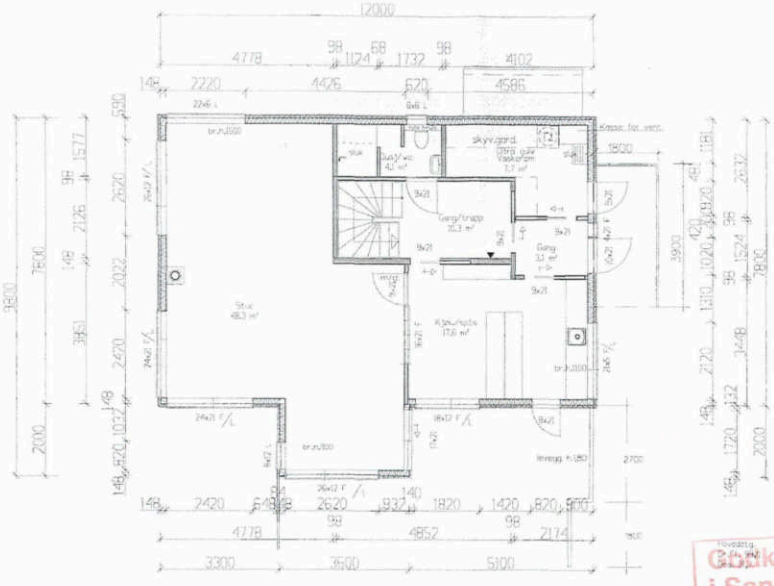
Enebolig

Klepp Hus
Snekkerveien 10, 4321
Sandnes Tlf 51685270

Tiltakshavers: Per og Ingri Fjellheim
Byggested: Kjærholen 77,tomt 1,Smeaheia
Kommune: Sandnes
Gnr: 69 Bnr: 2895 Målt: 1 : 100
Underskrift:

Dato: 28.06.2006
Tegnet: Unni
Prosjekt: 4052
Tegning: 500

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 758/2007

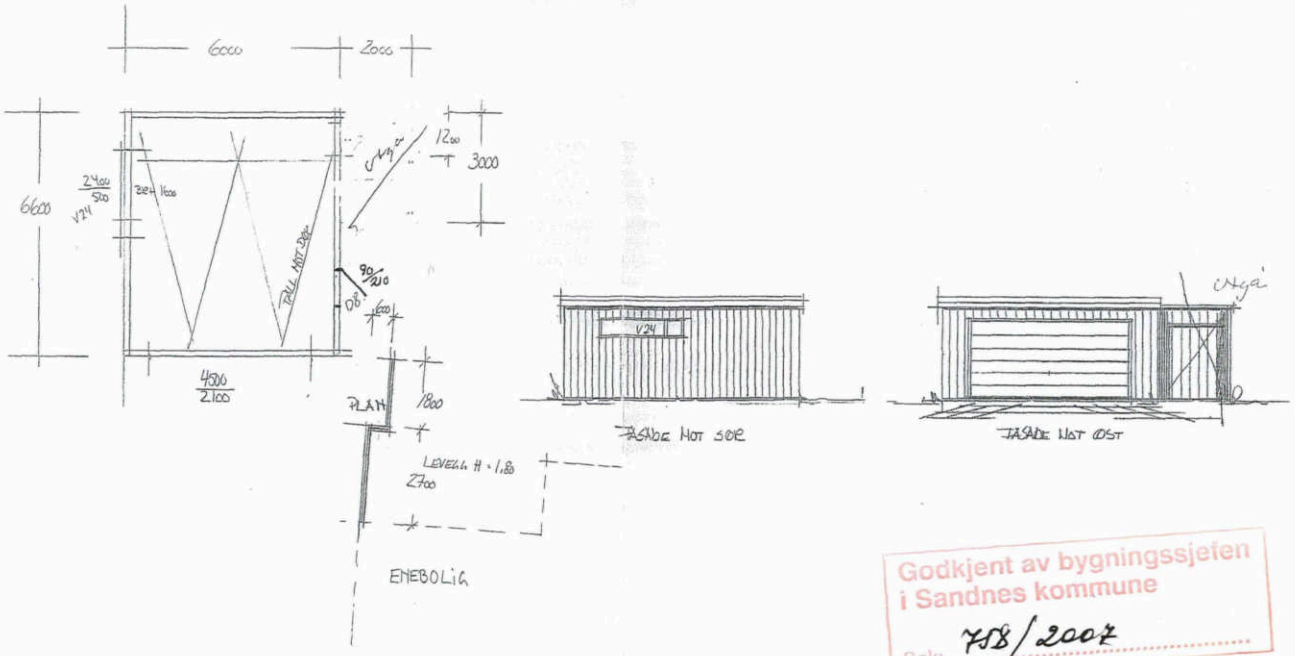
Enebolig

Klepp HUS
Snekkerveien 10, 4321
Sandnes Tlf 51685270

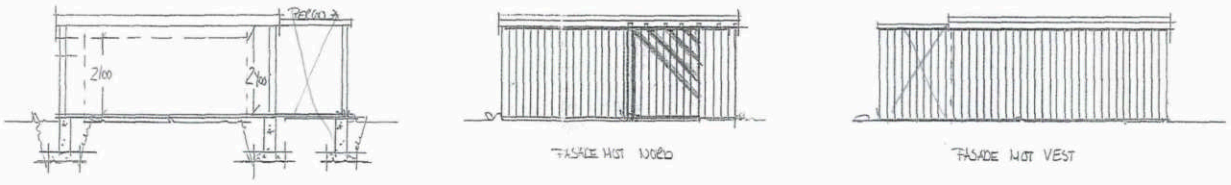
Tiltakshaver:	Per og Ingri Fjellheim		
Byggested:	Kjærholen 77 Iomt.1 Smegheia	Dato:	28.06.2006
Kommune:	Sandnes	Tegn:	Unni
Gnr. 69	Bnr. 2895 Målt 1 : 100	Prosjekt nr.	4052
Flovnideltg:		Tegning nr.	501

DATA DESIGN SYSTEM

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 758/2007



SNITT

DOBBEL GARASJE
PER OG INGRI FJELLHEIM
KJERHOLEN 77 TUNT 1
GNR 69 BNR 2895

Klepphus AS
Snekkervelen 10 - 4321 Sandnes
NO 984 230 958 MVA
Tlf. 51 68 52 70 - Fax 51 68 52 71

050506

Per Fjellheim

KleppHus AS
Snekkerveien 10
4321 SANDNES

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 02.07.2007

Deres ref.:
Saksbehandler: Marina Rørheim

Vår ref : 200504733-8
Arkivkode : O: : 69-2895

D SAK 758/2007 – ENDRING AV TILLATELSE - GODTATT MELDING

Gnr./Bnr: 69/2895 Byggeadresse: KJÆRHOLEN 77

Tiltakets art: Nybygg
Byggets/anleggets art: Enebolig
Tiltakshaver: Per og Ingri Fjellheim, Skjeneholen 33, 4313 SANDNES

Melding datert: 26.06.2007 mottatt: 28.06.2007

BRUKSAREALER (BRA):
BRA, u.etasje: 6 m^2
BRA, totalt: 6 m^2

Fakta: Det søkes om endring av tillatelse i D SAK 1469/2005. Det er tilbygg til kjeller under allerede godkjent utbygget av hus mot vest. Reviderte tegningene foreligger.

Hjemmelsgrunnlag: Reguleringsplan nr.94015 og bebyggelsesplan 94305-12.

Nabovarsel: Naboer er ikke varslet. Endringen berører ikke naboer da utbygget ligger så å si under terrenget.

VEDTAK:

Meldingen tas til etterretning.

- Tiltakshaver må selv påse at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, reguleringsplan med bestemmelser og annen lovgivning. Bygningssjefen tar gjennom dette vedtak ikke ansvar for at tiltaket er i overensstemmelse med plan- og bygningsloven, forskrifter og annet lovverk.

- Det må påses at byggets plassering ikke kommer i konflikt med eventuelle offentlige eller private ledninger eller kabler i grunnen som vanskeliggjør vedlikehold. Av den grunn må det innhentes gravetillatelse fra kommunalteknisk avdeling i kommunen, Telenor og Lyse Energi før grave- og fundamenteringsarbeidet igangsettes. Eventuell flytting av ledninger og andre installasjoner må bekostes av tiltakshaver.
  Krav til avstand fra kommunale ledninger er normalt 4 m.

Dersom arbeidet ikke blir igangsatt innen 3 måneder, må kommunen varsles om dette. I motsatt fall vil arealet bli regnet med ved neste fakturering av årsavgift for vann og avløp.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter melding er sendt til kommunen, faller tillatelsen bort (jf. plan- og bygningslovens §96).

for Ola T Solheim
bygningssjef

Marina Rørheim
saksbehandler

Vedlegg : Meldingsskjema m/stemplede tegninger
Kopi til : Tiltakshaver

200805301-

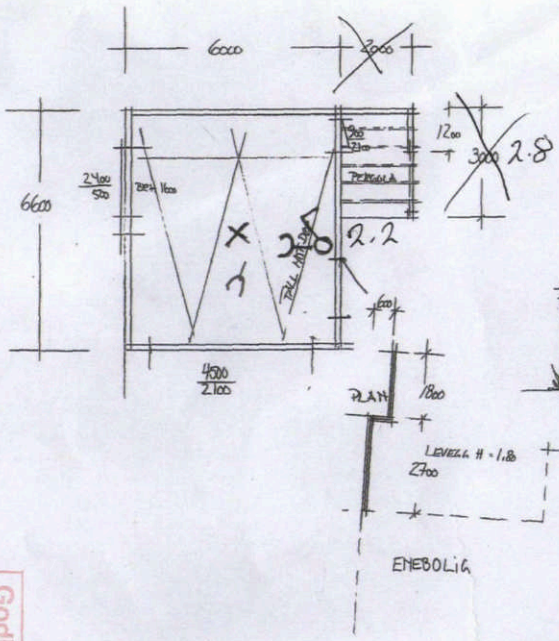


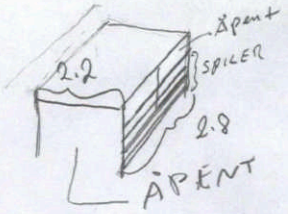
Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune

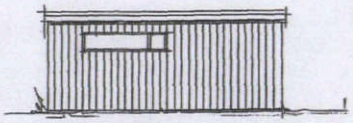
Sak: 923/08

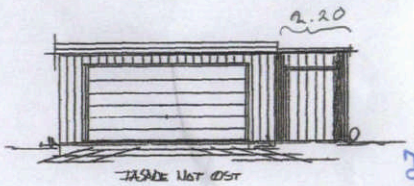
Vedlegg 2

Vedlegg 1

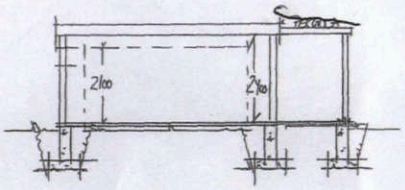




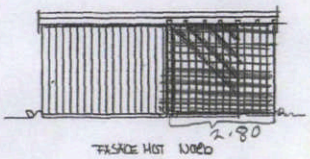

FASADE MOT SØR



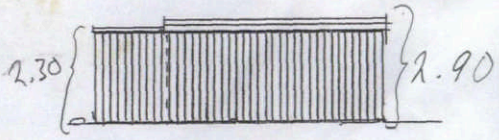
FASADE MOT ØST



SNITT



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

20080530 1-1

Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune
Sak: 923/08

DOBBEL GARASJE
PER OG INGER FJELLHEIM
KNEPHOLEN 77 TOMT 1
GNR 69 BNR 2295

Klepphus AS
Snekkerveien 10 - 4321 Sandnes
NO 984 230 958 MVA
Tlf. 51 68 52 70 - Fax 51 68 52 71
080506

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Per Fjellheim
Kjærholen 77
4316 SANDNES

Sandnes, 30.09.2008

Deres ref.:
Saksbehandler: Marina Rørheim

Vår ref: 200805301-3
Arkivkode : O: : 69-2895

D SAK 923/2008 - GODTATT MELDING

Gnr./Bnr: 69/2895 Byggeadresse: KJÆRHOLEN 77

Tiltakets art: Tilbygg
Byggets/anleggets art: Bod/garasje
Tiltakshaver: Per Fjellheim, Kjærholen 77, 4316 SANDNES

Melding datert: 30.07.2008 mottatt: 30.07.2008
Siste dokument mottatt: 28.08.2008

BRUKSAREALER (BRA):
BRA, 1.etasje: 6 m^2

Fakta: Det søkes om tilbygg av sykkelsbod til garasje. Totalt areal av garasje og omsøkte bod er 45 m^2 som i samsvar med kommunebestemmelsens pkt.1.6.

Hjemmelsgrunnlag: Reguleringsplan nr. 94015 og bebyggelsesplan 94305-12.

Nabovarsel: Naboer er varslet, ingen merknader er mottatt.

VEDTAK:

Meldingen tas til etterretning.

- Tiltakshaver må selv påse at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, reguleringsplan med bestemmelser og annen lovgivning. Bygningssjefen tar gjennom dette vedtak ikke ansvar for at tiltaket er i overensstemmelse med plan- og bygningsloven, forskrifter og annet lovverk.

- Det må påses at byggets plassering ikke kommer i konflikt med eventuelle offentlige eller private ledninger eller kabler i grunnen som vanskeliggjør vedlikehold. Av den grunn må det innhentes gravetillatelse fra kommunalteknisk avdeling i kommunen, Telenor og Lyse Energi før grave- og fundamenteringsarbeidet igangsettes. Eventuell flytting av ledninger og andre installasjoner må bekostes av tiltakshaver.

Krav til avstand fra kommunale ledninger er normalt 4 m.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter melding er sendt til kommunen, faller tillatelsen bort (jf. plan- og bygningslovens §96).

Ola T Solheim
bygningssjef

Marina Rørheim
saksbehandler

Vedlegg : Meldingsskjema m/stemplede tegninger

KleppHus AS
Snekkerveien 10
4321 SANDNES

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 02.07.2007

Deres ref.:
Saksbehandler: Marina Rørheim

Vår ref : 200504733-5
Arkivkode : O: : 69-2895

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gnr./Bnr: 69/2895 Byggeadresse: KJÆRHOLEN 77

Tiltakets art:	Nybygg
Byggets/anleggets art:	Enebolig
Ansvarlig søker m/adr:	KleppHus AS, Snekkerveien 10, 4321 SANDNES
Tiltakshaver:	Per og Ingri Fjellheim,Skjeneholen33, 4313 SANDNES

D-sak nr: 1469/2005
Siste dokument mottatt 28.06.2007

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll gis det i medhold av plan og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for

[x] hele tiltaket [ ] følgende del av tiltaket:

Følgende arbeider beskrevet i kontrollerklæring datert 18.06.2007gjenstår:
- radonmåling
- finplanering
- rekkverk

Frist for utbedring av påpekte feil/mangler : 25.12.2007

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

Ifølge plan og bygningslovens § 99 skal det utstedes ferdigattest for tiltaket. Når fristen for utbedring av manglene er utgått, søker gi tilbakemelding til bygningskontoret slik at ferdigattest kan skrives. Før ferdigattest kan skrives, må det innsendes ferdigmelding fra rørlegger.

Radonmåling skal foretas snarest mulig etter innflytting. Ferdigattest blir ikke utstett før det er dokumentert at nivået for Radon ligger under 400 Bq/m3.

for Ola T Solheim
bygningssjef

Marina Rørheim
saksbehandler

Kopi til
[x] tiltakshaver [ ] ansv. søker [x] brannsjef/feier - v/ montert ildsted

KleppHus AS
Snekkerveien 10
4321 SANDNES

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 30.09.2008

Deres ref.:
Saksbehandler: Marina Rørheim

Vår ref : 200504733-10
Arkivkode : O: : 69-2895

FERDIGATTEST

Gnr./Bnr: 69/2895 Byggeadresse: KJÆRHOLEN 77

Tiltakets art:	Nybygg
Byggets/anleggets art:	Enebolig med garasje
Ansvarlig søker m/adr:	KleppHus AS, Snekkerveien 10, 4321 SANDNES
Tiltakshaver:	Per og Ingri Fjellheim, Skjeneholen 33, 4313 SANDNES

D-sak nr: 69/2895

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 15.08.2008 gis i medhold av plan og bygningslovens § 99 ferdigattest for tiltaket.
Radonmåling er ikke foretatt. Det forelligger rapporter for 4 eneboliger som er foretatt i Kjærholen og Bråtet. Målingene viser at radonforekomsten ligger under kravet som er 400 Bg/m^3.

Vedtaket er et enkeltvedtak. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 29. Klagefrist er 3 uker fra vedtaket er mottatt eller den det gjelder burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Klagen sendes til bygningssjefen i Sandnes kommune.

Ola T Solheim
Bygningssjef

Marina Rørheim
Saksbehandler

Kopi til: brannsjef/feier - v/ montert ildsted

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

Kommuneplan

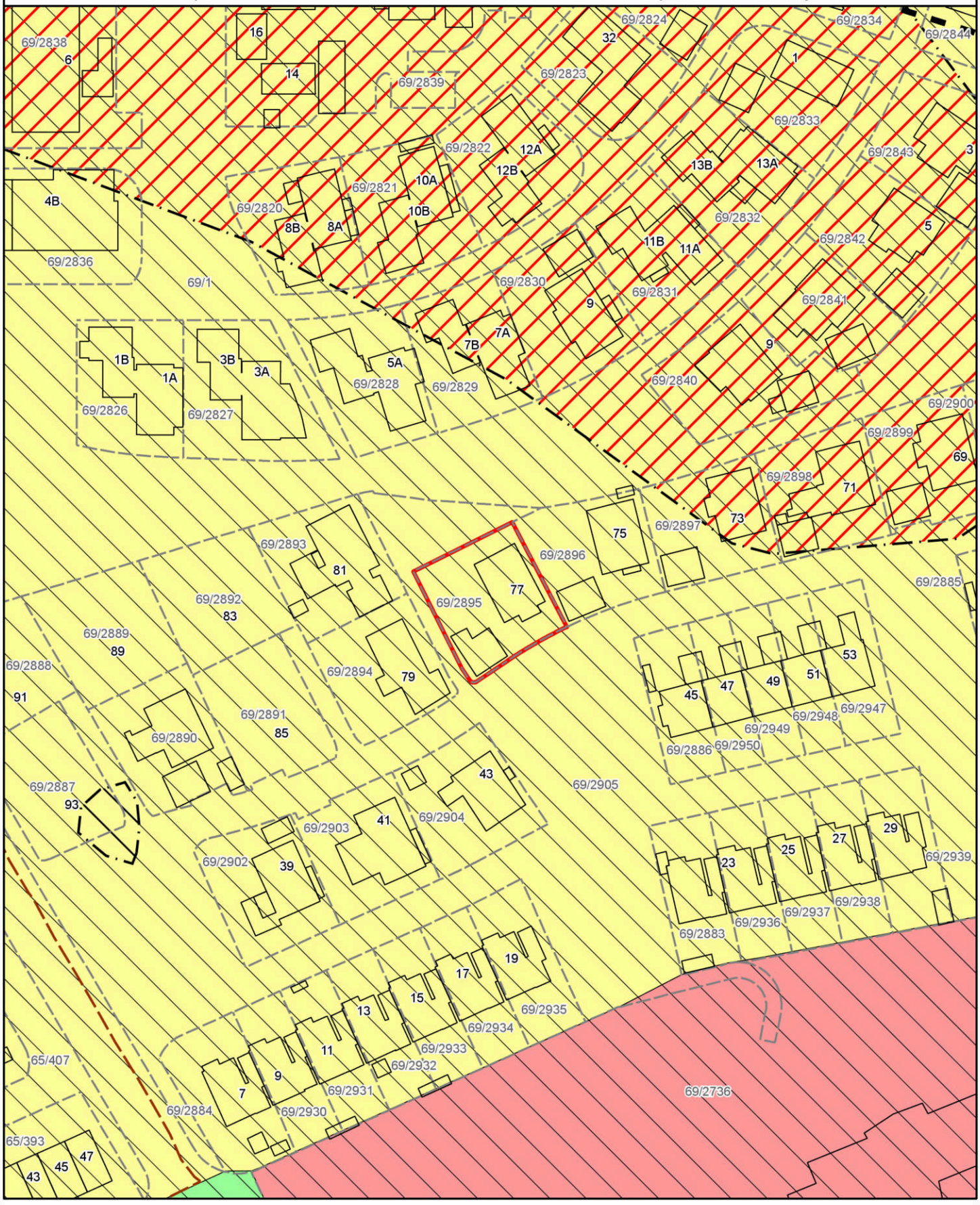
SANDNES KOMMUNE

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 69/2895/0/0
Dato: 2026-02-06
Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023

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



Reguleringsplan på grunnen

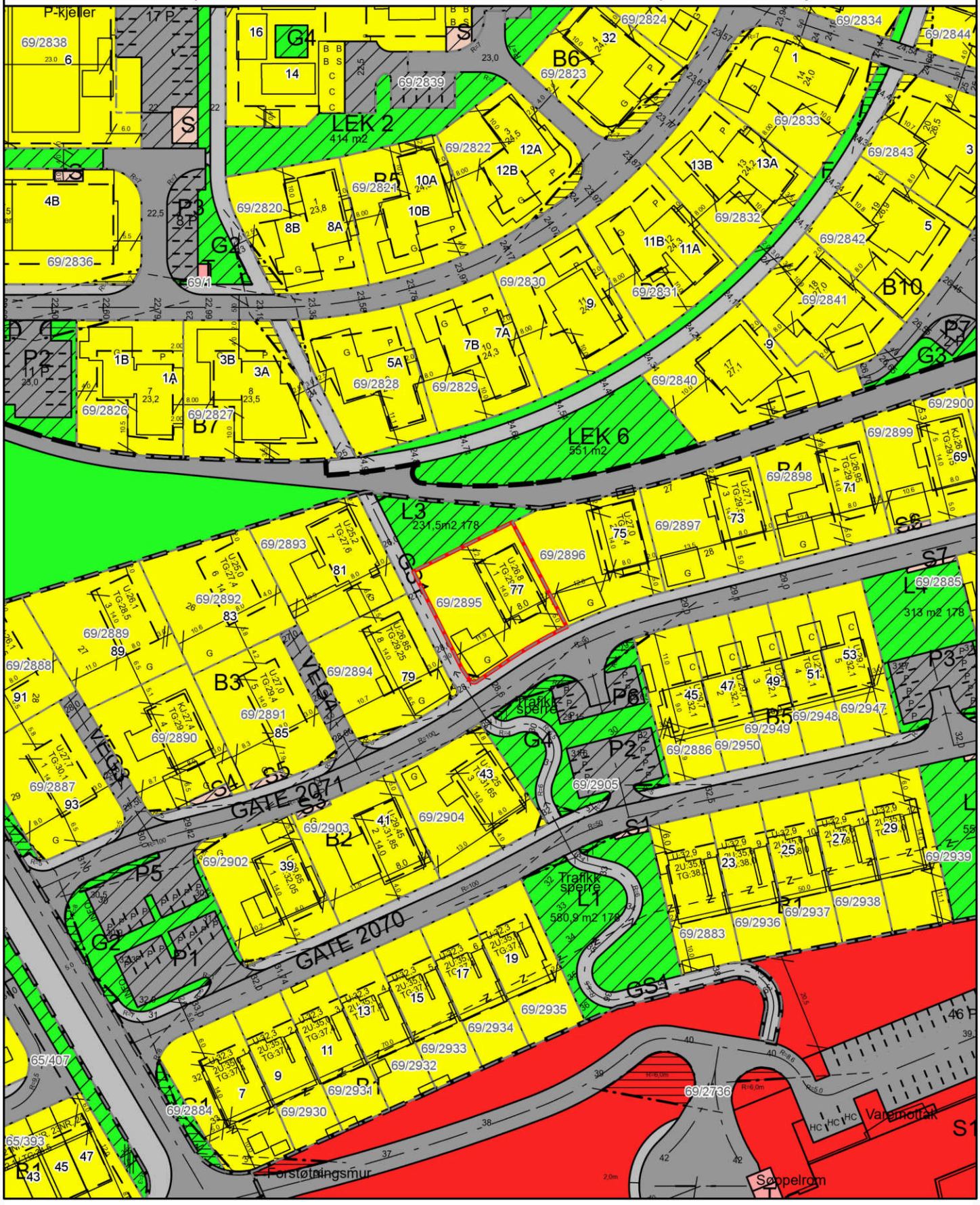
SANDNES KOMMUNE

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 69/2895/0/0
Dato: 2026-02-06
Målestokk: 1:1,000

Planident: 94305-12
Ikrafttredelsesdato: 4.2.2004

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



Bebyggelsesplan for felt G1, Smeaheia

Reguleringsbestemmelser

PlanID 94305-12

Saksnummer 200202529

---

1. BESTEMMELSER

Bestemmelsene gjelder i tillegg til og foran bestemmelsene til reguleringsplanen der det er uoverensstemmelser.
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

2. BYGGEOMRÅDE - FELLESBESTEMMELSER BOLIGER

Det regulerte området skal brukes til boligformål. Bygningene skal føres opp innenfor disse rammer:

2.01 Formingsveileder
Det er utarbeidet formingsveileder for delfeltene B2, B3 og B4 som utdyper bestemmelsene for bebyggelsesplanen. Formingsveilederen, datert 28.10.03, skal legges til grunn for utformingen av bebyggelsen.

2.02 Fellesbestemmelser for bebyggelsen
Boligen skal plasseres innenfor vist byggegrense for den enkelte tomt.
Garasje/carport tillates å bryte byggegrensen.
Møneretning skal følge anvisning på bebyggelsesplanen og/ eller beskrivelse i disse bestemmelser.
Det skal være harmonerende materialbruk innenfor samme delfelt.
Utvendige søyler skal være kvadratiske uten dreiet profil. Min. bredde 150 x 150 mm.
Vindussprosser skal være gjennomgående. Løst utenpåhengte sprosser/ poster etc. tillates ikke.

2.03 Fellesbestemmelser for boligene
Boligene skal, som hovedregel, bygges i tre med utvendig trekledning. Teglstein, betong eller platemateriale kan benyttes i deler av fasaden. Utvendig kledning skal være stående og/ eller liggende og være lik for alle boligene innenfor samme delfelt.
Diagonalstilt kledning eller profilerte bord tillates ikke.
For valg av kledning i eneboligområdene B2-B4, vises til formingsveilederen datert 28.10.03.
Rekkverk skal utformes i harmoni med huset for øvrig. Det tillates ikke profilerte/ mønsterskårne rekkverkskledninger.

Det skal innenfor hvert delfelt være enhetlig/ harmonerende fargebruk.
Eventuelle hjørnebord, belistning og vindskier skal ha samme farge som veggen.
Ulik farge tillates for å fremheve viktige elementer som inntrukne partier eller karnapp.
Vinduskarmer og dører eller andre viktige elementer kan ha kontrastfarger.
Tre og andre materialer kan ha materialfarger.

Boligene skal ha samme taktekking innenfor hvert delfelt. Velges takstein skal denne være i samme farge innenfor hvert delfelt.
Maks utkraging balkong 1,0 m. fra hovedvegg, hvis ikke annet er presisert i følgende bestemmelser.
Boligene skal utføres slik at radonnivået i inneluften ligger under gjeldende tiltaksgrense.

2.04 Fellesbestemmelser for garasje / carport / bod
Garasje / carport:

- skal harmonere med hovedhuset i utforming, materialbruk, detaljering og fargesetting.
- skal plasseres etter anvisning på bebyggelsesplanen.
- plassert langs vei skal ikke stå nærmere vei enn 1,0 m.
- plassert vinkelrett på vei skal ikke stå nærmere vei enn 5,0 m.

Det skal søkes byggetillatelse for garasje / carport samtidig med bolighuset.

Opparbeidet avkjørsel, fra adkomstveg til tomtene, skal ikke være bredere enn 5,0 m.

Det skal på hver tomt avsettes plass for minimum 2 biloppstillingsplasser inkl. garasje/carport. Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass på felles parkering og for de enkelte tomtene skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

Garasje/carport nærmere naboeiendommens byggesone enn 2,0 m, må brannsikres.

Garasje/carport kan plasseres i nabogrensen også når den er sammenbygget med hovedhuset.
Takutstikk; inntil 300 mm, tillates utover naboens eiendom.

3. FELLESBESTEMMELSER TERRENGTILPASNING, GRUNNMURSHØYDER, UTEROM, TERRASSER OG LEVEGGER

Alle bygg skal gis en best mulig terrengtilpasning og relasjon til nabobebyggelse.
Gjennomsnittlig ferdig planert terreng skal ligge maks 0,3 m. under henholdsvis underetasje og topp grunnmur.
Terrasse skal ligge maks 0,3 m. over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Nivåforskjell i forhold til terreng skal utføres på en estetisk god måte, enten som skråning eller som natursteinsmur. Eventuelle rekkverk på terrasse tillates kun der det kreves iht. plan- og bygningsloven, og skal fargesettes med farge brukt på boligen. Maks høyde for rekkverk skal være 900 mm.
Det forsøkes i størst mulig grad å bruke bygningskropp som levegg. Utenfor byggelinje kan levegg ha en maksimal høyde på 1,5 m over terreng.
Levegger skal ha ens utforming for alle tomter innenfor samme delfelt.
Leveggene skal fargesettes med farge brukt på boligen.
Levegger skal byggemeldes.

Det må ikke plantes busker og trær nærmere enn 0,75 m. fra veikanter.

Det skal, samtidig med byggemelding, utarbeides og godkjennes tomteplan for tomtens uteareal. Denne skal redegjøre for oppstilling av bosspann, postkasser, beplanting og beleggstyper.

Det skal opparbeides plass til 3 stk. søppelspann på egen tomt eller iflg. anvisning på utendørsplan. Bosspann skal skjermes i bod, garasje eller med tørrmur, beplantning eller gjerde som demper inntrykket av spannene.

3.01 Forstøtningsmurer / skråningsutslag
Forstøtningsmurer skal utføres i naturstein av jevn størrelse og fremstå med slett overflate. Skjæringer og fyllinger skal gis en landskapsmessig bearbeiding slik at virkningen av inngrepet blir minst mulig. Det skal søkes om byggetillatelse for forstøtningsmurer og skjæringer over 0,5 m.

4. BESTEMMELSER FOR DELFELT B1: BOLIG I KJEDE/ REKKEHUS

Antall:	16 boenheter
Takform:	Flatt tak eller pulttak
Maks høyde nedre gesims:	9,0 m. målt fra O.K. gulv i nederste etasje. Bebyggelse inntil 3. etasjer hvorav 2 av etasjene som sokkel.
Takvinkel:	maks. 12 grader for hovedtak maks. 20 grader for tilleggsvolum i 2. etasje (se avsnitt 4.03, 2 punkt)

Ved pulttak på hovedvolumet; fall mot husets lengderetning (mot øst eller vest)
Ved flatt tak inntil 5 grader; fall mot husets gavl. (mot nord eller sør)
Takform og fallretning skal være lik for alle bygningene.
Takutstikk; inntil 475 mm + takrenne, tillates utover naboens eiendom.

4.01 Sokkeletasje:
Boligene skal oppføres med 2 underetasjer med fri front mot nord. Underetasjenes frontfasade skal utføres med samme overflatemateriale som i etasjene over.

4.02 Materialbruk.
Det tillates bruk av betong i skilleveggene mellom enhetene og i deler av fasaden.

4.03 Utnyttelse innenfor byggelinje:
Det skal innenfor viste byggelinje innarbeides gjennomgående åpninger nord-sør i bygningsvolumet.
Det tillates ikke at fasaden mot nord er sammenhengende i 3. etasjer over hele byggesonens bredde.
Innenfor byggesonen tillates følgende utnyttelse pr. etasje:

- 1. etasje: Kan utnyttes fullt.
- 2. etasje: Maks bredde hovedvolum 6,0 m. Utover hovedvolum tillates tilleggsvolum m/ maks dybde 4,0 m.
- 3. etasje: Kun hovedvolum m/ maks bredde 6,0 m.
- Hovedvolumet i 2 og 3 etasje tillates å brytes med utbygg/ karnapp på langvegg. Disse skal ha vegger 90 grader på hovedveggen. Utbygg kan ha maks bredde 3,0 m og maks dybde 1,6 m. Utbygget skal ha flatt tak eller pulttak inntil 12 grader.
- Hovedvolumet tillates å brytes med utbygg/ karnapp på gavlvegg mot nord. Disse skal ha vegger 90 grader på hovedveggen. Utbygg kan ha maks bredde 4,0 m og maks dybde 1,6 m. Utbygget skal ha flatt tak eller pulttak inntil 12 grader. Ved flatt tak tillates balkong over utbyggets utstrekning.

4.04 Balkong
Maks utkraging balkong 1,2 m.

4.05 Parkering
Det skal være 2,5 parkeringsplasser pr. enhet, hvorav to plasser er på egen tomt. Den resterende 0,5 parkeringsplassen inngår i felles parkeringsanlegg.

4.06 Garasje, carport
Garasje/carport er del av boligens sokkeletasje og skal plasseres innenfor boligens byggelinje som vist på plankart. Min. dybde for garasje skal være 5,5 m.
På bolig nr. 1 skal garasje/carport plasseres lengst mot øst på tomta.

4.07 Bod
Sportsbod inngår i boligens sokkeletasje.

4.08 Hybelleilighet
Det tillates hybelleilighet med bruksareal mindre enn 30 m^2 i boligens nederste sokkeletasje.
Hybelleiligheten disponerer hagearealet mot veien.
Hybelleiligheten disponerer 1,1 parkeringsplasser på felles parkeringsanlegg.

4.09 Brannmotstand
Det skal, ved søknad om byggetillatelse, legges frem plan for brannsikring av hele og sammenhengende boligrekker; rekke 1-7, rekke 8-12 og rekke 13-16.

5. BESTEMMELSER FOR ENEBOLIGENE DELFELT B2, B3 og B4

Antall:	18 boenheter
Takform- og vinkel:	Saltak inntil 22,5 grader.
Maks gesims høyde:	5,5 m. over topp grunnmur Bebyggelse inntil 2. etasjer + sokkel der det er spesifisert i følgende bestemmelser.

Møneretning som vist på plankart.

5.01 Sokkeletasje:
Delfelt B2: alle boliger skal oppføres med underetasje med fri front mot nord.
Delfelt B3: bolig nr. 1 skal oppføres med underetasje med fri front mot nordøst.
Bolig nr. 3, 5, 6, 7 og 8 skal oppføres med underetasje med fri front mot nord.
Delfelt B4: bolig nr. 1, 2, 3 og 4 skal oppføres med underetasje med fri front mot nord.
Sokkel skal i størst mulig grad, og alltid der denne har fri etasjehøyde, tekkes med samme trekledning som øvrige fasade.

5.02 Kjeller
Delfelt B3: bolig nr. 2 og 4 skal oppføres med kjeller.
Delfelt B4: bolig nr. 5, 6 og 7 skal oppføres kjeller.

5.03 Utnyttelse
Innenfor viste byggesone på 8 x 14 m. tillates det å bygge maks 8 x 12 m.

5.04 Vindu i fasade mot nabo
Der bolig ligger i avstand 2-4 meter fra nabogrense, tillates kun høytsittende vindu i fasade mot denne nabo. Vinduenes brystningshøyde skal være minimum 1,5 meter målt fra ferdig gulv.
Der fasaden ligger nærmere nabogrensen enn 2,0 meter, tillates ikke vindu eller dør.

Bestemmelsen gjelder ikke for fasade som vender mot friområde, veg og fellesområde.

5.05 Parkering
Det skal være 2,5 parkeringsplasser pr. enhet, hvorav to plasser er på egen tomt. Den resterende 0,5 parkeringsplassen inngår i felles parkeringsanlegg.

5.06 Garasje, carport
Garasje / carport:

- skal plasseres etter anvisning på plankart.
- kan ha maks 40 m^2 grunnflate inkl. bod. Innenfor dette arealet skal bredden være maks. 6 m og dybden maks 8 m.
- skal ha flatt/ pult tak inntil 10 grader, med maks. mønehøyde 3,0 m. fra topp gulv.

Der garasjen/ carport er plassert ved boligens gavl, tillates garasjens tak å knyttes til boligens gavl. Der det kommer krav om tiltak mot brann, skal tiltaket være i garasje/carport og utføres med brannklasse iht. plan- og bygningsloven.
Det tillates ikke skrå avslutninger på portåpninger.

5.07 Bod
Sportsbod inngår som del av garasje/carport eller bolig.

5.08 Hybelleilighet
Det tillates ikke ekstraleilighet i boligene.

6. BESTEMMELSER FOR REKKEHUS DELFELT B5

Antall:	10 boenheter
Takform:	Pulttak
Maks høyde nedre gesims:	4,0 m. over topp grunnmur. Bebyggelse inntil *1.* etasje + sokkel.
Takvinkel:	maks. 12 grader og lik for alle bygningene.

Fall på pulttak skal være mot nord eller sør. Alle enhetene skal ha samme fallretning.

6.01 Sokkeletasje:
Boligene i delfelt B5 skal oppføres med underetasje med fri front mot nord.
Underetasjens frontfasade skal utføres med samme overflatemateriale som i etasjen over.

6.02 Materialbruk.
Det tillates bruk av betong i skilleveggene mellom enhetene og i deler av fasaden.

6.03 Utbygg / karnapp

- Det tillates bruk av utbygg/karnapp på vegg mot sør. Disse skal ha vegger 90 grader på hovedvegg. Utbygg kan overskride byggelinje med maks. 2,0 m, og skal ikke ha større bredde enn 50 % av veggen. Utbygget skal enten ha flatt tak/pulttak inntil 8 grader eller følge hovedtakets form og vinkel.
- Det tillates bruk av utbygg/karnapp på gavlvegg mot øst/vest for boligene 1, 5, 6 og 10. Disse skal ha vegger 90 grader på hovedvegg. Utbygg kan overskride byggelinje med maks. 1,0 m, og skal ikke ha større bredde enn 2/3 deler av veggen. Utbygget skal enten ha flatt tak/pulttak inntil 8 grader eller følge hovedtakets form og vinkel.

6.04 Parkering
Det skal være 2,5 parkeringsplasser pr. enhet, hvorav to plasser er på egen tomt. Den resterende 0,5 parkeringsplassen inngår i felles parkeringsanlegg.

6.05 Garasje, carport
Garasje / carport:

- skal plasseres vinkelrett på vei etter anvisning på plankart.
- kan ha maks. bredde 3,5 m.
- skal ha flatt tak, med maks høyde 3,0 m. fra overkant gulv.

Det tillates å bruke taket til garasje/ carport som terrasse. Rekkverk utføres i harmoni med huset forøvrig.
Takutstikk tillates utover naboens eiendom. Takutstikk maks. 300 mm.

6.06 Bod
Sportsbod inngår som del av boligens sokkeletasje.

6.07 Hybelleilighet
Det tillates ikke ekstraleilighet i boligene.

7. KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

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

8. TRAFIKKOMRÅDER / GANG- OG SYKKELVEGER

Det skal utarbeides tekniske planer for gang- og sykkelveier, vann og avløp og offentlige- og felles veier. Det skal utarbeides plan for fartsdempende tiltak og skilting av boligområdet. Der gangveier krysser atkomstveier skal det anlegges opphøyet felt.

8.01
Eventuelle avvik fra regulert trase for GS1 gjennom fellesgrøntområde G4 og lekeplass L1 godkjennes i forbindelse med behandling og godkjenning av utomhusplan for fellesgrøntområde G4 og lekeplass L1.

9. FRISIKTSONER

I frisiktsone skal det være fri sikt i høyde lik 0,5 m. over de tilstøtende vegers nivå.

10. ATKOMSTOMRÅDE

Atkomstområdet til delfeltet skal i tråd med reguleringsbestemmelsene markeres med eget info. skilt som skal ferdigstilles samtidig med feltet. Se forøvrig pkt. 3.3.1 i designhåndboken for Smeaheia.

11. AVFALLSHÅNDTERING

Plan for håndtering av avfall skal innarbeides i tekniske planer og godkjennes av Sandnes kommune, avdeling for kommunalteknikk.

Oppstillingsplass for beholdere er organisert på den enkelte tomt. Beholder forutsettes bragt ut til avsatt søppeloppstillingsplass ved offentlig atkomstvei for tømming.

- Oppstillingsplass "S1" er felles for rekkehusene, delfelt B1, bolig nr. 1-7.
- Oppstillingsplass "S2" er felles for rekkehusene, delfelt B1, bolig nr. 8-16.
- Oppstillingsplass "S3" er felles for eneboligene, delfelt B2
- Oppstillingsplass "S4" er felles for eneboligene, delfelt B3 bolig nr. 1-4.
- Oppstillingsplass "S5" er felles for eneboligene, delfelt B3 bolig nr. 5-8.
- Oppstillingsplass "S6" er felles for eneboligene, delfelt B4
- Oppstillingsplass "S7" er felles for rekkehusene, delfelt B5

Oppstillingsplasser skal innhegnes med natursteinsmur, beplantning eller gjerde som demper inntrykket av spannene. Innhegningen skal byggemeldes. Utforming og utførelse tas stilling til i denne forbindelse.

12. FELLESOMRÅDER

Det skal utarbeides planer for opparbeidelse av felles lekeplasser, parkeringsplasser og felles grøntområder i henhold til Sandnes kommunes gjeldende normer. Planene skal godkjennes av parksjefen.
Planen skal utarbeides av fagkyndige på området i målestokk 1:200 og vise eksisterende og planlagt terreng, beplanting, utstyr og materialbruk. Planene skal godkjennes samtidig med øvrige tekniske planer og før anleggsstart.

12.01 Felles lekeplasser

Felles lekeplasser skal gjøres tilgjengelige for og bør tilrettelegges for bevegelseshemmede.

- Lek L1 og L2
  Lekeplassene er felles for alle boenheter på delfelt B1
- Lek L3
  Lekeplassene er felles for alle boenheter på delfelt B2, B3 og B4.
- Lek L4
  Lekeplassene er felles for alle boenheter på delfelt B5.

Vedr. trase for GS1 gjennom Lek L4, konf, pnkt. 8.01 i bestemmelsene.

12.02 Felles trafikkområder, parkering

Felles parkeringsplasser skal opparbeides parkmessig med innslag av trær og busker.
- Parkeringsplass P1, P2 og P3 er felles for delfelt B1.
- Parkeringsplass P5 og P6 er felles for delfelt B2, B3, B4 og B5.

12.03 Felles grøntområder

- Grøntareal på parkeringsplass P1, P2 og P3 er felles for delfelt B1.
- Grøntareal på parkeringsplass P5 og P6 er felles for delfelt B2, B3, B4 og B5.
- G1 er felles for delfelt B1
- G2 er felles for delfelt B2
- G3 er felles for delfelt B3
- G4 er felles for delfelt B5

Områdene G1, G2 og G3 skal beplantes med vegetasjon som støtter opp om aksen; gjennomgående samleveg m/tilhørende anlegg.

13. UTBYGGINGSREKKEFØLGE

Det tillates ikke innflytting i området før hovedsamlevegen fra Solaveien (fra sør) er ferdig opparbeidet. Parallell g/s-veg skal også være ferdig bygget. Samlevegen skal være stengt for gjennomkjøring.

Støyskjerm langs E39 skal være fullført før innflytting.

Følgende skal opparbeides samtidig i henhold til plan godkjent av kommunalteknisk sjef/parksjef:

1 kommunaltekniske anlegg
2 felles lekeplasser og felles grøntanlegg
3 offentlig gang- og sykkelveg
4 felles avkjørsel og felles parkeringsanlegg

Anleggene 1-4 skal være ferdig opparbeidet før første innflytting.

Det skal opparbeides lekeplass i offentlig friområde sør for skoletomta (kfr. reguleringsplan nr. 94105). Lekeplassen skal utføres etter plan godkjent av parksjefen, Sandnes kommune og være ferdig opparbeidet før innflytting i felt G1. Plassen skal gjøres tilgjengelig for og bør tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Det skal, på den enkelte tomt, opparbeides 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass i minimum gruset stand før innflytting.

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
13.04.2015	201407642	Innenfor delfelt B5 tillates det innglassing av terrassen over carporten.
30.10.2019	19/07926	For eiendommen gnr.69 bnr.2884, bnr.2930, bnr.2931, bnr.2932, bnr.2933, bnr.2934, bnr.2935, bnr.2883, bnr.2936, bnr.2937, bnr.2938 og bnr.2939 – Kjærholen 7 – 29 tillates det å føre opp tilbygg på boligene i 2.etasje mot sør. BYA endres ikke, men BRA økes med 14,3 m² pr. bolig (BRA økes med 174 m² fordelt på 12 eiendommer). For Kjærholen 29 tillates det å føre opp hagebod med tilhørende takoverbygg. Bod med tilhørende takoverbygg har et utvendig mål på 2,2 m x 6,0 m.

FORMINGSVEILEDER FOR OMRÅDENE B2, B3 OG B4, FELT G1, SMEAHEIA, PLAN NR. 94305-12.

INNLEDNING

Disse regler angir tiltak utover de bestemmelser som er fastsatt i regulerings-/bebyggelsesplan. De gjelder som en presisering av gjeldende bestemmelser.

Motivet for disse reglene er å gi feltet en kvalitetssikring av det arkitektoniske uttrykket. Tilretteleggeren av feltet vil på denne måten garantere at den enkelte beboer kan føle trygghet for at området vil holde seg innenfor et byggeprinsipp som gir høy kvalitet, harmoni og tilpassing i miljøet.

På denne bakgrunn bør samtlige tegninger legges frem for hovedarkitekt før søknad om byggetillatelse sendes kommunen.

1.0 Boligens hovedform

Boligene er gitt en hovedform i valg av takvinkel, høyde, byggebredde osv. for å sikre solinnfall og harmonisk arkitektonisk tilpassing.

2.0 Utbygg / karnapp

Boligen skal plasseres innenfor byggegrense som anvist på plankart. Følgende overskridelser av byggegrensen godtas:

- Det tillates bruk av utbygg / karnapp på langvegg mot vest. Disse skal ha vegger 90 grader på hovedvegg. Utbygg kan overskride byggelinje med maks. 2,0 m, og skal ikke ha større bredde enn 30 % av veggen. Utbygg skal ikke være høyere enn 1 etasje. Utbygget skal ha flatt tak eller pulttak inntil 8 grader. Ved flatt tak tillates balkong over utbyggets utstrekning.
- Det tillates bruk av utbygg / karnapp på gavlvegg mot sør på delfelt B3 og B4 og på gavlvegg mot nord på delfelt B2. Disse skal ha vegger 90 grader på hovedvegg. Utbygg kan overskride byggelinje med maks. 1,5 m, og skal ikke ha større bredde enn 50% av veggen. Utbygg skal ikke være høyere enn 1 etasje. Utbygget skal ha flatt tak eller pulttak inntil 8 grader. Ved flatt tak tillates balkong over utbyggets utstrekning. Eventuelle utbygg skal ikke forringe muligheten for parkering på eiendommen.

3.0 Takutstikk

Takutstikk langvegg: min.600 mm
Takutstikk gavlvegg: min.400 mm

Takutstikk karnapp: maks. 100 mm side, 300 mm front

4.0 Taktekking/ beslag/takrenner

Velges takstein som taktekking skal fargen være teglfarget.
Velges papp som taktekking skal fargen være skifergrå.
Tak skal avsluttes med vannbord/vindskier eller beslag.
Sirkulært tverrsnitt på renner.

5.0 Utvendig kledning

Det skal benyttes 6" stående eller liggende dobbeltfalset kledning (NB ny profil) som hovedmateriale.

6.0 Murvegg/ piper

I murverk skal det nyttes tegl i mørk oker med fargespill med farget mørtel.
Pipene kan være elementpiper som pusses.

7.0 Utvendig fargesetting

Bygningene skal ha jord-farger. På hver bygning skal alle vegger ha samme farge.

8.0 Belegg i gårdsplass o.l.

Det anbefales betong belegningsstein, type rustikk grå med fargespill som belegg for å oppnå et helhetlig preg for boligfeltet.

9.0 Levegg/Gjerder

Det forsøkes i størst mulig grad å bruke bygningskropp som "levegg". Levegger skal ha ens utforming for alle tomtene og utføres etter vedlagt prototype utviklet for området (kfr. vedlegg 1)

10.0 Ferdigstillelse

Utendørsarealene skal være opparbeidet innen 1 år etter innflytting.

Vedlegg: 1. Prototype levegg

Reguleringsplan for Smeaheia

Reguleringsbestemmelser

PlanID 94105

Saksnummer 199609113

Godkjent bystyret: 02.09.1997

1. FORMÅL

1.1. Formålet med planen er å legge til rette for bygging av boliger og offentlige anlegg som skole, barnehage o.a. knyttet til boligområdet.

1.2. Planen skal gi kvalitet til og sikre utvikling av sentralt grøntdrag, akse gjennom området og andre samlende element som gir området identitet med beplantning, belegg o.lign.

Adkomstområdet fra Somaveien og fra vei til stadionområdet i sør skal utformes slik at det fyller sine funksjoner som adkomstområder med plass til informasjon og vegetasjon.

Det tas sikte på å lage formingsrettleder for hvert delfelt.

2. FELLES BESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET

2.1. Kvaliteter i landskapet skal tas vare på. Steingjerder og større trær bør bevares og kan bare fjernes når dette er godkjent i detaljplan. Større skjæringer bør unngås. Større nye trær skal være arter fastlagt for hele Smeaheiområdet i samråd med teknisk sjef.

2.2. Det skal ikke plantes nærmere offentlig vei enn 0,7 m.

2.3. Lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, støyvoller, ledninger o.l. kan plasseres på privat grunn. Støyskjermer, andre større fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes. Midlertidig snuplass kan godkjennes i regulert boligområde eller friområde under utbyggingsperioden. Trafokiosker er vist på planen. Det kan tillates annen plassering når dette er vist i bebyggelsesplan eller annen detaljplan.

2.4. Utbygging av området kan ikke igangsettes før arkeologiske undersøkelser er avsluttet.

3. FELLES BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

3.1. Plankrav

Planen gir maksimale rammer for bruk, utnyttelse og byggehøyde i byggeområdene. Områdene skal utbygges etter godkjente bebyggelsesplaner som fastsetter bruk, høyder og utnyttelse o.a. Bebyggelsesplanene skal lages etter Sandnes kommunes «Krav til reg.- og bebyggelsesplaner». Planene skal ha bestemmelser om tillatt antall boenheter. Planene skal ha bestemmelser om materialbruk i bebyggelsen. Det kan kreves redegjørelse for sol og skyggeforhold, f.eks. med krav om sol, skyggediagram, samt støyskjerming med materialbruk og høydeangivelse. Planene skal godkjennes i teknisk styre.

3.2. Byggemelding

Byggemelding skal skje på kart i mål min. 1:200. Det skal vises opparbeiding av hele tomta så som adkomst, parkering, terrengbehandling, belegg, murer over 0,5 m, gjerder, beplantning, søppeldunker o.a. anlegg.
Det skal leveres terrengsnitt som viser plassering av bygning og andre anlegg i eksisterende og framtidig terreng. Byggemelding skal vise bebyggelse som ligger nærmere enn 8 m i plan og sammenhengende fasadeoppriss. Høyder på hus angis ved byggemelding. Endelig høyde fastsettes av kommunen.

3.3. Avstand
Bebyggelsesplanen kan angi mindre avstand mellom bebyggelsen enn det som fremgår av § 70 i pbl.

3.4. Etasjetall og høyder
Største tillatte etasjetall er vist på kart og i tabell. Største tillatte høyder målt fra grunnmur.
2 etasjer 9 m, gesimshøyde 7 m
3 etasjer 12 m, gesimshøyde 10 m
4 etasjer 15 m, gesimshøyde 13 m
5 etasjer 18 m, gesimshøyde 16 m

3.5. Parkering
Parkeringsplasser skal opparbeides etter Sandnes kommunes norm. Bebyggelsesplanene skal fastlegge utforming av garasjer og garasjeanlegg.

3.6. Rekkefølge
Områdene skal bygges ut i alfabetisk rekkefølge. Avvik kan godkjennes når forholdene ligger til grunn for det. Lekeplasser, friområder, gang- og sykkelveier skal opparbeides samtidig med adkomstveiene i feltet.

3.7. Støyskjerming
Områdene og virksomhet i områdene skal skjermes mot støy etter gjeldende statlige krav (Miljøverndepartementets rundskriv T8/79). Det skal redegjøres for støyforhold i bebyggelsesplaner og ved byggemelding. Spesielt skal redegjøres for innendørs støyforhold i 2 etasje og høyere. Fastlagte fysiske støytiltak er vist i planen. Områdene kan ikke tas i bruk til ny virksomhet som krever støyskjerming før de er skjermet.

Det forutsettes at støynivået utenfor fasade ved oppholdsrom for boliger ikke overskrider 55 dBA. Støyreduserende tiltak utenfor planområde langs samlevei syd fra Solaveien kan kreves etablert som følge av økende trafikk på denne.

3.8. Opparbeiding
Når ikke annet er vist i bebyggelsesplan eller avtalt og godkjent skal utgraving og oppfylling holdes innenfor egen tomtegrense, også i anleggsperioden. Det kan godkjennes felles løsning for flere tomter. Forstøtningsmurer langs vei eller annet fellesareal kan kreves samordnet, vann- avløpsledninger kan plasseres på privat grunn utenfor regulert gate.

3.9. For å gi økt sikkerhet kan kommunen kreve beplantning skåret ned ved private utkjørsler i tråd med retningslinjer om krav til frisikt.

4. BOLIGOMRÅDENE

4.1. Bruk

Områdene skal brukes til boliger med tilhørende anlegg som garasjer, fellesareal, lekeplasser veier, hager, tekn. installasjoner o.a. I området kan tillates 682 boenheter over 70 m². Antall boenheter i hvert felt fastsettes i bebyggelsesplan. Der det er godkjent i bebyggelsesplan kan det i tillegg bygges boenheter under 70 m². Inntil 20 % av bruksarealet på hver tomt kan brukes til næring eller offentlig virksomhet når dette ikke urimelig sjenerer boligområdet. Det skal være 10 m på uteplassens dybde regnet på solsiden.
I områdene skal det anlegges lekeplasser etter Sandnes kommune sin norm.
I felt A6 skal det være offentlig gang- og sykkelforbindelse fra det sentrale friområde til Torvmyrveien ved A3.

4.2. Utnyttelse

Tillatt tomteutnyttelse er vist på plankart og i tabell.
TU er bruksareal, ikke garasje, i prosent av tomteareal

Felt og tillatt tomteutnyttelse i prosent.

A1	45	B1	30	E1	35	F1	40	G1	45
A2	65	B2	55	E2	40	F2	40		
A4	30	C1	50	E3	45	F3	40		
A5	40	C2	30	E4	45	F4	40		
A6	55	D1	55						
A7	50								

5. OFFENTLIG BEBYGGELSE

5.1. Bruk

Områdenes bruk er skrevet på plankartet.

A3	sykehjem (pleie og servicesenter)
G2	skole m.m.
G3	barnehage

Inntil 20 % av brutto gulvareal i hvert felt kan brukes til beslektet privat næring (lege, helse).

5.2. Utnyttelse

Tillatt tomteutnyttelse, TU, er vist på plankart og i tabell

Felt	prosent tillatt tomteutnyttelse
A3	45
G2	40
G3	40

6. TRAFIKKOMRÅDER

6.1. Plankrav

Områdene skal opparbeides etter detaljplaner som viser høyder, bredder, belegg, beplantning, lys, skilt og andre anlegg. Planene skal bygge på materialbruk og utforming som legges til grunn for hele Smeaheiområdet.
Planene skal godkjennes av teknisk sjef.

6.2. Rekkefølge

Gang og sykkelvei på sørsida av Somaveien fra bru over E39 til Dyre Vaas vei skal bygges samtidig med veiene i Smeaheia.

7. FRIOMRÅDER

7.1. Opparbeiding og bruk

Områdene skal opparbeides til lek, opphold, rekreasjon, gang- og sykkelforbindelser.
Det sentrale grøntområde skal utvikles slik at det ivaretar sin funksjon som det sentrale offentlige rekreasjonsområdet og det visuelt og funksjonelt samlende grønne draget.

Det kan tillates mindre bygninger og anlegg som øker områdenes visuelle eller funksjonelle kvaliteter som friområde. Det kan tillates nødvendige tekniske anlegg som pumpestasjoner, trafo o.l.
Hus i friområde nord for Børskådå kan brukes til allmennyttig eller offentlig formål som styrker områdets bruk som rekreasjons-, leke- og friområde.

7.2. Plankrav

Området skal opparbeides etter detaljplaner som viser terreng, beplanting, belegg, areal og utstyr til lek, gangstier, lys, skilt o.a. Lekeplasser skal vises på plan i mål 1:200. Planen skal utføres av fagfolk og godkjennes av teknisk sjef.

7.3. Rekkefølge

Friområdene skal opparbeides samtidig som tekniske anlegg og ny bebyggelse.

7.4. Vannledning

I et område på 5 m på hver side av interkommunal vannledning er det ikke tillatt med konstruksjoner eller anlegg, oppfylling eller utgraving uten at det er godkjent av eier (I.V.A.R.). I og utenfor området må det ikke sprenges, fjernes stein, røtter på en slik måte at det skader ledningen eller tilhørende utstyr.

8. LANDBRUKSOMRÅDE, PLANTESKOLE

8.1. Opparbeiding og bruk

Området skal brukes til planteskole. Drift som gir uakseptabel støy og forurensing skal ikke tillates. Ramme for eventuell bebyggelse er 1 etasje, største høyde fra grunnmur 7 meter, inntil 100 m² brutto golvflate.

9. SPESIALOMRÅDER

9.1. Frisiktsoner

Arealet skal ha fri sikt mellom 0,5 m og 3,0 m over tilstøtende veiers nivå. Arealene kan brukes til de formål som er vist med fargekode og bestemmelser for disse formål gjelder.

9.2. Bevaring veifar

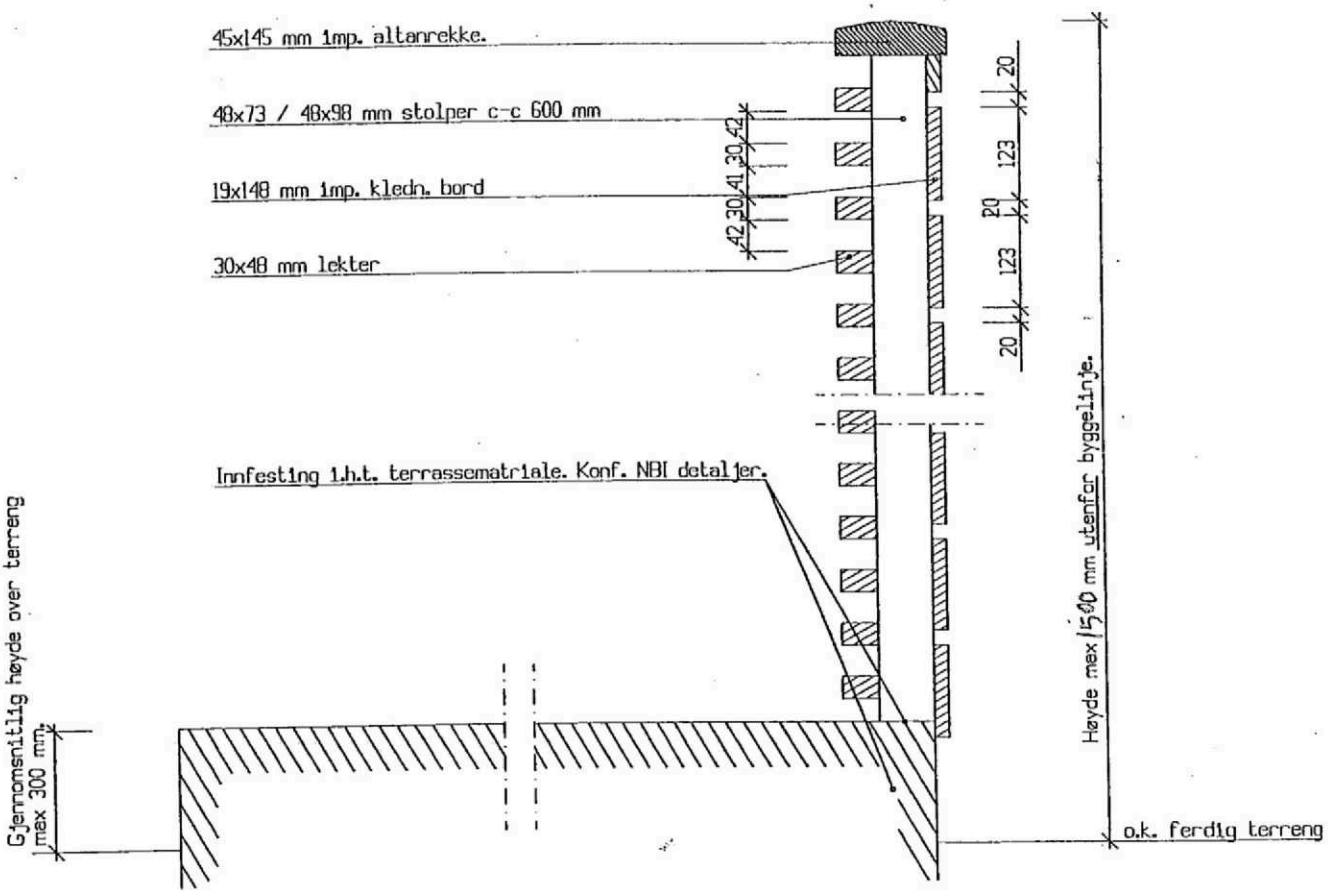
Torvveien er gammelt veifar som sammen med gjerde og trær skal vernes. Veien skal brukes til offentlig gang- og sykkelvei.
Vei kan få nytt grusdekke, gjerde vedlikeholdes og trær beskjæres, stelles og suppleres med nye, skilt og lys settes opp o.l. Tiltak i området må harmonere i materialbruk og utforming med det gamle veifarets særpreg. Tiltak som forringer områdets kulturhistoriske verdi tillates ikke. Alle nye tiltak, som skilting, belysning o.l. må forelegges vernemyndighetene til uttalelse.

9.3. Bevaring gravhaug

Området er en gravhaug som er legalfredet fornminne som skal vernes. Området kan brukes som friområde. Det skal ikke tillates opparbeiding som ødelegger gravhaugen. Eventuell opparbeiding eller inngrep i området skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse.

Bebyggelsesplan for felt G1, Smeaheia, plan nr. 94305-12.

Vedlegg 1 til bestemmelsene.



Oppriss levegg

Vedlegg til Formingsveileder datert 18. 08.03

Prototype levegg	MÅL: 1:10 DATO 18.08.03	Sjo Fasting as Hanavelen 4, 4327 SANDNES

SANDNES KOMMUNE

DATO: 09.02.2026

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 69.2895.0.0

Adresse: Kjærholen 77

Eierkontakt: Fjellheim Per

Kommunale avgifter for år 2026: kr 24 433,68 *

* Dette inkluderer vann, avløp og renovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 09.02.2026

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

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

Sandnes kommune, dato: 09.02.2026

SANDNES KOMMUNE

DATO: 09.02.2026

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 69.2895.0.0
Adresse: Kjærholen 77
Eierkontakt: Fjellheim Per

Kommunale avgifter for år 2026: kr 24 433,68 *

Sandnes kommune, dato: 09.02.2026

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	69	Bnr:	2895	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Kjærholen 77, 4316 Sandnes						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:
Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:
Ja ☒ Nei ☐

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

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐
Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐
Mangler informasjon om det er felles private vann- og avløpsledninger med andre eiendommer : ☒

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:
Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har privat vannkilde:
Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐
Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐
Mangler informasjon om det er felles privat avløpsanlegg med andre eiendommer: ☐

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:
Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:
Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

Merknader

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

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

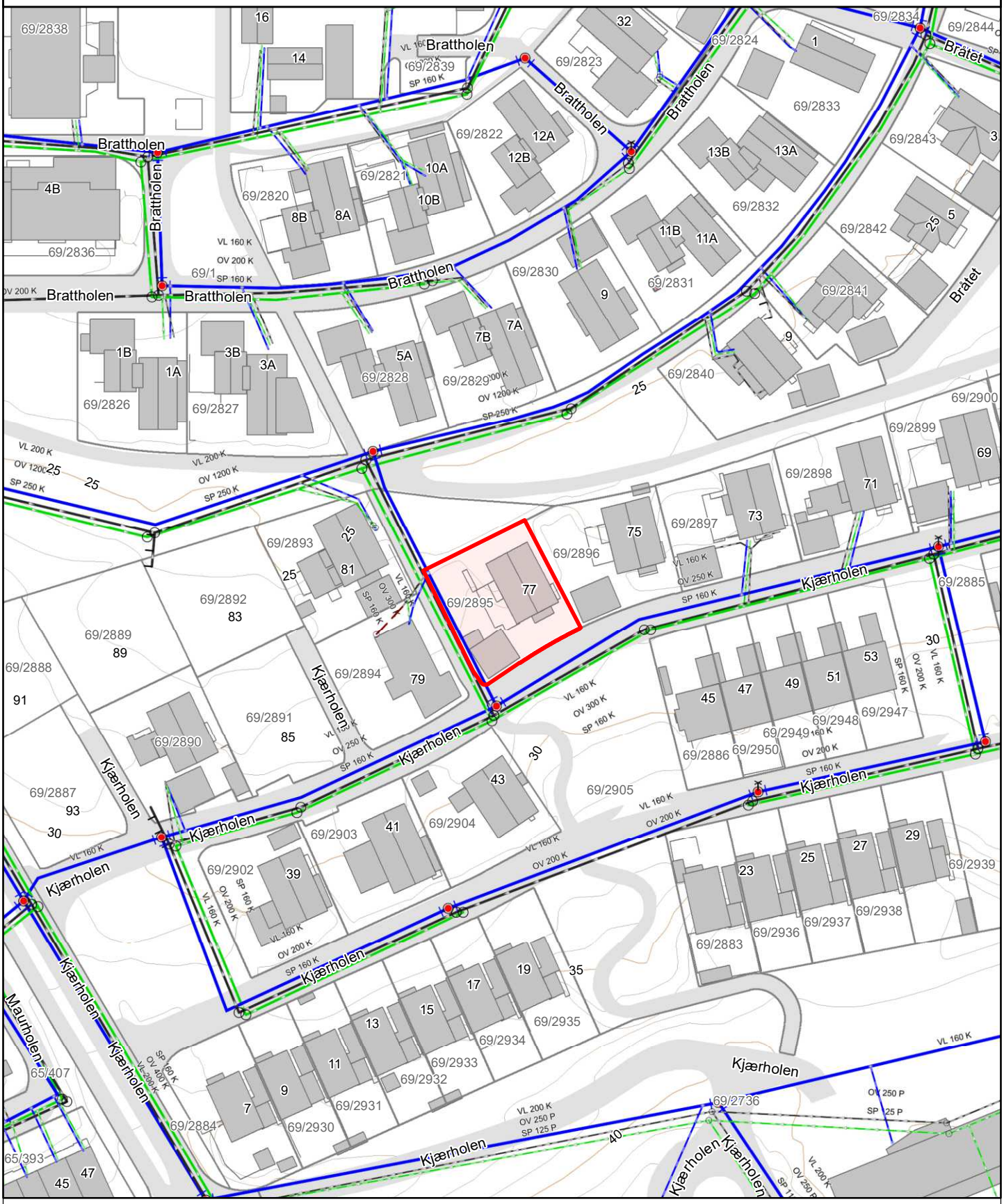
Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 69/2895/0/0
Dato: 2026-02-06
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.



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 06.02.2026 14:50

Eiendom 1108-69/2895

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	15.04.2004	Andel	
Kommunenr	1108	Oppgitt areal	517,3 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	69	Beregnet areal	517,2	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	2895	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Kjærholen 77	4316 Sandnes	Brattholen	Stangeland	Sandnes

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
15.04.2004	Kart- og delingsforretning	1108-69/1	Avgiver	-517,3
		1108-69/2895	Mottaker	517,3
01.01.2020	Omnummerering	1108-69/2895	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	22632426			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	15.03.2006	Areal, bolig (bruk/brutto)	264/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	264/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	264	8	3	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	94/0	0/0	94/0
H02	Hovedetasje	0	87/0	0/0	87/0
U01	Underetasje	0	83/0	0/0	83/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	22632469			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	15.01.2006	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	37/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	37/0	Energikilde	

Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	37/0	37/0

Oversiktskart

Adresse: **Kjærholen 77, 4316 Sandnes**
Gnr/Bnr: **1108/69/2895/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 517 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 06.02.2026



Matrikkelkart

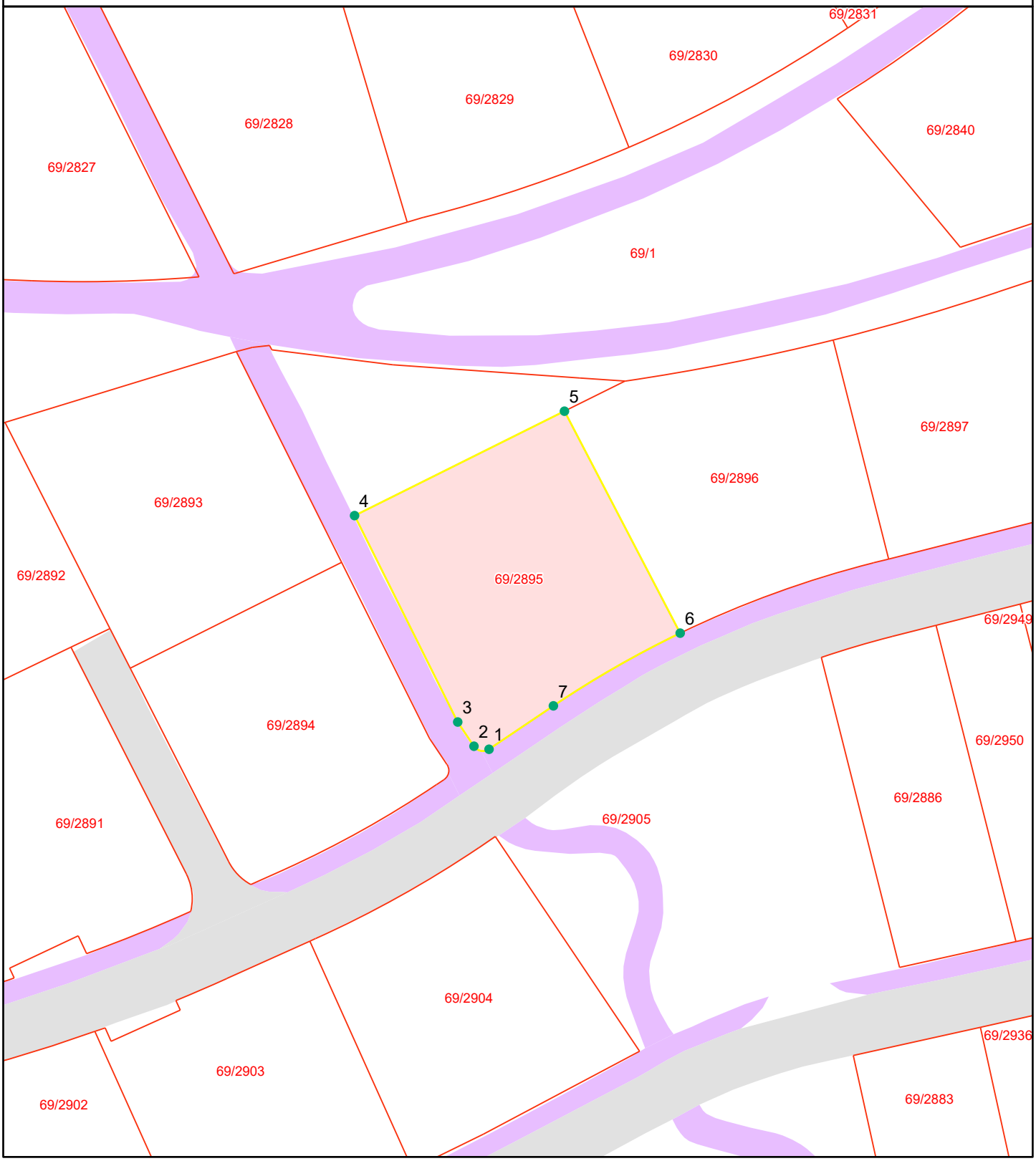
Adresse: **Kjærholen 77, 4316 Sandnes**
Gnr/bnr: **1108/69/2895/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 517 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 06.02.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 517 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6529541.13	310910.17	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	5	1.58	1.003
2	6529541.41	310908.78	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	5	2.7	0
3	6529543.64	310907.28	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	5	21.33	0
4	6529562.66	310897.76	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	5	21.69	0
5	6529572.28	310917.13	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	5	23.14	0
6	6529551.83	310927.81	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	5	13.54	94.712
7	6529545.13	310916.11	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	5	7.18	0

Returneres til:

DNB NOR EIENDOM
Org-nr. 910 968 955
36B

Doknr: 653366 Tinglyst: 17.08.2007
STATENS KARTVERK

Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1102	Sandnes	69	2895			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☐ Nei	☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei	☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	☐ Nei	☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei	☐ Ja

Beskaffenhet
☐ 1. Bebygd ☐ 2. Ubebygd

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

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

2. Kjøpesum

Kr 3.633.000.—

Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☐ Nei

Omsetningstype
☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

Kr 890.000,—

Førstegangsoverføring av ett selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk
Andel tomteverdi utgjør kr. 890.000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Ideell andel
975807835	SMEAHEIA UTBYGGINGSSELSKAP AS	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
030266 [redacted]	PER FJELLHEIM	☐ Ja ☐ Nei	1/2
160470 [redacted]	INGRI FJELLHEIM	☐ Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

1. Grunneier plikter å være medlem i velforening tilknyttet feltet, samt å akseptere at Sandnes kommune vederlagsfritt har rett til å ha liggende og vedlikeholde vann- og avløpsledninger på tomten. Også Lyse Energi, samt det kabel-TV selskap som er valgt på det aktuelle feltet hvor tomten befinner seg skal ha rett til vederlagsfritt å ha liggende og vedlikeholde ledninger på tomten.
2. Plikt til vedlikehold av fellesområder som angitt på bebyggelsesplan godkjent 14.5.2003.

964965837 orgnr. 980335178

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

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

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

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

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Sandnes, den

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

For **Smeaheia Utbyggingsselskap AS**
Geir M. Aarstad, styreformann
Per Hansen, styremedlem

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Hjørdis Birkeland

Adresse

4342 Undheim

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Oddvar Penne

Adresse

4352 Kleppe

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

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

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

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

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

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

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

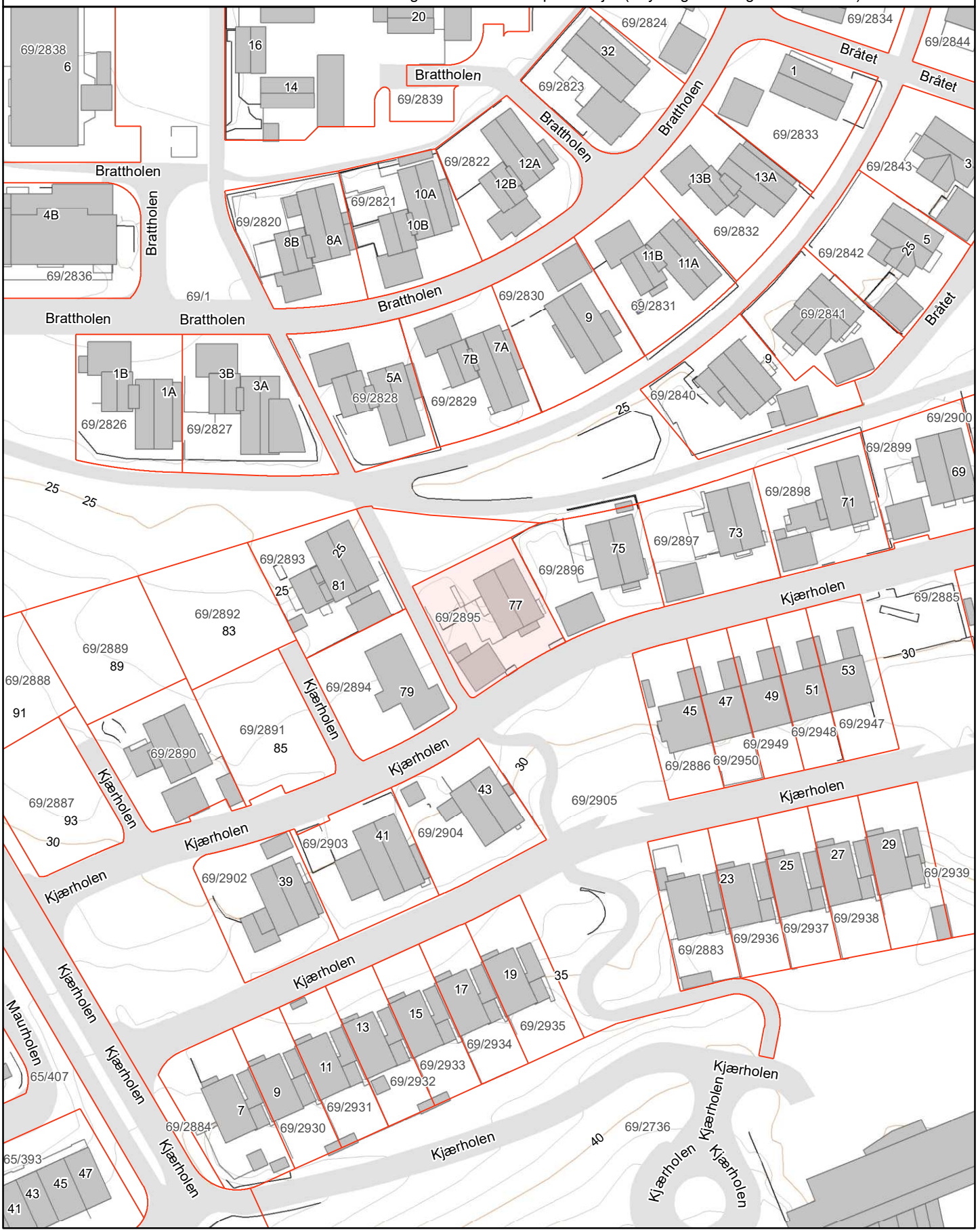
Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 69/2895/0/0
Dato: 2026-02-06
Målestokk: 1:1,000

SANDNES KOMMUNE

N

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)



Kjærholen 77

Nabolaget Brattholen/Kolheim - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Smeaheia skole (1-7 kl.) 351 elever, 30 klasser	3 min 0.2 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 525 elever, 31 klasser	15 min 1.3 km
Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	18 min 1.5 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 460 elever, 32 klasser	8 min 0.6 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	9 min 0.7 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	23 min 2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Prestholsteigen Linje 2	2 min 0.2 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	22 min 1.9 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 15.1 km
Stavanger Sola	16 min

BARNEHAGER

Smeaheia barnehage (1-5 år) 71 barn	3 min 0.2 km
Ormaskogen barnehage (1-5 år) 77 barn	5 min 0.4 km
Varatun bhg. - Varatunhagen (1-5 å... 90 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Smeaheia	8 min
Rema 1000 Varatun	14 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

AMFI Vågen	24 min
Stangeland Apotek	16 min
Maxi Sandnes Vinmonopol	9 min

SPORT

Smeaheia skole	2 min
Sandnes idrettspark	4 min
InterPadel Sandnes	5 min
SATS Trim Towers	8 min

«Close to Forus. Child friendly. Family friendly. Services and shops are close by.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

—

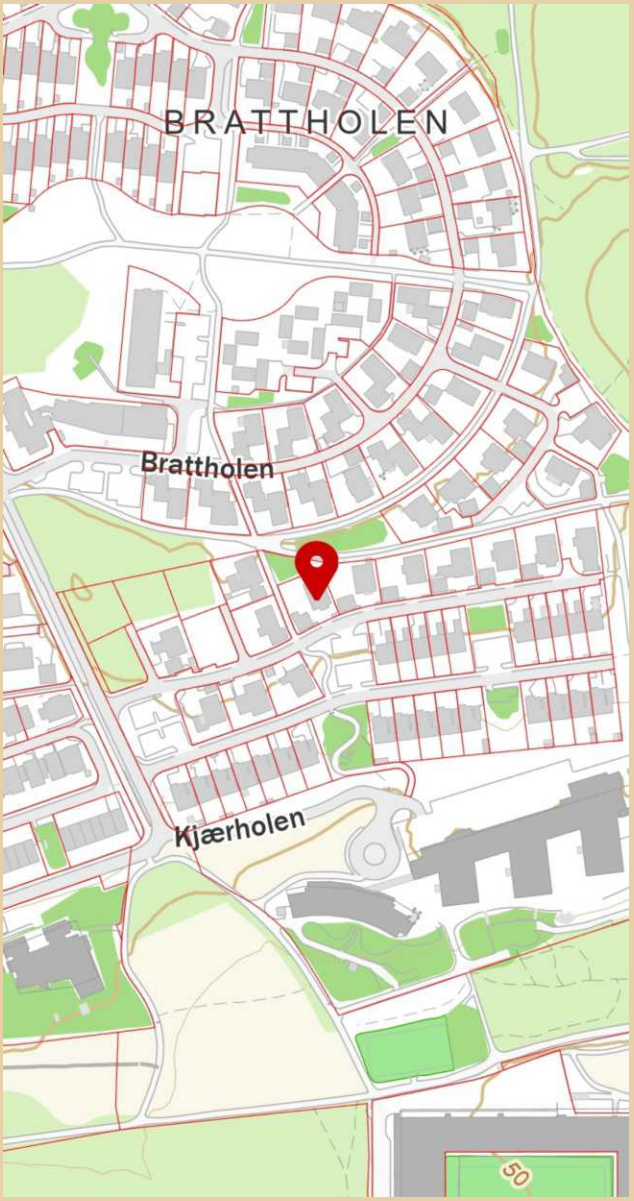
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Gateparkering
Lett 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kjærholen 77, 4316 Sandnes
Gnr. 69, Bnr. 2895, Sandnes kommune.

Oppdragsnummer:
317260010

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Aleksander Stavnem

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 980 23 691

E-post: aleksander.stavnem@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 eiendomsmegling § 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 for budgiver 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.
