



Velkommen til

Sandskjellveien 44
4310 Hommersåk

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sandskjellveien 44
4310 Hommersåk

Enebolig over to plan på attraktive Kyrkjevollen | Skjermet hage/terrasse | Dobbel garasje | Rask gange til skole, idrett.

Innholdsrik enebolig over to plan med fire soverom, to stuer og god planløsning.
Fin beliggenhet på Hommersåk med kort gangavstand til Kyrkjevollen skole og barnehage. I første etasje finner du en lys stue med vedovn, et romslig kjøkken m/spiseplass og benkeplate i stein, samt to soverom. Oppe inneholder en trivelig loftstue og ytterligere to soverom.
Moderniseringsbehov.
Uteområdet byr på en pent opparbeidet hage m/belegningsstein, prydbusker og hekk som skjermer godt.
Herlig og privat.

Høydepunkter: Herlig skjermet hage og terrasse m/fin flyt mellom inne og ute
Dobbel garasje ca. 45 m² m/stort lagringsloft
Ny 200-liters varmtvannsbereder installert i 2026
Eget kjølerom og rikelig med lagringsplass i boder.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 990 000
Omkostninger*	kr	125 840
Totalpris inkl. omk.	kr	5 115 840
BRA/BRA-I		242/193 m²
Ant. sov.		4
Tomteareal		ca. 581 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1984
Energimerking		E

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Dan Chruickshank
Eiendomsmegler

414 16 631
dan.chr@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 990 000**
Omkostninger*	kr	**125 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**5 115 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 124 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 125 840

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 19 445 pr. år for 2026
De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, renovasjon og feiing.

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 109, bnr. 456 i Sandnes kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 193 m2
BRA-e: 4 m2
BRA total: 197 m2

1. etasje
BRA-i: 129 m2.
BRA-e: 4 m2.
TBA: 57 m2.

2. etasje
BRA-i: 64 m2.

Garasje:

BRA-e: 45 m2
BRA total: 45 m2

1. etasje
BRA-e: 45 m2.

Ikke målbare arealer
Garasje loft har 47 m² ikke måleverdig areal (ALH).

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Enebolig
Arealene er oppmålt på stedet.

Garasje
Arealene er oppmålt på stedet.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4 (2 stk. byggemeldes i disse dager)
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i dobbel garasje med leddport og elektrisk portåpner, samt på steinlagt gårdsrom på egen tomt.

Tomt
Tomteareal er 581 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Eiendommen er etablert i tilnærmet flatt terreng. Uteområdene er pent opparbeidet med steinlagt gårdsrom foran garasjen og inngangspartiet, samt terrasser og steinlagte uteplasser og gangstier rundt boligen. Tomten er frodig beplantet med prydbusker, trær og skjermende hekk.

Byggeår
Ca. 1984

Innhold
Frittliggende enebolig over to plan med tilhørende garasje, som består av følgende rom:

Enebolig:
1. etasje BRA-i: Vindfang, toalettrom, gang/hall, bad, to soverom, vaskerom, kjølerom, bod, kjøkken og stue.
1. etasje BRA-e: Redskapsbod på 4 m².
2. etasje BRA-i: Loftstue, bad, to soverom og bod.

Garasje:
1. etasje BRA-e: Garasje og bod på 45 m².
Loft: Uinnredet.

Eneboligen har en terrasse på 57 m² med adkomst via terrassedør fra kjøkken.

Standard
Et meget praktisk hjem for de ulike livsfaser. Her har du alt på 1 plan om du vil bo livet ut, men i tillegg en bonusetasje opp som er perfekt for barn/ungdom. Stue, bad og soverom i hver etasje. Sammen med helt skjermet hage og terrasse, samt god parkering i dobbel garasje og gårdsrom med belegningsstein har du en komplett eiendom. Moderniseringsbehov.

Frittliggende enebolig over to plan, oppført i 1984 med påbygg av ark i 1991. Boligen har et internt bruksareal på 193 m² fordelt over 1. etasje og 2. etasje. Bygningen er oppført med ringmur i betong, stedstøpt gulv på grunn, yttervegger i bindingsverk med liggende bordkledning og saltak tekket med betongtakstein. Eiendommen inkluderer også en frittstående dobbel garasje på 45 m² med bod og uinnredet loft, samt en ekstern redskapsbod på 4 m².

1. etasje:
Adkomsten leder inn i vindfang med fliser på gulv og videre inn til gang og hall. Toalettrommet har fliser på gulv, tapet på veggene, toalett, innredning med servant og mekanisk avtrekk. Stuen har parkett på gulv, tapetserte vegger, malte trevinduer med 2-lags glass og vedovn. Kjøkkenet er utstyrt med profilerte fronter, benkeplater i stein og fliser på gulv. 1-stavs parkett ved spiseplass og terrassedør med utgang til terrasse på terreng. Deler av kjøkkenet er oppgradert i senere tid. Badet er fra byggeåret og har flislagte vegger og flislagt gulv, innredning med to nedfelte servanter, bidét, toalett og avtrekksventilasjon. Vaskerommet er fra byggeåret med flislagt gulv, stålbenk med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, avtrekksventilasjon og bi-inngang. Etasjen har for øvrig to soverom med god plass til mer enn seng, eget kjølerom til kjøkken og innvendig bod.

2. etasje:
Loftsetasjen inneholder en loftstue med mye plass for venner og besøk. Et fint sted å trekke seg tilbake. Korkfliser på gulv, trepaneler i himling og arkløsning fra 1991. Badet er fra byggeåret og har våtromsvinyl på gulv med servant, toalett, badekar og avtrekksventilasjon. Videre inneholder etasjen to soverom med virkelig god plass til venner på besøk, gamingpult i tillegg til seng. Etasjen har også bod/kott på loft.

Uteområde og garasje:
Fra kjøkkenet er det adkomst til terrasse på terreng understøttet av bjelker. Utearealene er opparbeidet med steinlagt gårdsrom for parkering, gangstier og beplantning. Frittstående garasje fra 1984 er oppført med ringmur i betong, stedstøpt gulv, bindingsverk med trepaneler og saltak tekket med betongtakstein. Garasjen har leddport i tre med elektrisk portåpner, integrert bod og uinnredet loft. Det er i tillegg oppført en ekstern redskapsbod.

Overflater:
Gulv: Parkett, fliser, tepper og vinylbelegg.
Vegger: Tapet, fliser og vinylbelegg.

Himling: Himlingsplater, tapet og trepaneler.

Lagring:
Boligen har bod og kjølerom i 1. etasje, samt bod/kott i 2. etasje. I tillegg medfølger en ekstern redskapsbod på ca. 4 m² og en frittstående garasje på ca. 45 m² med integrert bod og uinnredet loft for lagring.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- 1. Etasje Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- 2. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Taktekking | Undertak under takstein er eldre enn 18 år. Det er påvist mosedannelser i overflater på takstein, som er symptomer på svekkelse. Mose fester seg i takstein når denne begynner å bli slitt/ru i overflater. Mosen holder på fuktighet som igjen kan føre til at taksteinen sprekker ved frost.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Plast/diffusjonsperre i yttertak er ikke tilstrekkelig tettet og klemt i overgang mot knevegger på loft. Mangelfull tetting kan medføre luftlekkasjer og transport av varm, fuktig inneluft opp i takkonstruksjonen, med risiko for kondens og fuktskader.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er etablert noe liten avstand mellom kledning og terrasse. Dette øker fuktbelastningen på treverket samt reduserer utluftingen bak kledningen. Musebånd bak den eldste del av kledning er observert med rust -/korrosjonsskader. Dette indikerer svekket materialkvalitet og redusert funksjon over tid. Korrosjon kan medføre at musebåndet ikke lenger fungerer tilfredsstillende som sperre mot skadedyr og smågnagere. Svekket musebånd kan gi økt risiko for inntrenging av skadedyr samt indirekte økt belastning på konstruksjonen dersom ventilasjon og beskyttelse reduseres. Det er ikke tilstrekkelig tettet for mus rundt utvendige hjørner. Her vil mus kunne klatre opp i hjørnebokser og komme seg inn i konstruksjonen lenger oppe.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

- Utvendig - Ytterdører | Det er påvist sprekk i det innvendige glasset i terrassedøren. Skaden medfører at glasset ikke lenger har sin opprinnelige styrke og funksjon.

- Utvendig - Terrasser og plattinger på terreng | Det er påvist betydelige skjevheter i terrassegulvet. Terrassen er etablert direkte på terreng, og skjevhetene indikerer setninger i

underlaget eller utilstrekkelig fundamentering og oppbygning.

- Innvendig - Overflater - gulv | Det er påvist knirk i gulvet i loftstuen ved belastning. Dette indikerer bevegelser mellom gulvbord, undergulv, bjelkelag eller innfestinger i konstruksjonen. Det er påvist hulrom under enkelte gulvfliser i vindfanget, spesielt langs vegg. Dette indikerer mangelfull heft eller utilstrekkelig understøttelse mellom flis og underlag. Det er påvist enkelte skader i korkfliser i loftstuen. Skadene fremstår som slitasje, rifter, hull eller andre overflateskader som har redusert beleggets opprinnelige funksjon og utseende.

- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger | Innvendige overflater i stue bærer preg av innendørs røyking, med synlig misfarging på vegger, tak og/eller øvrige overflater. Forholdet indikerer at overflatene er påvirket av nikotin- og røykavleiringer over tid.

- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Det er påvist riss og sprekkdannelser i pussede overflater på pipe på loft. Forholdet kan skyldes normale bevegelser i konstruksjonen, aldring av pussjiktet eller temperaturpåvirkning over tid. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling | Det er påvist sprekker i fliser i øvre del av hjørne. Det er registrert at gjennomføring for avløpsrør under servant i våtsone ikke er utført med tilfredsstillende tetthet mot omkringliggende overflater. Manglende tett utførelse rundt rørgjennomføringer kan medføre risiko for at fukt og vann trenger inn i konstruksjonen, med fare for skjulte fuktskader.

- 1. Etasje Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjsone.

- 2. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør | ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

- Feieradkomst: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, da det mangler stigetrinn fra møne og ned til pipe på den ene siden.

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

- Ildsted/pipe: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Innvendig trapp: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Innvendig trapp: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen har en fin og rolig beliggenhet i et etablert boligområde på Hommersåk i Sandnes kommune. Nabolaget på Kyrkjevollen består i all hovedsak av eneboliger i et trygt og fredelig miljø med lite biltrafikk, godt tilrettelagt for et behagelig hverdagsliv. Rask tilgang til flott natur og turområder, samt fjorden med båtliv og fisking.

For familier med barn er hverdagslogistikken enkel. Både Kyrkjevollen skole og Hommersåk skole ligger innenfor en kort spasertur fra boligen, og for de eldre elevene er det også gangavstand til Riska ungdomsskole. Nærområdet byr i tillegg på flere barnehager like i nærheten, deriblant Espira Eikenøtta naturbarnehage og Trollhaugen foreldrelagsbarnehage i gangavstand. Like i nabolaget finnes det også fritidstilbud som sandvolleyballbane i Kamskjellveien og ballbane ved Kyrkjevollen skole.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt hos Coop Extra Riska eller Coop Extra Hommersåk, som begge ligger en kort spasertur unna. Nede i sentrumsområdet finner du også Bryggen Senter og apotek. Riska byr på rike rekreasjonsmuligheter med umiddelbar nærhet til skog og mark, populære turstier mot Lifjell med utsikt over fjorden, samt bade- og padlemuligheter en kort kjøretur unna ved Lutsivassdraget.

Kollektivtilbudet er lett tilgjengelig med bussholdeplass i Gullskjellveien en kort gåtur fra boligen, med bussforbindelser til Sandnes. Med bil tar kjøreturen inn til Sandnes sentrum og togforbindelsen ved Skeiane stasjon rundt tjue minutter. Hurtigbåt fra Hommersåk rett til Stavanger om du skal pendle den veien.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig oppført med ringmur i betong og stedstøpt gulv.

Lukket takkonstruksjon i tre, tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp er av metall.
Lukket takkonstruksjon i tre.
Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med
liggende bordkledning.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.
Terrasse på terreng understøttet av bjelker.

Garasje:
Garasje oppført med ringmur og stedstøpt gulv. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler. Saltak i tre, tekket med betongtakstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg enebolig datert 02.01.1984, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Oppføring av enebolig og garasje: Det foreligger byggetillatelse datert 15.02.1983. Garasjen (byggeår 1984) er omfattet av denne tillatelsen. Det er ikke utstedt ferdigattest for garasjen. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.
- Oppføring av ark på bolighus (byggeår 1991): Det foreligger byggetillatelse datert 08.07.1991. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.
- Loft byggemeldt Sandnes kommune og bruksendret godkjent i 2026.
Brukstillatelse/ferdigattest er datert

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Vedovn.

Varmekabler: Vaskerom, kjøkken, stue(ikke tilkoblet med bryter), vindfang, wc, baderom, 2 av soverommene og bod i garasje.

Varmefolie(Eswa) i himling: Stue og kjøkken ved spiseplass. Gang har 50% redusert.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 06.08.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd E.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Gjeldende plan er Reguleringsplan for Kyrkjevollen, Hommersåk (plan-ID 79110), vedtatt 02.06.1981.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 (plan-ID 202005), vedtatt 15.05.2023. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse. Eiendommen inngår i bestemmelsesområde for Parkeringssone 4.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 379 032 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 5 516 128 for 2024.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Asgerd Dahlen Håversen

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

1108/109/456:
28.02.1983 - Dokumentnr: 1756 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Dokumentet fastsetter følgende vilkår og rettigheter for eiendommen:
- Kommunen og Telegrafverket forbeholdes vederlagsfri rett til anlegg og vedlikehold av ledninger for vann og kloakk, kabler og forsyningsskap for strøm og telefon, samt stolper og ledningstrekk. Eventuelle skader ved vedlikeholdsarbeid skal erstattes.
- Private stikkledninger for vann og kloakk må legges over egen og eventuelt annen manns grunn etter anvisning fra byingeniøren. Eiendommen må likeledes vederlagsfritt tåle andres ledninger, mot erstatning for eventuell skade.
- Det er ikke tillatt med oppstilling av busser, lastebiler, trailere og andre lastekjøretøyer (herunder gravemaskiner, traktorer o.l.) foran hus eller i gatene. Bortsett fra midlertidig parkering, tillates ikke parkering av campingvogner i gatene.
- Eiendommer som har adkomst via regulert felles avkjørsel plikter å delta i vedlikeholdet i forhold til det samlede antall brukere av veien.
- Bestemmelser for planlegging og utbygging av feltet, vedtatt av Sandnes formannskap 12.12.1981, må følges.
- Skjøtet inneholder også bestemmelser om byggeplikt innen 2 år med tilbakekjøpsrett for kommunen, samt boplikt i minst 5 år etter innflytting med tilhørende forkjøpsrett for kommunen (forkjøpsretten faller bort 5 år etter at boligen er klar for innflytting).

19.05.1982 - Dokumentnr: 3482 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1108 GNR: 109 BNR: 222

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell

eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Belysning som ikke medfølger handelen:
Kjøkken, lampe over spisebord, vindfang og gang 3stk., wc hengelampe, soverom lampe over kontorpult, hengelampe ved trapp til loft, hengelampe over bord på loft og hengelampe over vev.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 3,0% (forutsatt salgssum kr 4 990 000), kr 149 700
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 545
Markedspakke, kr 28 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 15900
Visningshonorar per visning, kr 3500
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 300
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 067

Totalt, kr 215 357,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge
- Dun & Bradstreet
- Ambita

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig A-Tax AS den 28.09.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).
Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.
Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.
I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Dan Chruickshank
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 414 16 631
E-post: dan.chr@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sandnes
Elvegata 23
4306 SANDNES
Org. nr. 958427700

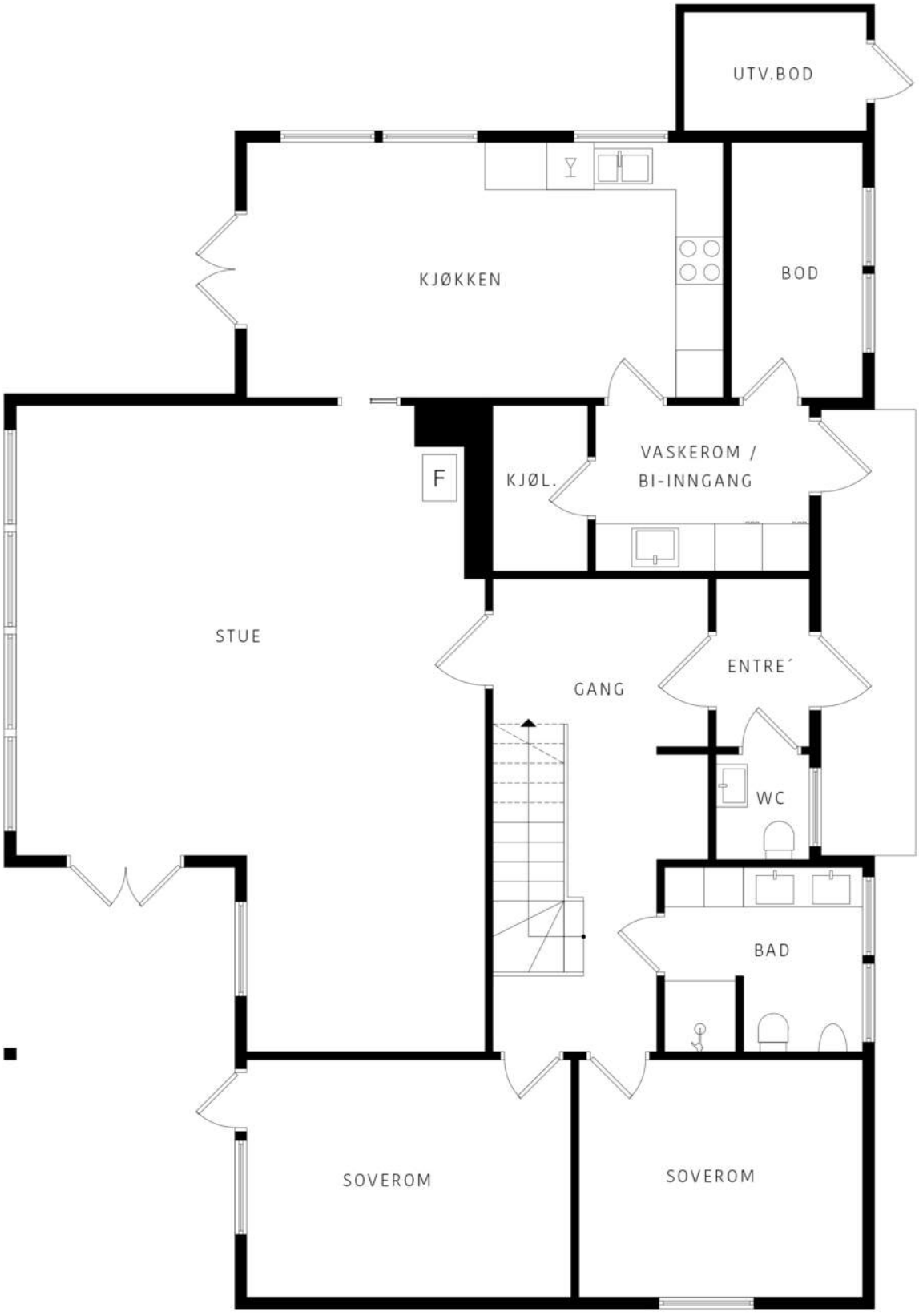
Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Uteområdet har god plass til utemøbler og enkel adkomst fra kjøkkenet. Skjermet og privat. Også enkel tilgang inn til den doble garasjen.



Overbygd inngangsparti med flislagt platting og adkomst til boligen både hovedentre og bi-inngang.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Romslig gang med plass til garderobe og kommoder.



Gangen har flislagt gulv i vindfanget og rikelig med plass til garderobe og kommoder.



Gjestetoalett i tillegg til baderom i første etasje innredet med servant og toalett.



Stuen har parkett på gulv, gode lysforhold og direkte utgang til hagen. En meget romslig stue med plass til flere soner møblering.



Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys. Utsyn til egen skjermet hage og terrasse.



Vedovnen gir god varme til oppholdsrommene i første etasje. En så romslig stue gir soner for enhver anledning.



Fra stuen er det adkomst til den skjermede terrassen. Fin flyt mellom inne og ute.



Kjøkkenet har god plass til langbord for hele familien. Et herlig allrom og hjertet i huset for samling både i hverdagen og til helg med gjester.



Spiseplassen på kjøkkenet har dobbeltdør ut på terrassen om du skal nyte maten ute på fine dager.



Praktisk kjølerom plassert like ved kjøkkenet gir rikelig med lagringsplass for matvarer.



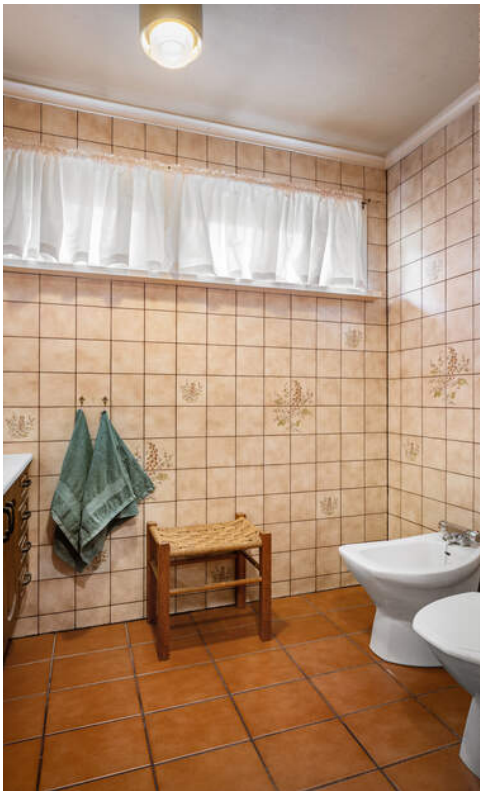
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater i stein. Flislagt gulv her og 1-stavs parkett videre i allrommet.



Et meget romslig baderom med mye oppbevaring. Badet har flislagte vegger og separat dusjnisje.



Flislagt bad i første etasje med romslig innredning og to nedfelte servanter for enkelt stell med flere på badet samtidig.



Vindu for naturlig lys. Våtrommet er i tillegg utstyrt med toalett og bidét.



Hovedsoverommet i første etasje har god plass til dobbeltseng og nattbord i tillegg til kommode/garderobe.



Soverommet har hel garderoberekke med gode oppbevaringsmuligheter.



Rommet har plass til både pult og seng, samt godt med lys fra vinduet mot hagen.



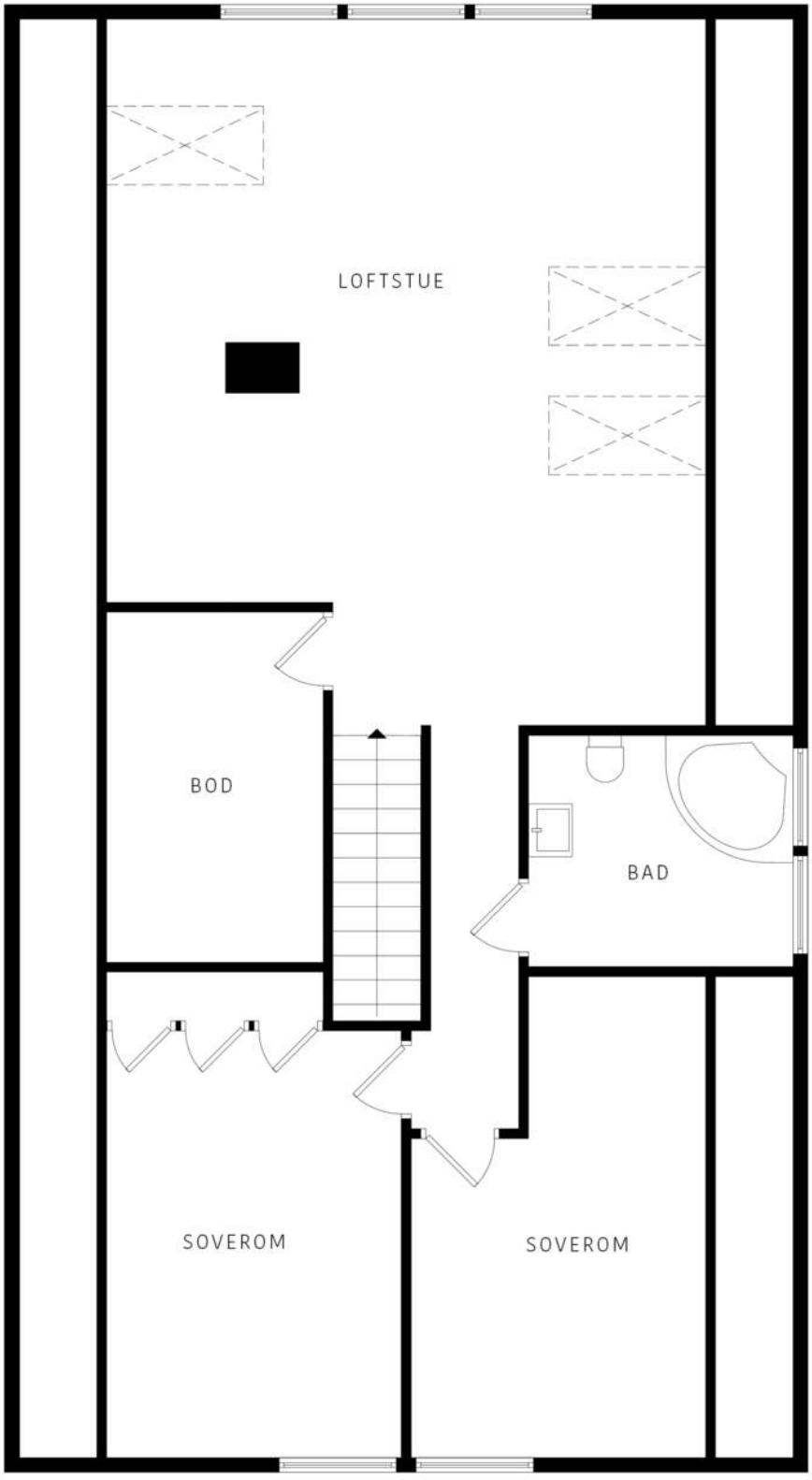
Boligens andre soverom i første etasje benyttes i dag som kontor.



Innvendig bod i første etasje med god plass til fryser og oppbevaring.



Vaskerommet har flislagt gulv, opplegg for vaskemaskin og egen bi-inngang som gjør det praktisk når du kommer hjem fra tur i marka.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Loftstuen utgjør et fleksibelt oppholdsrom med god plass til ulike aktiviteter. Perfekt for barn/ungdom med hobbyer og venner på besøk. Gaming, tv- spill og lek.



Vedovn for ekstra varme. Loftstuen utgjør et fleksibelt oppholdsrom med god plass til ulike aktiviteter. Perfekt for barn/ungdom med hobbyer og venner på besøk. Gaming, tv- spill og lek.



God takhøyde og rikelig med boltreplass. Takvinduer og vinduer i endevegg gir naturlig lys.



1 av 4 soverom. Her med plass til både leksepult, seng og garderobe. Vinduet vender ut mot takflaten og slipper inn godt med lys.



Rikelig med plass på soverom til venner på besøk og mer enn bare seng.



Romslige soverom gir mulighet for flerbruksrom i ulike faser av livet. Rommet har vindu i gavlvegg og god plass til to senger.



Soverom i andre etasje med innebygde skap i kneveggen.



Bad nr. 2 gir bad i begge etasjer. Badekaret er plassert under vinduet med naturlig lys.



Badet i andre etasje har servant, toalett og hjørnebadekar.



Bod i andre etasje med fastmonterte hyller under skråtaket.



Utvendig redskapsbod gir praktisk oppbevaring av hageredskaper og ved.



Steinlagte stier omkranset av frodig beplantning og busker. Helt skjermet og privat gir herlige uterom.



Hagen er pent opparbeidet og skjermet med hekk mot naboene. En egen liten oase.



Terrassen er delvis overbygd og gir en skjermet sitteplass i hagen.



Terrassen på terreng glir naturlig over i hagens steinlagte gangveier.



Sitteplass på baksiden av huset med belegningsstein og adkomst til redskapsbod.



Skjermet uteplass langs husveggen med beplantning og steinsetting.



Steinlagt gangvei langs fasaden knytter inngangspartiet og hagen sammen.

SANDSKJELLVEIEN 44

Nabolaget Riska - vurdert av 141 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Gullskjellveien	Linje 21, 45, N96	4 min / 0.3 km
Skeiane stasjon	Linje L5	19 min / 15.9 km
Stavanger Sola		32 min

SKOLER

Kyrkjevollen skole (1-7 kl.)	313 elever, 23 klasser	6 min / 0.5 km
Hommersåk skole (1-7 kl.)	177 elever, 13 klasser	10 min / 0.8 km
Maudland skole (1-7 kl.)	199 elever, 18 klasser	6 min / 2.8 km
Riska ungdomsskole (8-10 kl.)	349 elever, 15 klasser	7 min / 0.6 km
Vågen videregående skole	832 elever, 40 klasser	20 min / 13.7 km
Gand videregående skole	1025 elever, 64 klasser	19 min / 15.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hommersåk Kai	14 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

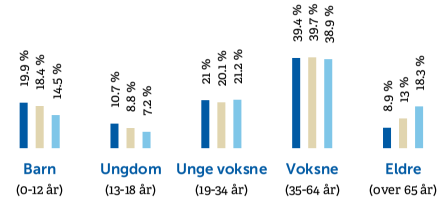
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Riska	2 287	785
Hommersåk	7 373	2 765
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Espira Eikenøtta naturbarnehage (0-5 ...	59 barn	3 min / 0.2 km
Trollhaugen foreldrelagsbarnehage (1-5 ...	63 barn	5 min / 0.4 km
Lekeland barnehage (1-5 år)	54 barn	7 min / 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Riska	PostNord	12 min / 1 km
Coop Extra Hommersåk	Post i butikk	14 min / 1.2 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

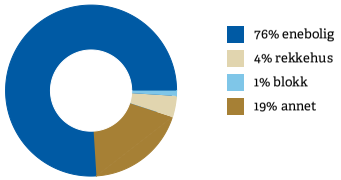
TRAFIKK

Lite trafikk 84/100

SPORT

Kamskjellveien sandvolleyballbane	Sandvolleyball	4 min / 0.3 km
Kyrkjevollen skole	Ballspill	5 min / 0.4 km
Sport 4 you		17 min
City Gym Sandnes		19 min

BOLIGMASSE

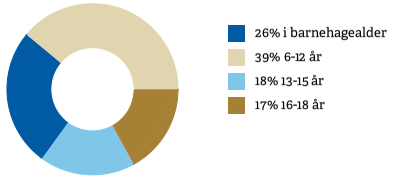


> «Fredelig og rolig nabolag, med variert alder.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

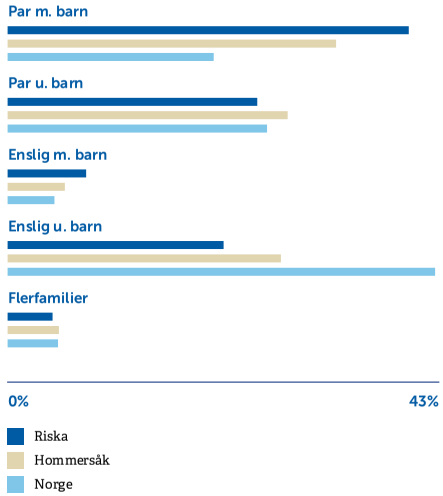
VARER/TJENESTER

Bryggen Senter Hommersåk	14 min
Vitusapotek Hommersåk	12 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



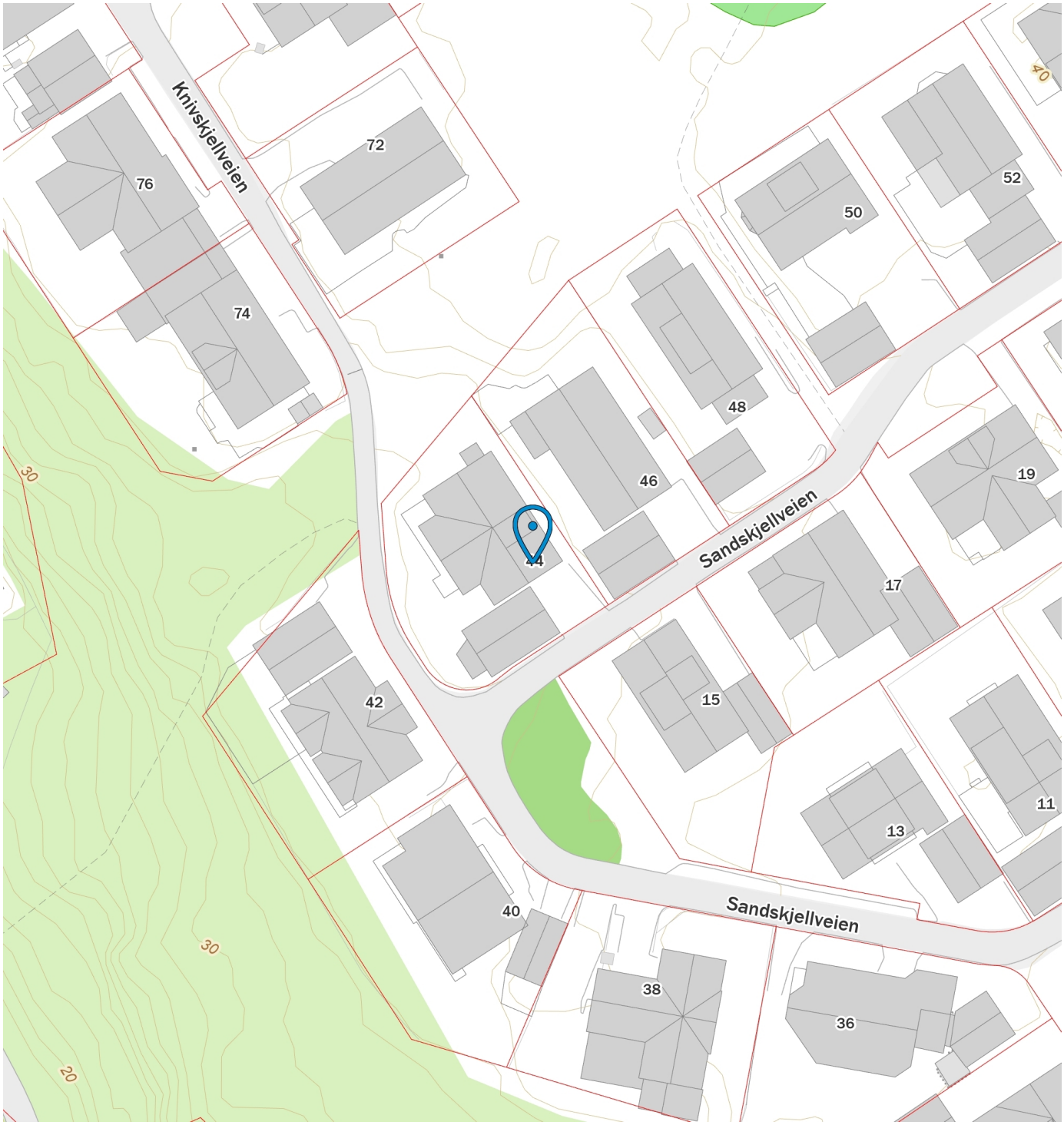
SIVILSTAND

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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 2026

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 2026





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 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Sandskjellveien 44, 4310 HOMMERSÅK
SANDNES kommune
gnr. 109, bnr. 456

Sum areal alle bygg: BRA: 242 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 28.09.2026 **Rapportdato:** 01.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11348-2419 **Eiendomsverdi ref nr:** ML8221

Autorisert foretak: A-TAX AS **Sertifisert Takstingeniør:** Torbjørn Madland **Vår ref:** 20263317

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



Rapportansvarlig

Torbjørn Madland
Uavhengig Takstingeniør
tm@a-tax.no
414 50 862

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Sandskjellveien 44, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 456
1108 SANDNES

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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 (Hjem-iVerdi).

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

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Sandskjellveien 44, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 456
1108 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Sandskjellveien 44, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 456
1108 SANDNES

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1984 som i hovedsak er som fra byggeåret, men oppgradert i enkelte overflater i senere tid.
Det er blant annet oppgradert deler av kjøkkenet i senere tid.
Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsanmerkninger som har grunnlag i alder, bruksslitasje, konstruksjon og utførelse.
Bygningen er imidlertid blitt noen år, og det må av den grunn påregnes videre vedlikehold og oppgraderinger.
Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt av selger.

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp er av metall.
Lukket takkonstruksjon i tre.
Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.
Terrasse på terreng understøttet av bjelker.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater med parkett, fliser og tepper på gulv.
Tapet på vegger og himlingsplater i tak.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Innvendig trapp er en lakkert tretrapp.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Bad
Bad fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.
Flislagte vegger og tapet i tak.
Gulvet er flislagt.
Plastsluk i gulv og sementbasert membran ifølge eier.
Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, bidee og toalett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › 1. etasje › Vaskerom
Vaskerom fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.
Våtrommet har tapet på veggene.
Gulvet er flislagt.
Plastsluk i gulv, uten synlig membran.
Våtrommet har stålbenk med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › 2. etasje › Bad
Bad fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.
Vegger med vinylbelegg og tapet.
Trepaneler i tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv.
Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk.
Våtrommet har servant, toalett og badekar.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplater i stein.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv og tapet på vegger.
Toalett samt innredning med servant.
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Avløpsrør i plast.
Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Anlegget er jevnlig vedlikehold og kontrollert av eier som selv er installatør og kontrollør.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.
Drenering fra byggeåret om denne er montert.
Bygningen er oppført med ringmur i betong og stedstøpt gulv.
Eiendommen er etablert i tilnærmet flatt terreng, med steinlagt gårdsrom for parkering samt terrasser og steinlagte uteområder omliggende boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Garasje

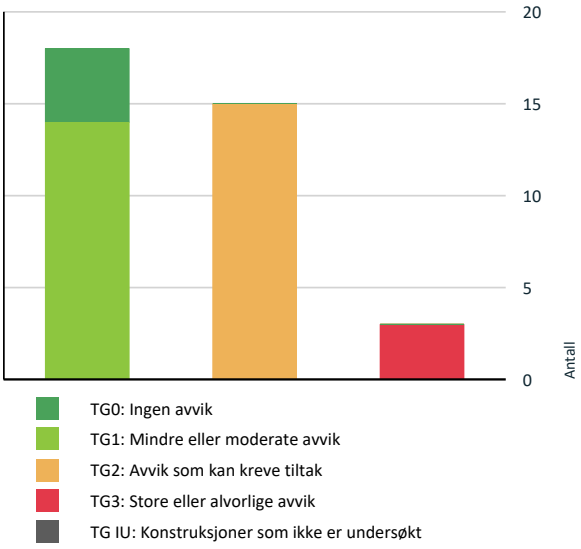
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Sandskjellveien 44, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 456
1108 SANDNES

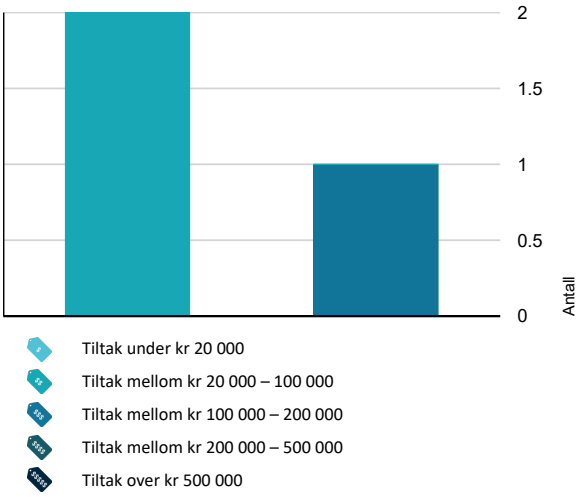
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Sandskjellveien 44, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 456
1108 SANDNES

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Stigetrinn er montert opp på ene siden, men ikke ned til pipe på motsatt side av møne. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Sandskjellveien 44, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 456
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1984

Kommentar
Iht. Ambita Infoland - Norges eiendommer på nett.

Anvendelse
Helårsbolig.

Tilbygg / modernisering

1991	Påbygg ark	Påbygg av ark. Årstall hentet fra eiers egenerklæring.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp på taket. 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:
• Undertak under takstein er eldre enn 18 år.

• Det er påvist mosedannelser i overflater på takstein, som er symptomer på svekkelse. Mose fester seg i takstein når denne begynner å bli slitt/ru i overflater. Mosen holder på fuktighet som igjen kan føre til at taksteinen sprekker ved frost.

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

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

• Takstein bør jevnlig gjøres ren for mose.



Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Stigetrinn er montert opp på ene siden, men ikke ned til pipe på motsatt side av møne. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det bør montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Det bør monteres stigetrinn fra møne og ned til pipe.



Det mangler stigetrinn fra møne og ned til pipe på den siden av taket pipen står på.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Lukket takkonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

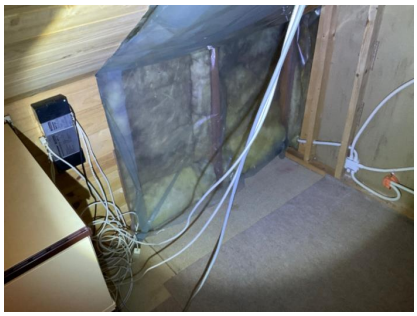
Sandskjellveien 44, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 456
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

• Plast/diffusjonsperre i yttertak er ikke tilstrekkelig tettet og klemt i overgang mot knevegger på loft. Mangelfull tetting kan medføre luftlekkasjer og transport av varm, fuktig inneluft opp i takkonstruksjonen, med risiko for kondens og fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Plast i yttertak bør klemmes tilstrekkelig i overganger og skjøter.



Plast/diffusjonsperre i yttertak er ikke tilstrekkelig klemt i overgang mot knevegg i kott på loft.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er etablert noe liten avstand mellom kledning og terrasse. Dette øker fuktbelastningen på treverket samt reduserer utluftingen bak kledningen.

• Musebånd bak den eldste del av kledning er observert med rust -/korrosjonsskader. Dette indikerer svekket materialkvalitet og redusert funksjon over tid. Korrosjon kan medføre at musebåndet ikke lenger fungerer tilfredsstillende som sperre mot skadedyr og smågnagere. Svekket musebånd kan gi økt risiko for inntrenging av skadedyr samt indirekte økt belastning på konstruksjonen dersom ventilasjon og beskyttelse reduseres.

• Det er ikke tilstrekkelig tettet for mus rundt utvendige hjørner. Her vil mus kunne klatre opp i hjørnebokser og komme seg inn i konstruksjonen lenger oppe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales justering av kledning slik at denne er avsluttet med tilstrekkelig avstand mellom kledning og terrasse. Det gjøres oppmerksom på at dette kan medføre behov for justeringer av bakenliggende lekter og museband.

• Det bør vurderes utskifting av musebånd som er rusta.

• Det bør tettes tilstrekkelig mot mus rundt utvendige hjørner.



Liten avstand kledning/terrasse.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



Merker etter tidligere fukt i foringer til takvindu. Dette tyder på at fukt har trukket inn når vinduet har stått åpent.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekk i det innvendige glasset i terrassedøren. Skaden medfører at glasset ikke lenger har sin opprinnelige styrke og funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i glass kan utvikle seg videre over tid som følge av temperaturvariasjoner, bevegelser i konstruksjonen eller belastninger. Skaden reduserer terrassedørens funksjon og kan medføre økt risiko for glassbrudd.
Det anbefales å få glasset skiftet ut.

Sandskjellveien 44, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 456
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport



Sprekk i det indre glasset til terrassedør i kjøkken.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse på terreng understøttet av bjelker.

Vurdering av avvik:

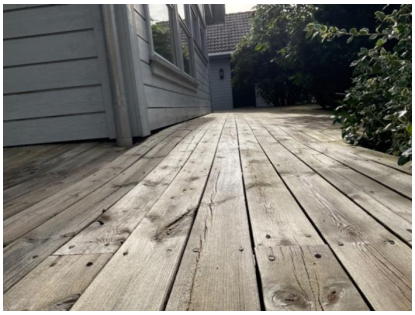
• Det er påvist betydelige skjevheter i terrassegulvet. Terrassen er etablert direkte på terreng, og skjevhetene indikerer setninger i underlaget eller utilstrekkelig fundamentering og oppbygning.

Konsekvens/tiltak

• Skjevhetene kan påvirke terrassens bruksegenskaper og medføre redusert komfort og sikkerhet ved ferdsel. Ujevnt fall kan også bidra til vannansamlinger og økt fuktbelastning på terrassekonstruksjonen.
Det anbefales å undersøke årsaken til skjevhetene nærmere og kontrollere oppbygning, fundamentering og bæreevne. Setningsutsatte partier bør rettes opp, og det kan være nødvendig med utbedring eller ombygging av deler av terrassekonstruksjonen for å sikre tilfredsstillende stabilitet.



Betydelige skjevheter i terrassegulv.



Betydelige skjevheter i terrassegulv.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater med parkett, fliser og tepper på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist knirk i gulvet i loftstuen ved belastning. Dette indikerer bevegelser mellom gulvbord, undergulv, bjelkelag eller innfestinger i konstruksjonen.

• Det er påvist hulrom under enkelte gulvfliser i vindfanget, spesielt langs vegg. Dette indikerer mangelfull heft eller utilstrekkelig understøttelse mellom flis og underlag

• Det er påvist enkelte skader i vinylbelegget i loftstuen. Skadene fremstår som slitasje, rifter, hull eller andre overflateskader som har redusert beleggets opprinnelige funksjon og utseende.

Konsekvens/tiltak

• Knirk i gulv er normalt ikke å anse som en konstruksjonssvikt, men kan være et tegn på bevegelser i gulvkonstruksjonen. Omfanget kan øke over tid som følge av uttørking, slitasje eller videre bevegelser i konstruksjonen. Forholdet kan virke skjemmende og redusere opplevd bo-komfort.
Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser dersom knirken er omfattende eller sjenerende. Aktuelle tiltak kan være etterfesting av gulv, utbedring av undergulv eller andre justeringer av konstruksjonen for å redusere bevegelsene og begrense knirk.

• Fliser med hulrom kan være mer utsatt for sprekkdannelser og skader ved belastning. Bevegelser i flisene kan over tid føre til løse fliser, skader på fuger og redusert levetid på flisgulvet. Risikoen er normalt størst langs kanter og områder med punktbelastning.

• Skader i vinylbelegg kan føre til videre slitasje og nedbrytning ved normal bruk. Over tid kan skadene utvide seg og gi et mer ujevnt og skjemmende gulv.
Det anbefales å utbedre eller reparere skadede områder for å begrense videre skadeutvikling.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tapet på vegger og himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

Sandskjellveien 44, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 456
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

• Innvendige overflater i stue bærer preg av innendørs røyking, med synlig misfarging på vegger, tak og/eller øvrige overflater. Forholdet indikerer at overflatene er påvirket av nikotin- og røykavleiringer over tid

Konsekvens/tiltak
• Misfarging som følge av røyking er i hovedsak et estetisk forhold, men kan være vanskelig å rengjøre fullstendig. Nikotin og røykavleiringer kan trekke inn i overflater og medføre vedvarende lukt, samt behov for ekstra forarbeid ved oppussing.
Det anbefales rengjøring av berørte overflater og vurdering av overflatebehandling der misfargingen er betydelig. Ved oppussing kan det være nødvendig med bruk av sperregrunning før maling for å hindre gjennomslag av nikotin- og røykrelaterte misfarginger.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

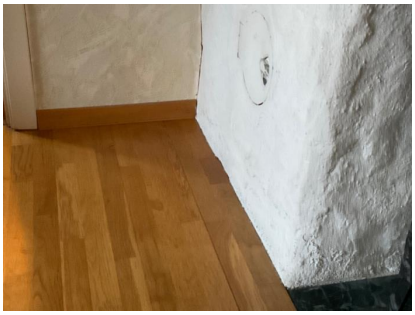
Beskrivelse
Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss og sprekkdannelser i pussede overflater på pipe på loft. Forholdet kan skyldes normale bevegelser i konstruksjonen, aldring av pussjiktet eller temperaturpåvirkning over tid.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Mindre riss i puss er ikke uvanlig på eldre piper, men kan medføre at puss løsner eller får ytterligere oppsprekking over tid. Dersom sprekkene er gjennomgående eller øker i omfang, kan dette indikere bevegelser som bør undersøkes nærmere.
Det anbefales å kontrollere sprekkenes omfang og utvikling. Løs eller skadet puss bør utbedres for å hindre videre nedbrytning.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Det er ikke montert ildfast plate på gulv under feieluke i pipe.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig trapp er en lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Innvendig trapp.

VÅTROM

Sandskjellveien 44, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 456
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og tapet i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser i øvre del av hjørne.

• Det er registrert at gjennomføring for avløpsrør under servant i våtsone ikke er utført med tilfredsstillende tetthet mot omkringliggende overflater. Manglende tett utførelse rundt rørgjennomføringer kan medføre risiko for at fukt og vann trenger inn i konstruksjonen, med fare for skjulte fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

• Forholdet vurderes å avvike fra anbefalte løsninger og det anbefales utbedring ved å etablere tett og forskriftsmessig utførelse rundt gjennomføringen.



Sprekker i flisfuger i øvre del av hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjsone.

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.



Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnisje.



Avflass i fuger rundt sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulv og sementbasert membran ifølge eier.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Sandskjellveien 44, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 456
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport



Sluk i gulv, uten synlig membran.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, bidee og toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har tapet på veggene.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulv, uten synlig membran.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk i gulv i vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har stålbenk med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sandskjellveien 44, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 456
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende entre/gang.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Vegger med vinylbelegg og tapet.
Trepaneler i tak.

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

Konsekvens/tiltak
• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.



Vindu er plassert i våtsone for badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har vinylbelegg på gulv.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk i gulv og vinylbelegg som tettesjikt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har servant, toalett og badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

2. ETASJE > BAD

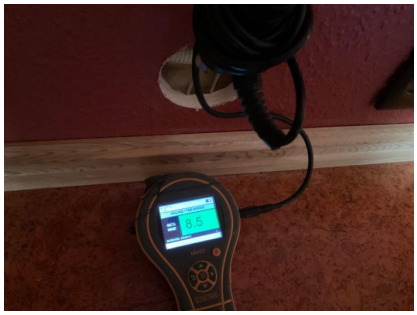
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.

Sandskjellveien 44, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 456
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende loftstue.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplater i stein.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Anlegget er jevnlig vedlikehold og kontrollert av eier som selv er installatør og kontrollør.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og slokkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Sandskjellveien 44, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 456
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

Drenering fra byggeåret om denne er montert.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Bygningen er oppført med ringmur i betong og stedstøpt gulv.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse
Eiendommen er etablert i tilnærmet flatt terreng, med steinlagt gårdsrom for parkering samt terrasser og steinlagte uteområder omliggende boligen.

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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Stigetrinn er montert opp på ene siden, men ikke ned til pipe på motsatt side av møne. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det bør montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Det bør monteres stigetrinn fra møne og ned til pipe.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Sandskjellveien 44, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 456
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

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

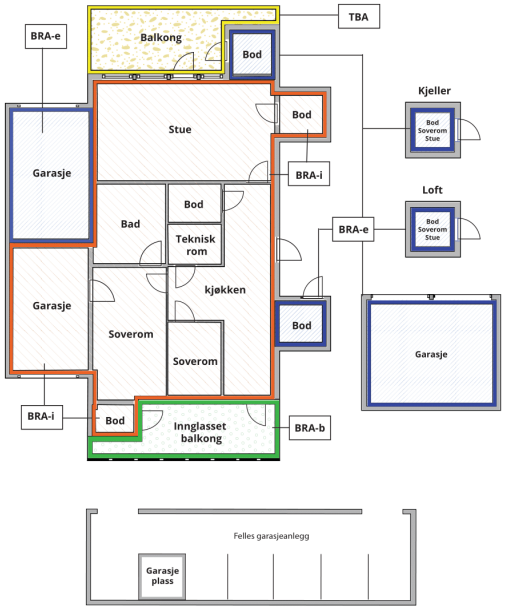
Hva er måleverdig areal?

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.

Sandskjellveien 44, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 456
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	129	4		133	57
2. etasje	64			64	
SUM	**193**	**4**			**57**
SUM BRA	**197**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, toalettrom, gang/hall, bad, 2 soverom, vaskerom, kjølerom, bod, kjøkken, stue	Redskapsbod	
2. etasje	Loftstue, bad, 2 soverom, bod		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2026 - ny varmtvannsbereder. Utført av rørlegger Furuhaug VVS

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. etasje		45		45			45
Loft						47	47
SUM		**45**				**47**	**92**
SUM BRA	**45**						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.9.2026	Torbjørn Madland	Takstingeniør
	Marton Ove Håversen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	109	456		0	581.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sandskjellveien 44

Hjemmelshaver

Håversen Asgerd Dahlen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde på Hommersåk i Sandnes Kommune.

Sandskjellveien 44, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 456
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering/oppbevaring.

Byggeår
1984

Kommentar
Samme byggeår som bolig.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje oppført med ringmur og stedstøpt gulv.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Saltak i tre, tekket med betongtakstein.
Leddport i tre med elektrisk portåpner.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	12.06.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Meglers opplysninger	12.06.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.06.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiers opplysninger	28.09.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	12.06.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	18.06.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sandskjellveien 44, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 456
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

PERSONVERN

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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

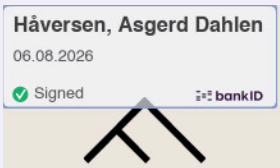
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Asgerd Dahlen Håversen
Boligen Sandskjellveien 44 4310 Hommersåk 1108-109/456/0/0	• Boligen ble kjøpt 1984 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Byggefirma Kjetil Hetland AS

   Beskrivelse av arbeidet: Skitet kledning på vegg (brust) mot sør og syd, samt deler av vegg (brust) mot nord.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Beskrivelse av arbeidet: Ført opp bod inntil bolig mot nord.

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

• **Ja**

Terrasse er blitt skjev som følge av at noen tilhørende fundamentene har seget.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ulyd i motor tilhørende ventilasjonsanlegget (Villavent).
Motor vil bli utskiftet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1991
   Firmanavn: M.H. Elektriske Marton Håversen
   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon i forbindelse med ombygging av loft.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Loftet er blitt innredet, med stue, 2 stk. soverom og bad.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Loftet var allerede regulert til boligformål. Påsetting av ark. Godkjent av kommunen i 1991.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Beskrivelse av arbeidet: Montert skråtak ut fra endevegg på garasje.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

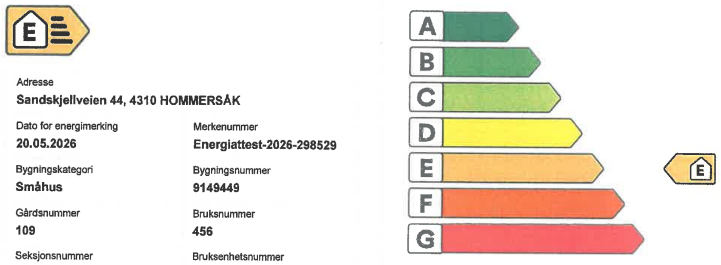
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

enova

Energiattest



Adresse
Sandskjellveien 44, 4310 HOMMERSÅK

Dato for energimerking **20.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298529**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9149449**
Gårdsnummer **109**	Bruksnummer **456**
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 **1984**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **215,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **215,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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
268,72 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **243,03 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **52 252 kWh**

Vedlegg: Kommunalinformasjon

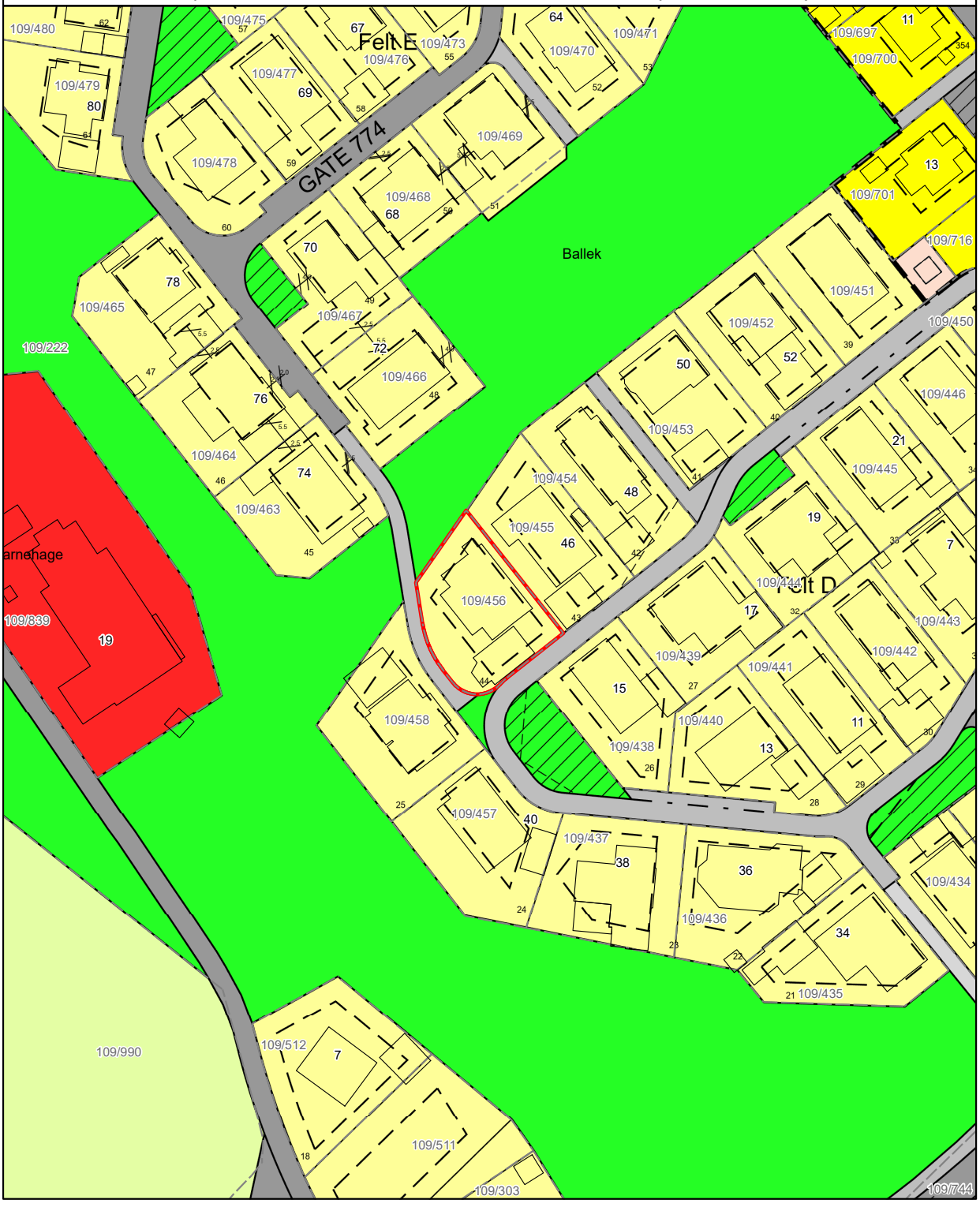
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Sandskjellveien 44, 4310 HOMMERSÅK
Gnr/Bnr: 109/456/0/0
Dato: 2026-06-12 Planident: 79110
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 2.6.1981

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.



1 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T

2 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Kontor/lager	K/L
Industri/lager	I/L
Kontor/industri	K/I
Kontor/tjenesteyting	K/T
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	
3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

3 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

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

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

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

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

Hensynssoner	
Objekttype	**Flatesignatur, nåværende**
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(Planid)

4 Tegnforklaring reguleringsplan

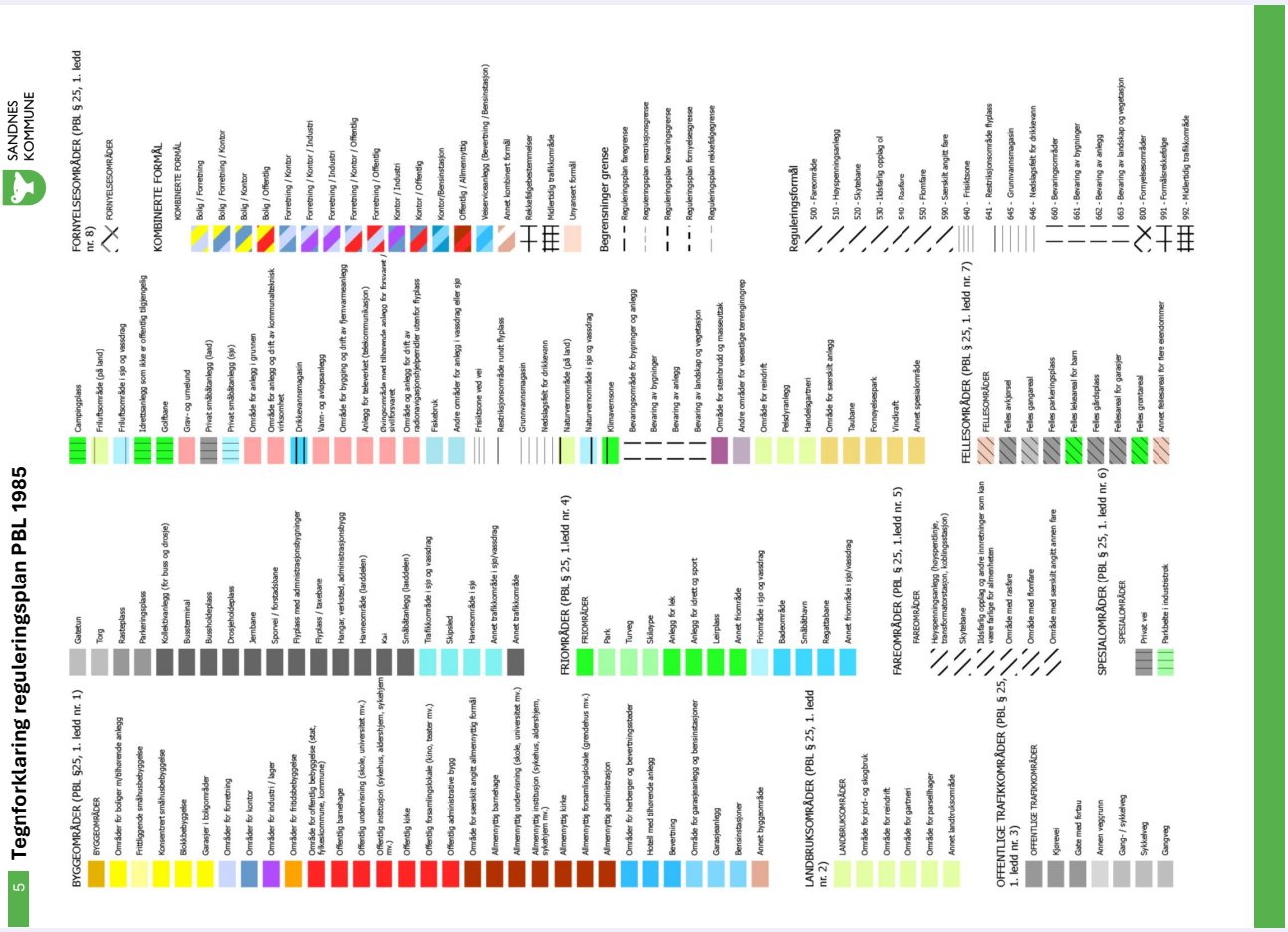
SANDNES KOMMUNE

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

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon


5
Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985
SANDNES KOMMUNE
BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)
FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)
LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)
FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)
SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)
FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)
FORNYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)
KOMBINERTE FORMÅL
Begrensninger grense
Reguleringsformål
Campingplass
Friluftsområde (på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg (land)
Privat småbåtanlegg (sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunaltekniske virksomhet
Drivkraftmagasin
Vann- og avløpsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
Anlegg for telenettet (telekommunikasjon)
Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret
Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
Frielsone ved vei
Restriksjonsområde rundt flyplass
Grunnvannsmagasin
Nedslagsfelt for drikkevann
Naturvernområde (på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag
Klimasone
Bevaringsområde for bygninger og anlegg
Bevaring av bygninger
Bevaring av anlegg
Bevaring av landskap og vegetasjon
Område for steinbrudd og massetak
Andre områder for vesentlige terreninngrep
Område for reindrift
Feltdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilt anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Vindkraft
Annet spesialområde
Idrettslig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårdsplass
Felleareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet fellesareal for flere eiendommer
Campingplass
Friluftsområde (på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg (land)
Privat småbåtanlegg (sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunaltekniske virksomhet
Drivkraftmagasin
Vann- og avløpsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
Anlegg for telenettet (telekommunikasjon)
Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret
Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
Frielsone ved vei
Restriksjonsområde rundt flyplass
Grunnvannsmagasin
Nedslagsfelt for drikkevann
Naturvernområde (på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag
Klimasone
Bevaringsområde for bygninger og anlegg
Bevaring av bygninger
Bevaring av anlegg
Bevaring av landskap og vegetasjon
Område for steinbrudd og massetak
Andre områder for vesentlige terreninngrep
Område for reindrift
Feltdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilt anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Vindkraft
Annet spesialområde
Idrettslig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårdsplass
Felleareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet fellesareal for flere eiendommer
Gatetun
Torg
Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg (for buss og drosje)
Busstterminal
Bussholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporvei / forstadsbane
Flyplass med administrasjonsbygninger
Flyplass / banebane
Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Havneområde (landdelen)
Kai
Småbåtanlegg (landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag
Skipsled
Havneområde i sjø
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Annet trafikkområde
Offentlig kirke
Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
Offentlig administrative bygg
Område for særskilt angitt allmennyttig formål
Allmennyttig barnehage
Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Allmennyttig kirke
Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
Allmennyttig administrasjon
Område for herberger og bevertningssteder
Hotell med tilhørende anlegg
Bevertning
Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
Garasjeanlegg
Bensinstasjoner
Annet bryggeområde
Park
Turveg
Sitteplass
Anlegg for lek
Anlegg for idrett og sport
Lekeplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø/vassdrag
LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord- og skogbruk
Område for reindrift
Område for gartneri
Område for parsellhager
Annet landbruksområde
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
Skytebane
Offentlige trafikkområder
Offentlig trafikkområde
Gang- / sykkelveg
Sykkelveg
Gangveg
Felles kjøreveg
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårdsplass
Felleareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet fellesareal for flere eiendommer
SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrøk
Område for bensinstasjon
Område for garasjeanlegg
Område for parkeringsplass
Område for lekeplass
Område for idrettsplass
Område for gravplass
Område for campingplass
Område for turveg
Område for friområde
Område for naturvern
Område for bevaring
Område for landbruk
Område for reindrift
Område for gartneri
Område for parsellhager
Område for skytebane
Område for golfbane
Område for fornøyelsespark
Område for taubane
Område for vindkraft
Område for spesialområde
Område for jernbane
Område for flyplass
Område for bensinstasjon
Område for garasjeanlegg
Område for gravplass
Område for kollektivanlegg
Område for busstterminal
Område for bussholdeplass
Område for drosjeholdeplass
Område for sporvei / forstadsbane
Område for flyplass med administrasjonsbygninger
Område for flyplass / banebane
Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
Område for offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
Område for offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Område for offentlig kirke
Område for offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
Område for offentlig administrative bygg
Område for særskilt angitt allmennyttig formål
Område for allmennyttig barnehage
Område for allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
Område for allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Område for allmennyttig kirke
Område for allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
Område for allmennyttig administrasjon
Område for herberger og bevertningssteder
Område for hotell med tilhørende anlegg
Område for bevertning
Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
Område for garasjeanlegg
Område for bensinstasjoner
Område for annet bryggeområde
Område for park
Område for turveg
Område for sitteplass
Område for anlegg for lek
Område for anlegg for idrett og sport
Område for lekeplass
Område for annet friområde
Område for friområde i sjø og vassdrag
Område for badeområde
Område for småbåthavn
Område for regattabane
Område for annet friområde i sjø/vassdrag
Område for jord- og skogbruk
Område for reindrift
Område for gartneri
Område for parsellhager
Område for annet landbruksområde
Område for høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
Område for skytebane
Område for offentlig trafikkområde
Område for gang- / sykkelveg
Område for sykkelveg
Område for gangveg
Område for kjøreveg
Område for gangareal
Område for parkeringsplass
Område for lekeplass
Område for idrettsplass

Vedlegg: Kommunalinformasjon

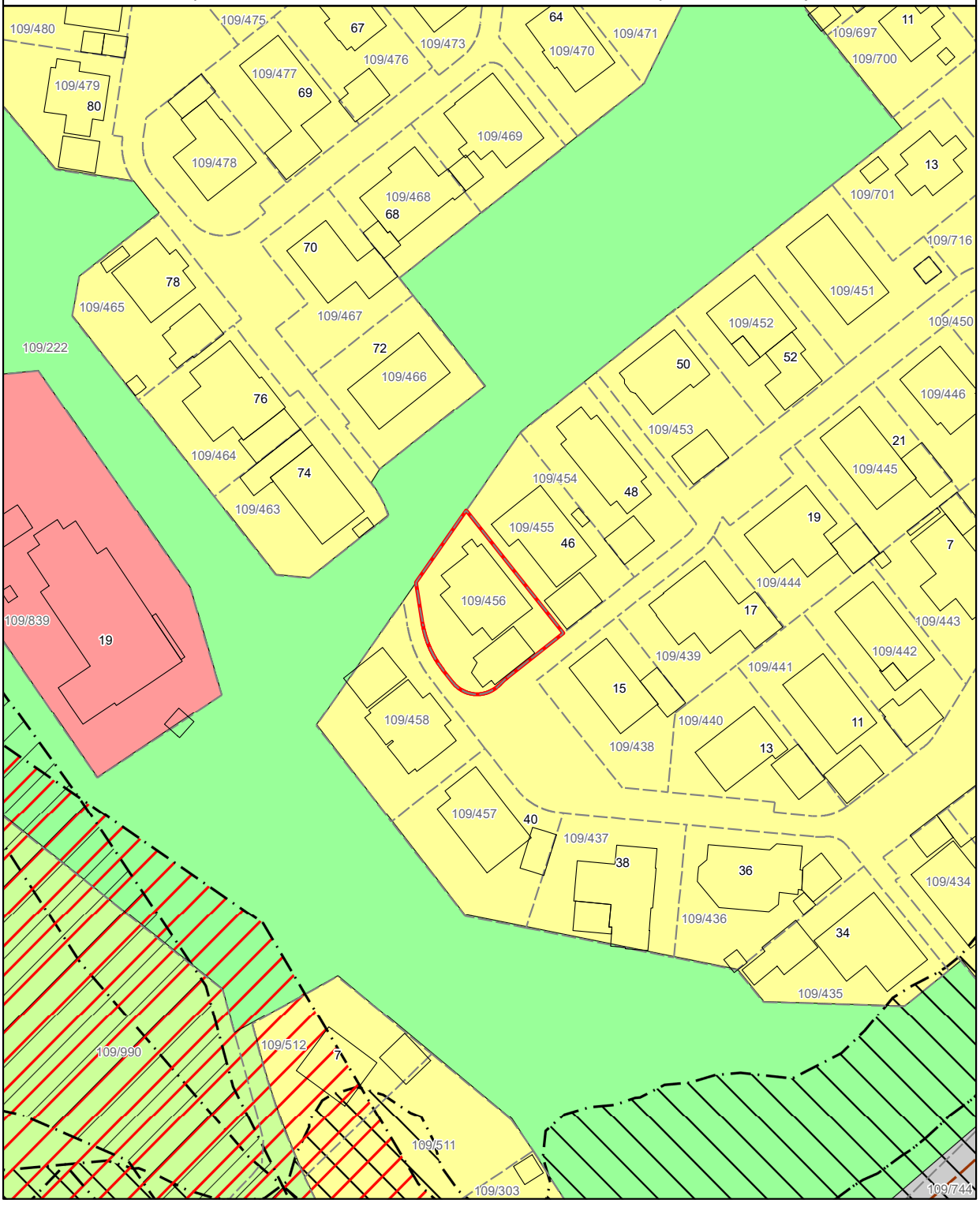
Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Sandskjellveien 44, 4310 HOMMERSÅK
Gnr/Bnr: 109/456/0/0
Dato: 2026-06-12 Planident: 202005
Målestokk: 1:1,000 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.



1 Tegnforklaring kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		
3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		
4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		
5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

2 Tegnforklaring kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone KpStøySone KpInfrastrukturSone KpGjennomføringSone	H290_1	
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

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

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

Utskriftsdato **12.06.2026**

Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes
Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	109	**Bruksnr**	456	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005	
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038	
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00	
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf	
Delarealer		
	Areal	581.43 kvm
	Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 4
	Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
	Areal	581.43 kvm
	Omrnavn	
	Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	79110	
Navn	Reguleringsplan for Kyrkjevollen, Hommersåk	
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	06/02/1981 00:00:00	
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_79110.pdf	
Delarealer		
	Areal	0.04 kvm
	Feltnavn	
	Regform	400 - Offentlig friområde
	Areal	581.35 kvm
	Feltnavn	
	Regform	111 - Frittliggende småhusbebyggelse
	Areal	0.02 kvm
	Feltnavn	
	Regform	400 - Offentlig friområde
	Areal	0.01 kvm
	Feltnavn	
	Regform	320 - Gang-/sykkelvei
	Areal	0 kvm
	Feltnavn	
	Regform	320 - Gang-/sykkelvei

Reguleringsplan for Kyrkevollen, Hommersåk

Reguleringsbestemmelser

PlanID 79110
Saksnummer

---

§ 1
Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på planen. Innenfor denne grense skal arealanvendelsen være som angitt.

§ 2
Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser, og i den utstrekning det ikke etter rådets skjønn vil medføre ulempe for omgivelsene, kan mindre næringsvirksomhet tilknyttet boligen tillates.

Område for frittliggende hus (felt A, D, E, F, G, H, I og J)

§ 3

a) For felt I forutsettes utarbeidet tomtedelingsplan godkjent av bygningsrådet før utbygging finner sted.

b) De enkelte bolighus skal plasseres innenfor de byggesoner som er vist for den enkelte tomt.

c) Bygningsrådet kan godkjenne annen tomtedeling og annen avgrensing av byggesonene på den enkelte tomt enn den som er vist på planen.

d) Bebygget grunnflate skal for 1 etasjes hus være 30 %, og for 2 etasjes hus, 25 % av tomtens nettoareal. I tillegg kommer garasje. For felt A kan bebygget grunnflate utgjøre maks 30 % av tomtens nettoareal.

e) Avstand til eiendomsgrensen skal være min. 2,5 m. Når avstanden til tomtegrensen er mindre enn 4,0 m, skal vinduene være høytsittende (minst 1,6 m fra gulv til underkant glass).

f) Hvor terrengforholdene tillater det, kan bygningsrådet kreve at det bygges i 1 etasje med frittliggende underetasje.

§ 4

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Rådet kan tillate at den føres opp utenfor de viste byggesoner. Rådet kan også tillate at den føres opp i nabogrense.

Når garasjens lengderetning er plassert parallelt med veien, kan bygningsrådet tillate at avstanden til veikant reduseres til 1,0 m. Når garasjen legges vinkelrett på veien, skal avstanden være 5,0 m.

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune
Vedtatt dato: 02.06.1981
Dato for siste endring: 16.10.2017

Garasjeplasseringen skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. Den tillates bare oppført i 1 etasje med grunnflate ikke over 40 m², og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. I tillegg til garasjen skal det være oppstillingsplass på egen grunn for minst 1 bil.

Område for konsentrert småhusbebyggelse (felt B og C.)

§ 5
Før utbygging av arealene regulert til konsentrert småhusbebyggelse kan finne sted, skal byplanrådet godkjenne bebyggelsesplanen for hele området eller eventuelt de enkelte felt.

Parkering og oppføring av garasjer skal skje på arealer for fellesformål. Parkeringsanleggene/ garasjene skal dimensjoneres for 1,5 bilplasser pr. boligenhet.

Område for offentlig bebyggelse (felt K, P og M)

§ 6
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggesoner som er vist på planen, og med den maksimale grunnflate som er angitt.

Område for forretning / håndverk (felt L)

§ 7
Det kan her bare tillates virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke vil medføre vesentlig sjenanse for det omkringliggende boligområde. Bygningene skal plasseres innenfor den på planen viste byggesone med maksimal bebygget grunnflate som angitt.

Spesialområde

§ 8

Det eksisterende bolighus skal søkes bevart og nyttet til formål som bygningsrådet godkjenner.

Friområde

§ 9

I friområdene kan bygningsrådet tillate anlegg og bygninger som har tilknytting til områdets utnyttelse, og som ikke er til sjenanse eller hinder for områdets bruk som friområde.

Nødvendige kommunaltekniske anlegg kan etter plan godkjent av bygningsrådet oppføres i friområde. I friområde ved sjøen kan eksisterende naust opprettholdes.

Landbruksområder

§ 10

Områdene skal brukes til landbruksformål. Bebyggelse og faste anlegg eller innretninger kan bare tillates når de har direkte tilknytting til driften av jordbruksarealene.

Området N kan brukes som kolonihage. I det tilfellet skal det opparbeides og utparselleres etter egen plan godkjent av bygningsrådet.

Innenfor landbruksområder kan det ikke foretas fradeling av tomter til utbyggingsformål. Driftsbygning kan ikke nyttes til virksomhet som ikke har direkte tilknytting til landbruket.

Trafikkområder

§ 11

Bygningsrådet skal godkjenne alle utkjørsler.

De viste frisiktsoner ved kryss med offentlige veier, skal ikke kunne beplantes eller disponeres slik at frisikten i en høyde over 0,5 m over veiens nivå blir hindret.

Private avkjørsler til offentlig vei skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre. Det skal på hver side av utkjørselen være en frisikttrekant på 10 x 3 m, henholdsvis målt langs veikant av den offentlige vei og avkjørselen.

Det tillates ikke nye utkjørsler til fylkesvei 340. Eksisterende avkjørsler skal kunne omlegges hvor dette fremgår av reguleringsplanen.

Det tillates ikke direkte avkjørsler til gate 771 og 718.

Fellesbestemmelser

§ 12

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

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
13.11.1985		Tillegg til § 3 d For felt A kan bebygget grunnflate utgjøre maks 30 % av tomtens nettoareal. Felt A flyttes fra *Område for konsentrert småhusbebyggelse* til *Område for frittliggende hus* § 5 avsnitt om lekeplass tatt vekk.
11.10.1999	9806647	Endringen er foretatt på grunnlag av søknad fra Klepp Hus A/S om fortetting av tomtene 196,199 og 208. Tomtene er foreslått skal bebygges med vertikaldelte boliger. Det ble også søkt om å endre reguleringsbestemmelsenes § 3 fra "boliger i to etasjer kan ha en grunnflate på 20% av tomtearealet' til boliger i to etasjer kan ha en grunnflate på 25% av tomtearealet. En avstand på 10 m fra veggliv til tomtegrensen for uteplass er tatt hensyn til. Husbanken har hatt tegningene til forhåndsvurdering, og gitt positiv tilbakemelding.

28.03.2001	200102769	Gnr. 109, bnr. 329 og den fradelte tomt skal bebygges med en boenhet pr. tomt.
13.04.2004	200400860	Eiendommen gnr. 109, bnr. 837 tillates bebygd med en tremannsbolig i henhold til detaljkart datert byplansjefen 06.04.04
10.04.2008	200801304	Den framålte tomt på eiendommen gnr. 109, bnr. 22 kan bebygges med en boenhet.
19.01.2011	201002962	Tomtedelingsplan for felt I på Kyrkjevollen: Lekeplass er felles for alle boligtomtene innenfor planen.
17.10.2012	201201615	Gjelder for gnr. 109, bnr. 330: Begge boligene tillates bebygd med kun en boenhet. Det tillates et samlet areal for garasje/carport på 53 m² (totalt for begge)
28.01.2013	201203150	Gnr. 101, bnr. 738 og de framålte tomter tillates bebygd med en boenhet pr. tomt
05.11.2014	201106132	Supplerende bestemmelser for del av gnr.101, bnr.7, Brevik: - Bolighuset skal plasseres innenfor de byggesoner som er vist. - Bebygget grunnflate skal maksimalt være 30 % av tomtens nettoareal. I tillegg kommer garasje. - Avstand til eiendomsgrense skal være i.h.t. plankartet. - Maks gesimshøyde skal være 3,0 m og maks. mønehøyde skal være 6,0 m. Garasjeplasseringen skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres sammen med dette. Den tillates bare oppført i 1.etasje med grunnflate ikke over 40 m², og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. I tillegg til garasjen skal det være oppstillingsplass på egen grunn til minst 1 bil.
05.10.2015	15/13014	Tilleggsbestemmelser for gnr.109 bnr.184: Boligene på de tre tomtene tillates bygd med to etasjer og maks BYA = 30 % (garasje og parkering kommer i tillegg). Den største tomten tillates bebygd med en vertikaldelt tomannsbolig med en boenhet i hver del, de to minste tomtene tillates bebygd med en bolig med kun en boenhet i hver bolig.
16.10.2017	17/00158	Tekniske planer som berører fv. 340 skal oversendes Statens vegvesen for gjennomsyn.

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 109, Bruksnr 456	**Kommune:**	1108	Sandnes
Adresse:				
Veiadresse:	Sandskjellveien 44, gatenr 25150 4310 Hommersåk	**Grunnkrets:**	902	Riska
		Valgkrets:	1	Riska
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	6080201	Riska
		Tettsted:	4514	Hommersåk

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	14.05.1982	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	581,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/109/456	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	14.05.1982	Avgiver	1108/109/222	-581,8
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/109/456	581,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sandskjellveien 44	Bolig	317,0	Kjøkken	3	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	317,0	Igangset.till.:	15.04.1983
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	317,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	31.01.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	9149449			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		179,0		179,0				
H02			138,0		138,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	170150430			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

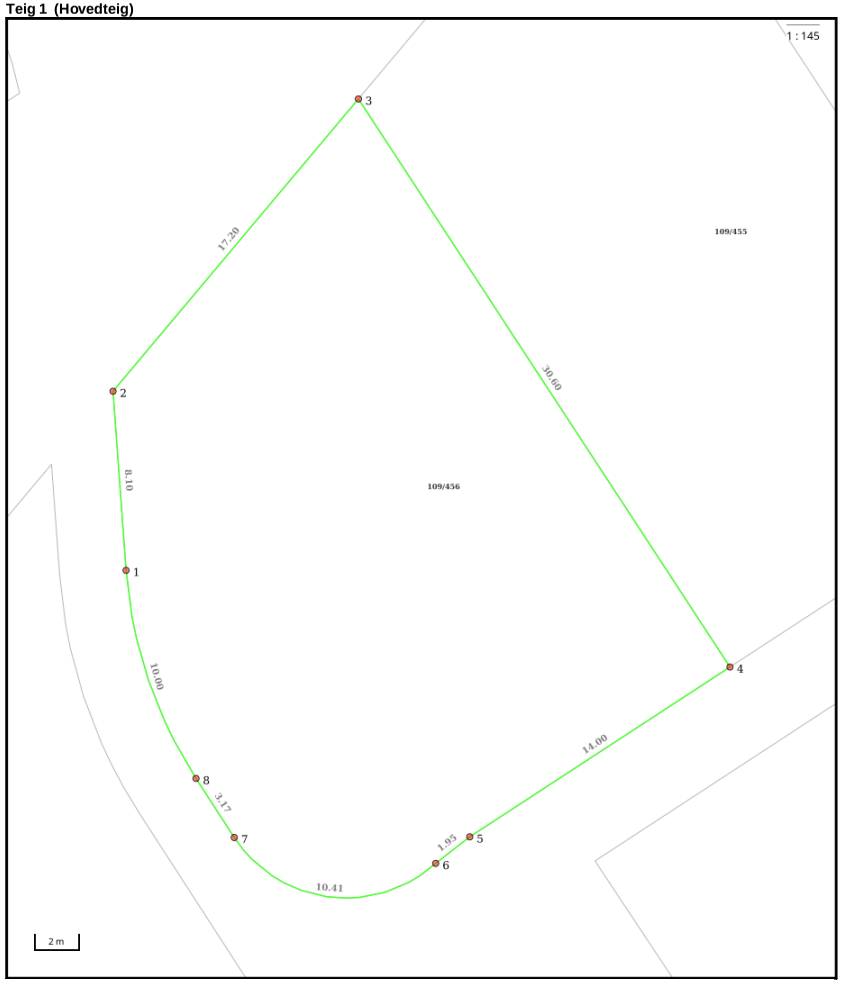


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 581,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 535 845,34	317 999,97	8,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 535 853,33	317 998,65	17,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 535 867,45	318 008,48	30,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 535 843,45	318 027,46	14,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 535 834,77	318 016,47	1,95m	Terrengmålt	10	-12,02	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 535 833,44	318 015,05	10,41m	Terrengmålt	10	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 535 833,78	318 005,90	3,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 535 836,28	318 003,95	10,00m	Terrengmålt	10	20,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

[1] Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

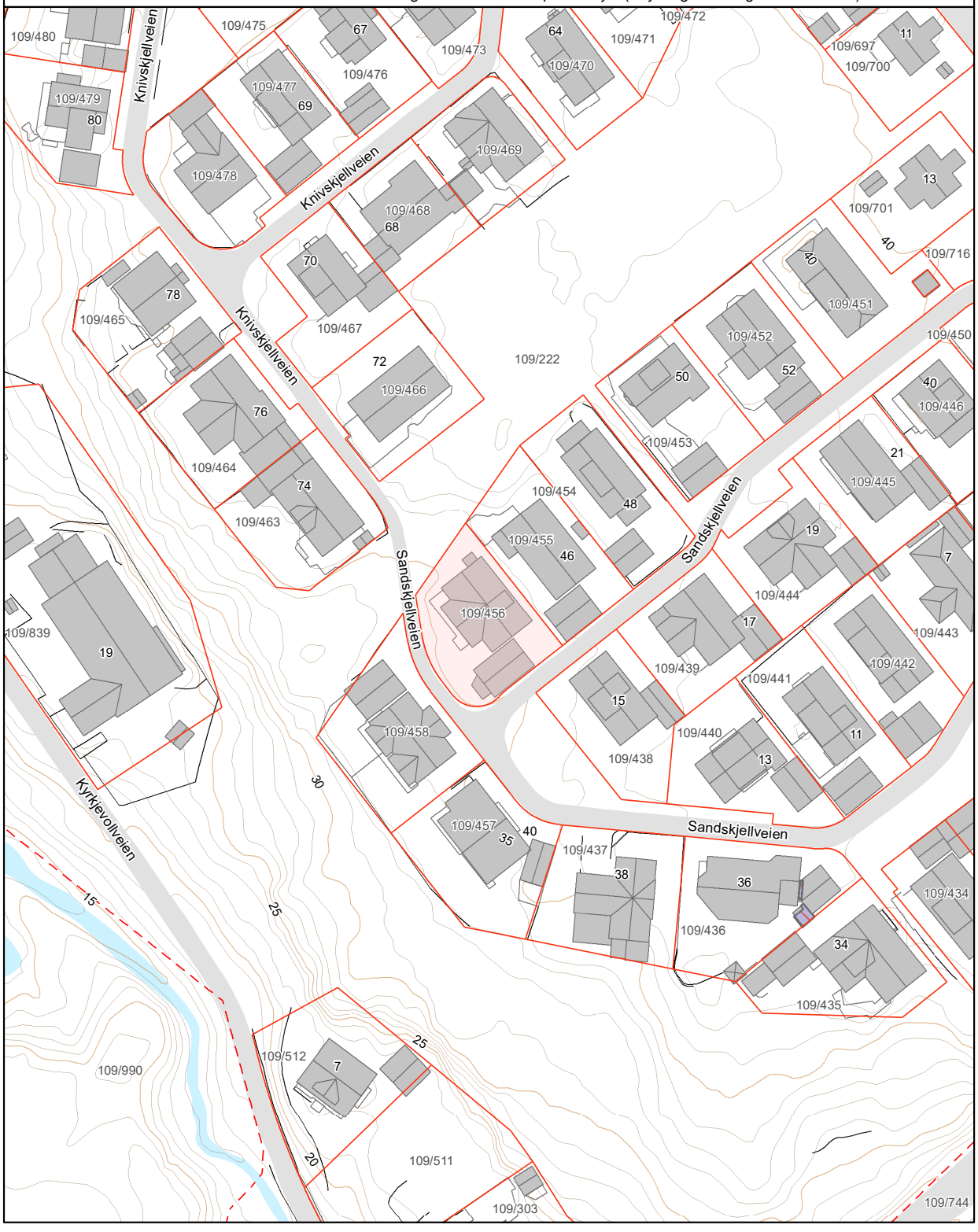
Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Sandskjellveien 44, 4310 HOMMERSÅK
Gnr/Bnr: 109/456/0/0
Dato: 2026-06-12
Målestokk: 1:1,000

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



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Sandskjellveien 44, 4310 HOMMERSÅK
Gnr/Bnr: 109/456/0/0
Dato: 2026-06-12
Målestokk: 1:1,000

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



Vedlegg: Kommunalinformasjon

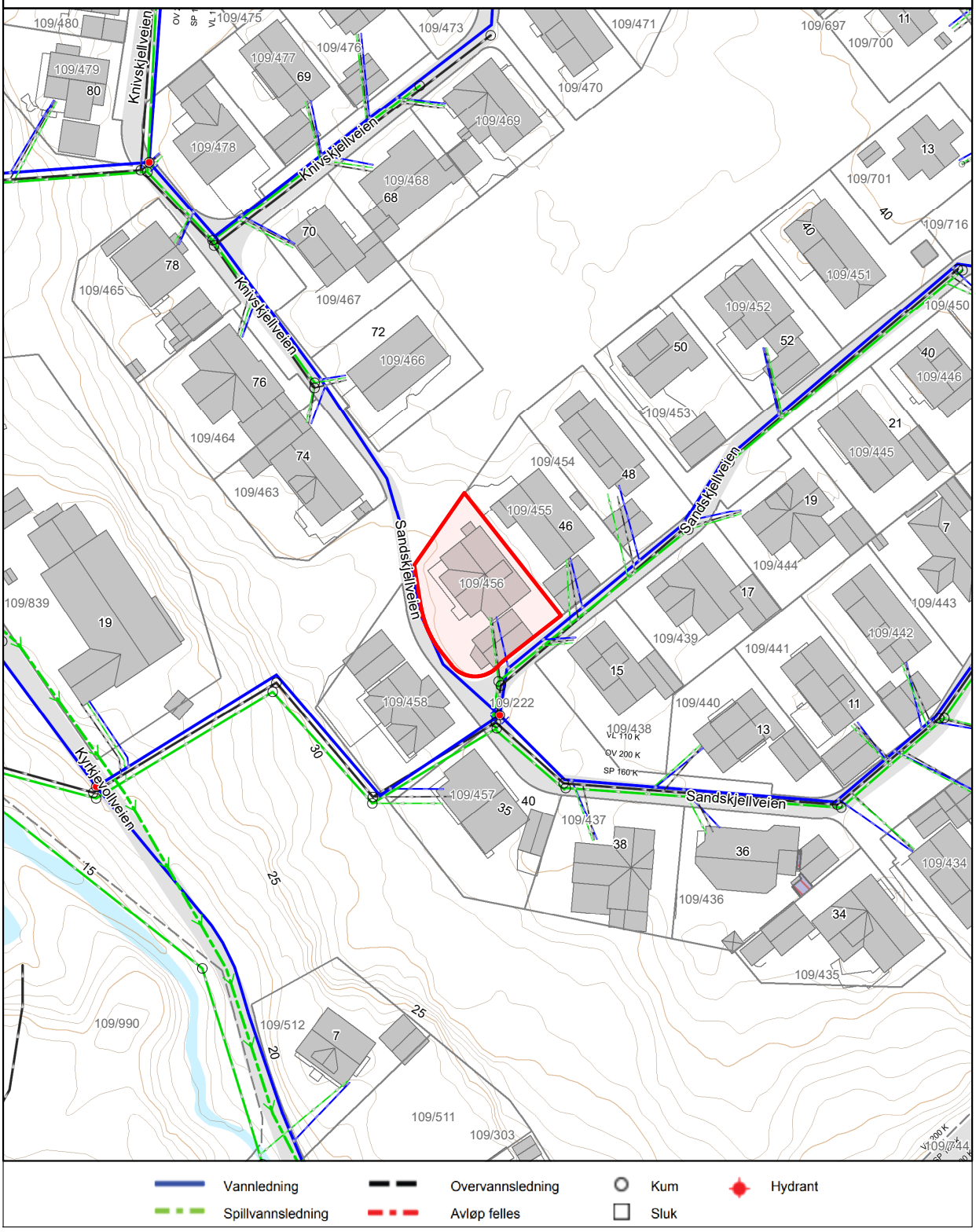
Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

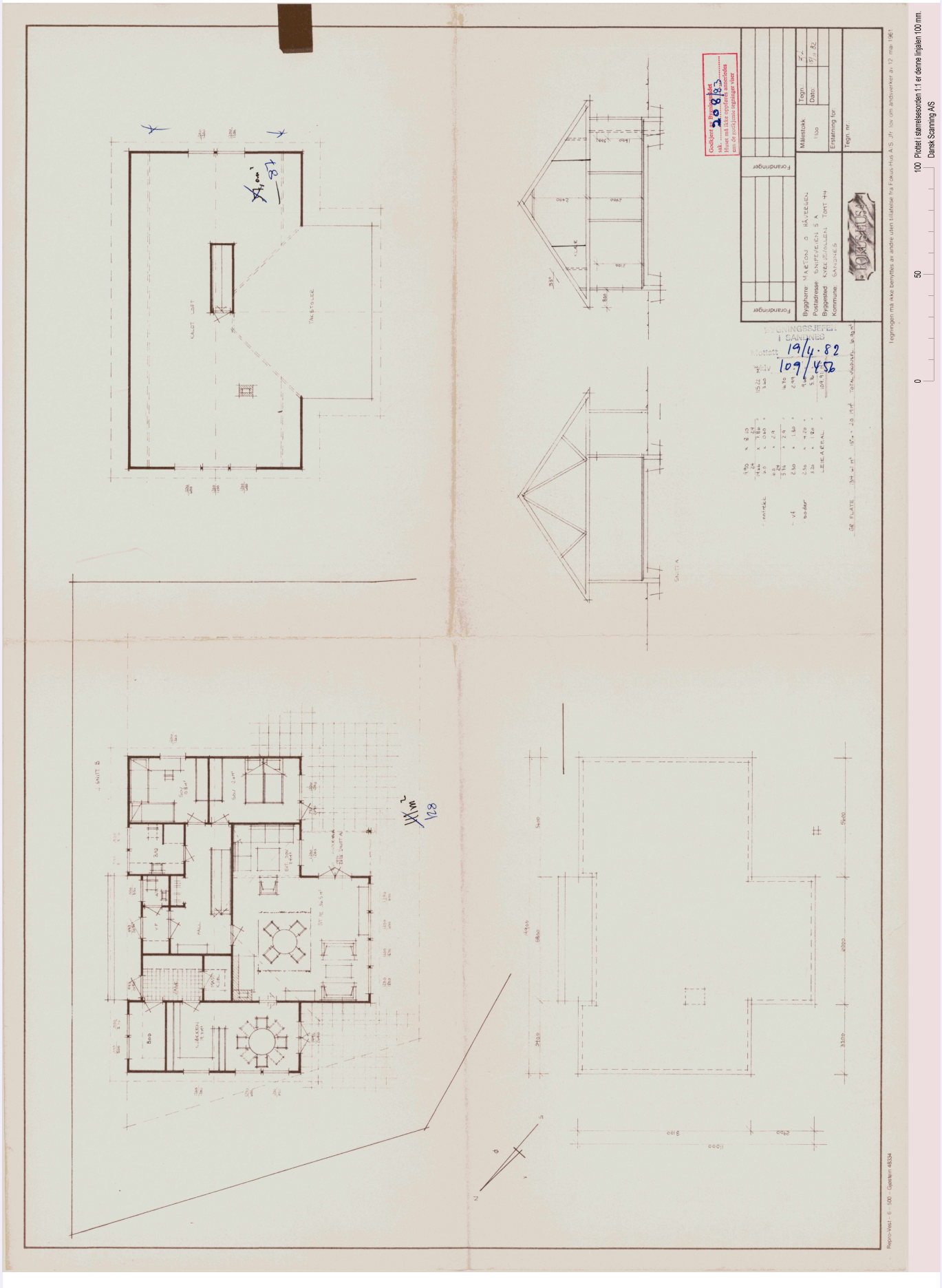
N

Adresse: Sandskjellveien 44, 4310 HOMMERSÅK
Gnr/Bnr: 109/456/0/0
Dato: 2026-06-12
Målestokk: 1:1,000

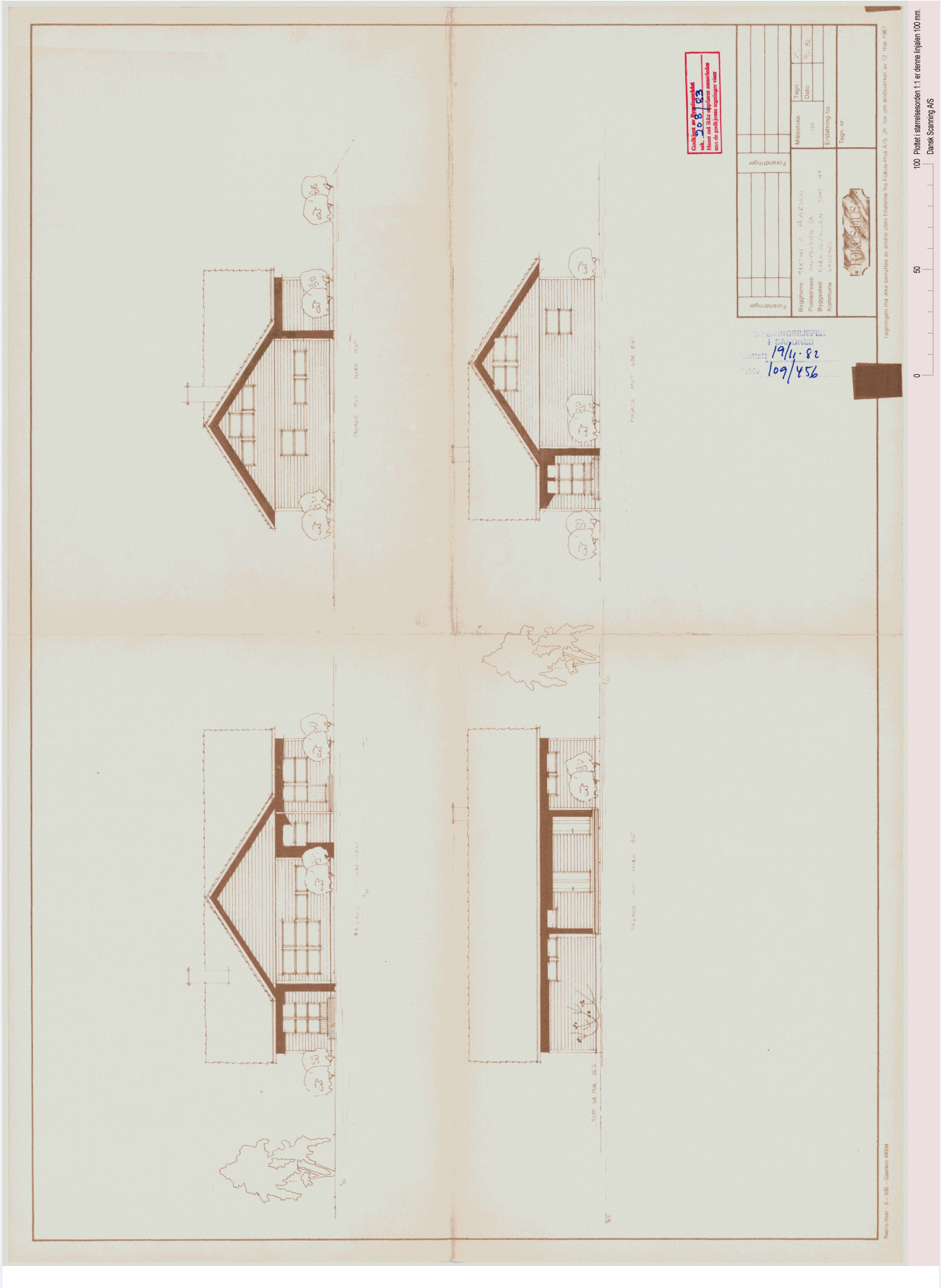
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.



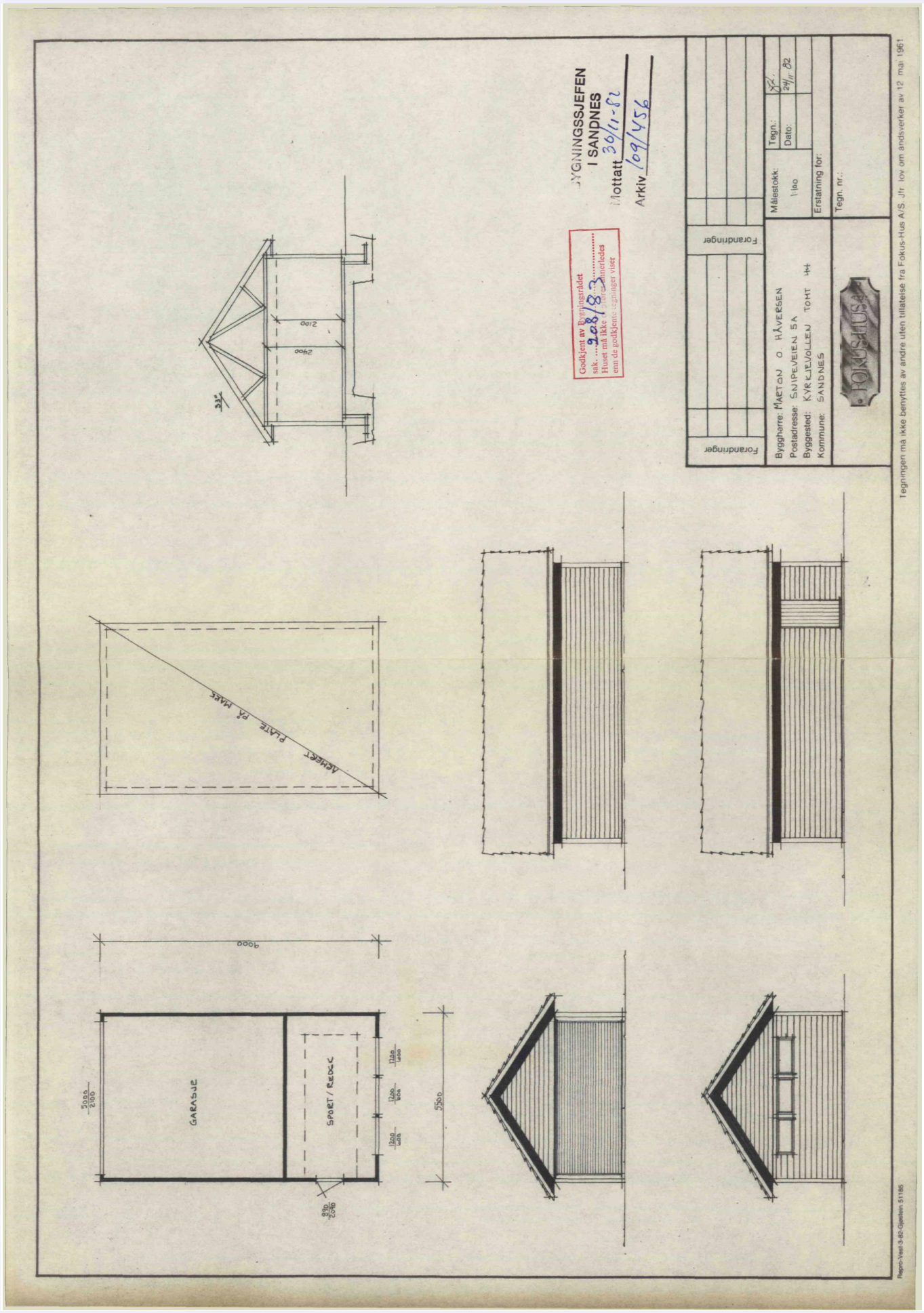
Vedlegg: Kommunalinformasjon



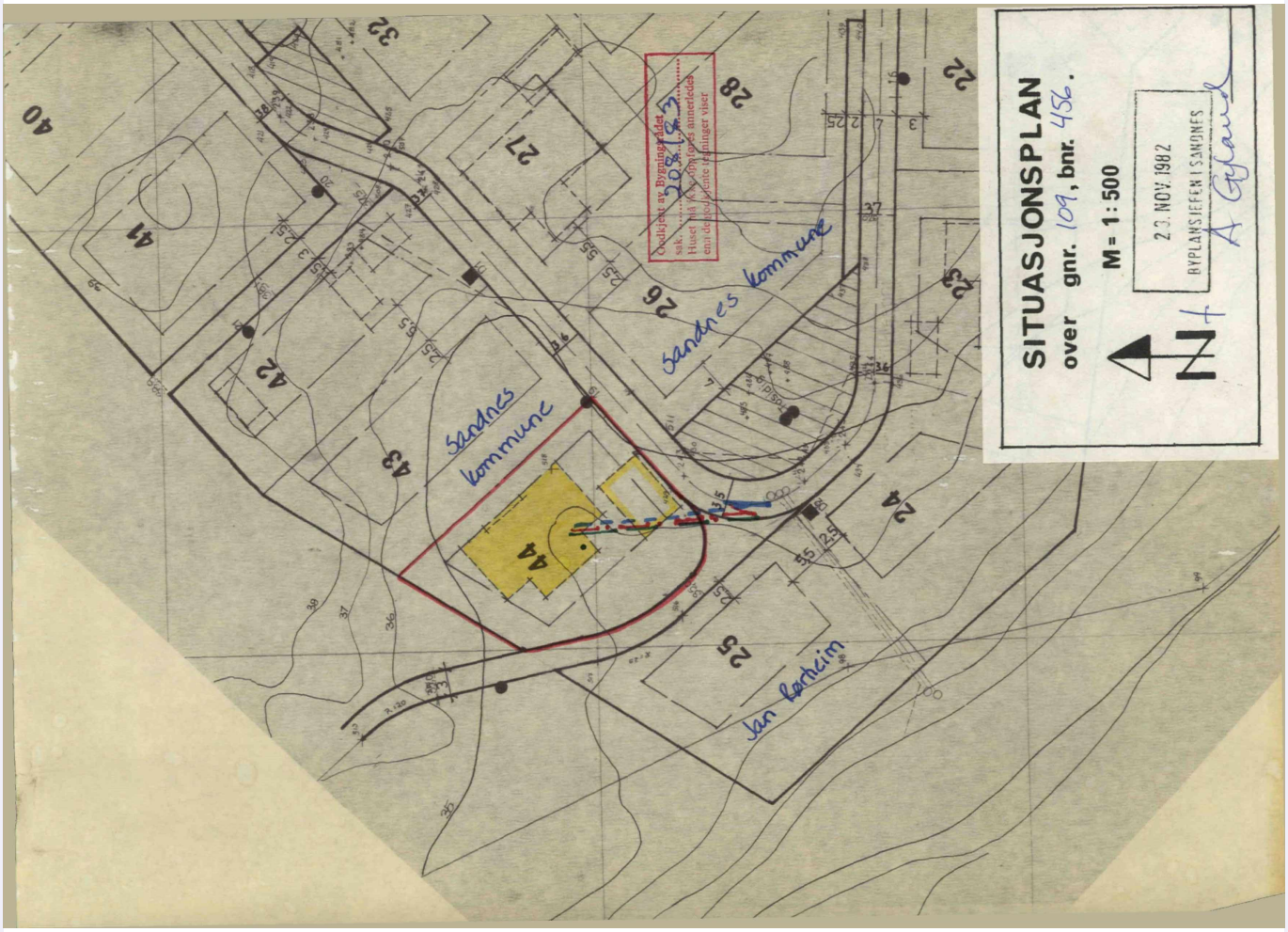
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Ark. 109/456
JH/akh

Utskrift

av møtebok for Sandnes bygningsråd

i møte den 15. februar 1983

Sak 208/83.

Marton O. Håversen.

Søknad v/Fokus Hus A/S mottatt 30.11.82 om oppføring av enebolig og garasje på gnr. 109 bnr. 456, t. 44, Kyrkjevollen.

Kvittering for nabovarsel foreligger.

Bruksareal 1. etasje: 128,3 m2.
2. etasje: 138 m2
garasje: 49,5 m2.

Huset er foreslått uten kjeller. Plassering innenfor regulert byggesone. Avstand til eiendomsgrense i nord-øst og nord-vest er h.h.v. 2,5 og 4 m. Garasje er vist plassert 0,5 m fra veiside i sør-øst. Vinduer mot nord-øst er høytsittende i samsvar med reg.best.

Felles planeringsplan angir høyde o.k. platefundament til cote 35,5 som foreslått i bebyggelsesplanen. Endelig høydeplassering fastsettes på stedet.

Vedtak:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Generelle betingelser dat.2.jan. 1978 må nøye etterkommes.
2. Garasje må plasseres minst 1 m fra veiside i sør-øst.
3. Dersom garasje blir liggende nærmere bolighus enn 1,20 m skal denne kles innvendig på vegger og himling med tennvernende kledning A.10.
4. Selve byggearbeidet (oppføring av hus) må ikke igangsettes før nabotomt nr.43 er ferdig utsprengt, ev. når bygningssjefen gir sin tillatelse.

Rett utskrift:

Oversendes Marton O. Håversen under henvisning til ovenstående

Sandnes, den 18. februar 1983

Kaare Christiansen
bygningssjef

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegn. og sit.plan
Generelle betingelser .
Div. sirkulæreskriv.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Hommersåk			gnr. 109 bnr. 456	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
nybygg	enebolig 317 m2	mottatt 19.11.82	15.2.83	208/83
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Håversen Marton O.		Sandskjellvn.44,4320 Hommersåk		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Fokus Hus		Postboks 359 4301 Sandnes		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Kjell Thoen		"		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Følgende arbeider gjenstår:

Utvendig: Pipe må føres over tak.
Hovedtrapp
Planering med fall fra huset.

Olav Hølland
avd.ing.

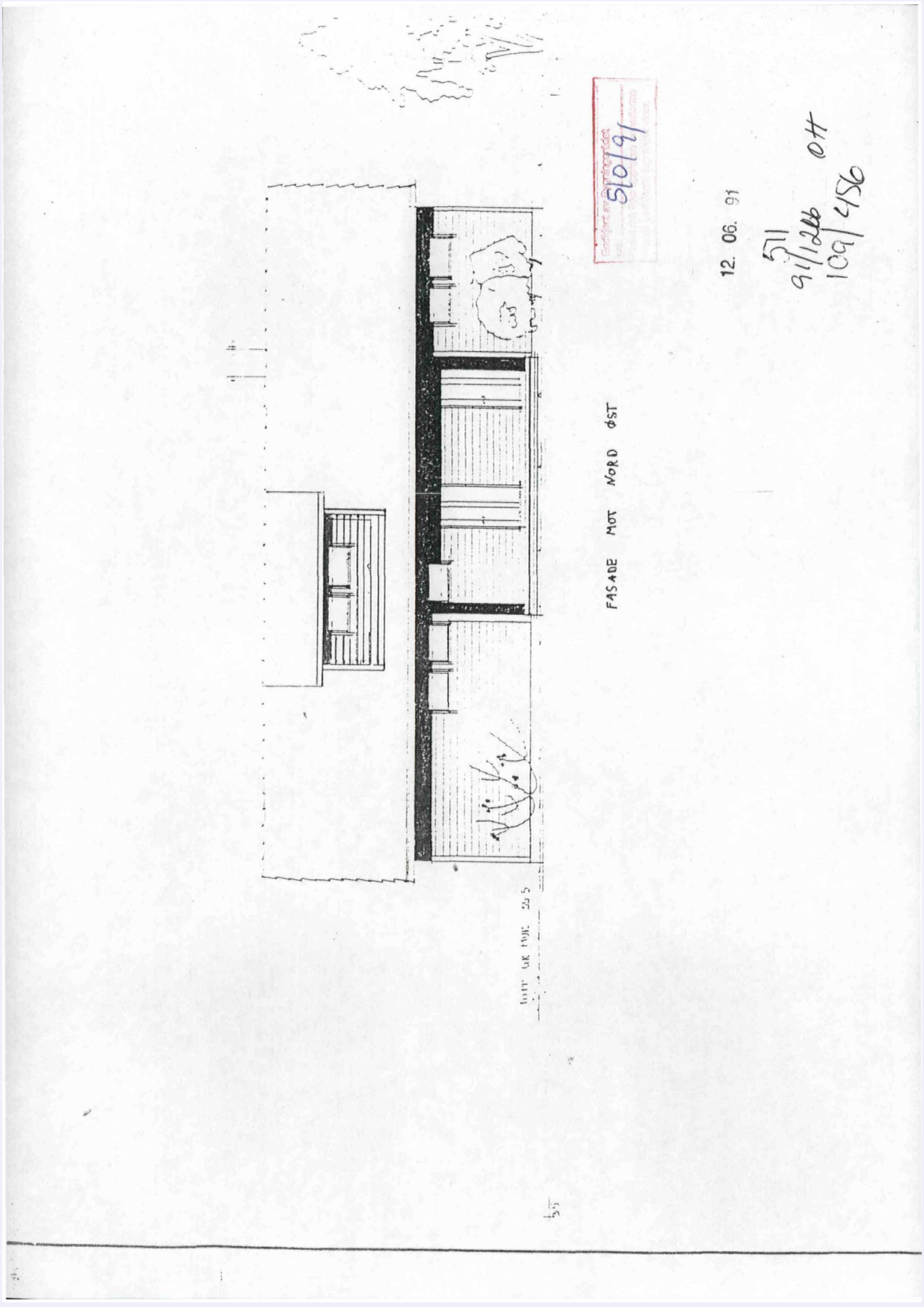
Sted og dato	Stempel
Sandnes, den 2. jan 1984	Johannes Haaland bygningssjef kst.
	Underskrift

Sendes til

[ ] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr. 16.307 Levert av Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-83

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Sandnes kommune — BYGNINGSSJEFEN

Telefon (04) 60 54 04 Telefax (04) 62 50 38

Marthon Ove Håversen,
Sandskjellveien 44,

4320 HOMMERSÅK.

OH/akh-109/456 jnr. 91/1216 Sandnes, den 08.07.1991

D Sak 510/91.

Søknad mottatt 12.6.91 om oppføring av ark på bolighus på gnr. 109 bnr. 456, Kyrkjevollen.

Bruksareal som før.

Attester om nabovarsel foreligger.

VEDTAK:

Byggetillatelse gis.

Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Johannes Haaland
bygningssjef

Saksbeh.: O. Hølland

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegning og sit.kart.

Adresse:
RÅDHUSET
Jærveien 33
4300 SANDNES

Postadresse:
Postboks 583 Krossen
4301 SANDNES

Postgiro 0814 5684006
Postgiro for skatt 1 21 10 28
Bankgiro 7334.05.14790

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

FELT D - KYRKJEVOLLEN.

S K J Ø T E

DAGBOKFØRT
28.02.83 01756
SORENSKRIVEREN I
SANDNES

Sandnes kommune skjøter og overdrar hermed til

Asgerd D. Håversen 160754[redacted]
tomt nr. 44 gnr. 109 bnr. 456
i Sandnes.

Vederlaget, kr. 86.412,- er oppgjort på omforenet måte.

Det er et vilkår at tomten skal bebygges av kjøper innen 2 år. I motsatt fall har kommunen tilbakekjøpsrett for samme pris som er betalt, uten tillegg for rentetap. Denne heftelse kan slettes straks tomten er bebygget.

Det forbeholdes vederlagsfri rett for kommunen/Telegrafverket til eventuelt anlegg og vedlikehold av ledninger for vann og kloakk, kabler og forsyningsskap for strøm og telefon samt stolper og ledningstrekk. Eventuelle skader ved vedlikeholds-arbeid erstattes.

Private ledninger for vann og kloakk må legges over egen og i tilfelle annenmanns grunn etter anvisning fra byingeniøren, liksom også denne eiendom i tilfelle vederlagsfritt må tåle andres ledninger over annenmanns grunn kan skje mot erstatning av eventuell skade.

Det er ikke tillatt med oppstilling av busser, lastebiler, trailere og andre lastekjøretøyer, herunder gravemaskiner, traktorer o.l. foran hus eller i gatene. Bortsett fra midler-tidig parkering, tillates ikke parkering av campingvogner i gatene. Dette forbud kan helt eller delvis oppheves av for-mannskapet dersom dette er et alminnelig ønske blandt eierne av de berørte eiendommer.

Eiendommer som har sin adkomst via regulert "felles avkjørsel" plikter å delta i vedlikehold i forhold til det samlede antall brukere av veien.

Kjøper plikter å bo på eiendommen i minst 5 år etter at boligen er klar til innflytting.

Dersom kjøper vil selge eiendommen til andre enn ektefelle eller slektning i rett opp eller nedadstigende linje eller til søsken, eller fraflytter før 5 års fristen er utløpet, har kommunen tilbakekjøpsrett for kostpris med rimelig tillegg for inflasjon. Med kostpris menes de kontantutlegg som vedkommende har hatt med skjønnsmessig tillegg for verdien av egen arbeidsinnsats.

Oppnås ikke enighet om pris, skal denne fastsettes av en vold-giftsnemnd på 3 medlemmer oppnevnt av sorenskriveren i Sandnes.

Klausulen om forkjøprett faller bort 5 år etter at boligen er klar for innflytting.

Kommunens forkjøpsrett gis prioritet etter de lån i Hus-banken som til enhver tid hefter på eiendommen.

Bestemmelser for planlegging og utbygging av feltet, ved-tatt av Sandnes formannskap 12/12-81 må følges.

Sigmund Ousland.
ordfører

Sandnes, 30.11.82.

[illegible]
teknisk rådmann

Notater

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2301260233 / Dan Chruickshank, tlf. 41 41 66 31
Sandskjellveien 44, 4310 Hommersåk
Gnr. 109, bnr. 456 i Sandnes kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

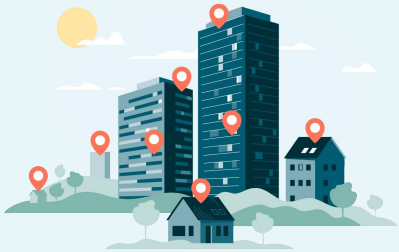
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2301260233
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.10.2026

Dan Chruickshank
Eiendomsmegler MNEF

414 16 631
dan.chr@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sandnes
Elvegata 23, 4306 SANDNES

eiendomsmegler1.no