

PROAKTIV

Flott, klassisk enebolig
med leilighet

Grense til grøntområde og kort
veg til det meste



KOLBEINSHAUGEN 13



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

KOLBEINSHAUGEN 13

Strålende enebolig til både den lille og den store familie. Innholdsrikt over tre etasjer med kjellerleilighet. Alt ligger til rette for en praktisk hverdag og det er god plass for sosiale anledninger.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kolbeinshaugen 13, 4318
SANDNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 41, bnr. 281, i Sandnes
kommune

Prisantydning: 8.800.000,-

Omkostninger: 239.250,-

Totalpris: 9.039.250,-

Kommunale avgifter: 24.768,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1987

Rom/soverom: 6/4

BRA: 367 m²

BRA-i: 335 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering i garasje,
samt biloppstillingsplass på egen tomt.

Tomt: 581.3 m²

INNHold

2	6	10	14
Nøkkelinformasjon	Skilleside	Nærområdet	Informasjon om boligen
26	54	58	63
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
64	76	101	106
Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energimerke	Kart
112	130	139	146
Regulering	Bygg. dok.	Servitutt	Budskjema

HER ER ATMOSFÆREN
GOD



Flere oppgraderinger og vedlikehold gjennomført i perioden 2007-2026 med bl.a. badetrom (1.etg.) fra 2020, takteking 2008 og begge sikringskap oppgradert 2026.



LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Vi benyttet Øyvind Rege som megler ved salg av vårt hus i Sandnes. Øyvind kan virkelig anbefales. Blid, hyggelig, positiv, gav gode råd, virket ærlig og erfaren, og ikke minst tilgjengelig til enhver tid. Hele salget ble ordnet på en meget tilfredsstillende måte.»

Trygve Ravndal

«Gjennom Proaktiv fikk jeg en erfaren og trygg megler som stod på gjennom hele salgsprosessen. For meg var det nytt og uvant å stå i en budrunde som selger, så her var det godt å ha en megler med masse erfaring som ikke stoppet opp før klokka var slagen og akseptfristen nådd.»

Benedikte S Larsen

«Veldig behagelig megler Øyvind Rege. Stilte opp for råd og visninger utenom fellesvisning.»

Øyvind Øya

"Megleren var aktiv, positiv, og hadde gode og fornuftige forslag i salgsprosessen. Alt var ryddig og topp gjennomført."

Rasmus Reed

«Opplevde megler som genuint opptatt av å gjøre et godt salg. Imøtekommende og ryddig under hele prosessen.»

Hilde Sirevåg Skiftun

«Dedikert, dyktig og serviceinnstilt»

Sissel Svendsen Helgeland

«Øyvind gjorde en kjempegod jobb i forbindelse med salget av boligen. Ryddig, profesjonell og dyktig på oppfølging av interessenter. Alt i alt en svært god prosess.»

Jonas Somby Martinussen

«Ryddig og god salgsprosess. Megler så det unike ved vår eiendom og vektla dette i markedsføringen. Han var energisk og positiv uansett respons fra markedet.»

Jonny Stødle

«Kan trygt anbefale Proaktiv. Øyvind Rege gjorde jobben og eneste jeg måtte gjøre var å underskrive kontrakten.»

Marianne Vatnøy

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



SANDVED

Kommune: Sandnes / Område: Sandved

Flott plassering med grense til grøntområde og Kolbeinshaugen. Etablert boligområde hvor alt ligger til rette for god bokvalitet.

Beliggenhet

Fin skoleveg med ca. 450 meter til Sandved barneskole, ca. 750 meter til Skeiane ungdomsskole og en rekke barnehager i området. Etter skoletid er det kort avstand til Sandnes hallen og Sandved II for en rekke aktiviteter.

En fin spasertur på 10-15 minutter så er du ved den sjarmerende Parkkaféen og Sandvedparken, herfra starter turen både til sentrum og til Stokkelandsvatnet. Stokkelandsvatnet, en 4 km rundtur som er favoritten for mange tur- og treningsglade i Sandnes. Stokkelandsvatnet knytter Sandvedparken og Melsheia sammen. Melsheia byr på mange utfordringer både til fots og sykkel. Turen langs Ånå ned til sentrum gjennom Sandvedparken er nydelig, fylt av grønne lunger.

Velkommen til sentrum! Restauranttilbudet og Langgata har blomstret i Sandnes den siste tiden. Populære handlesentre er



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Sandskaret Linje 22, 52, N94	5 min 🚶 0.4 km
🚗 Skeiane stasjon Linje L5	16 min 🚶 1.5 km
✈ Stavanger Sola	16 min 🚗
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 🚗 16.5 km

DAGLIGVARE

Helgø Meny Sandved PostNord	8 min 🚶 0.7 km
Rema 1000 Sandved PostNord	9 min 🚶 0.8 km

VARER/TJENESTER

📺 Bruelandsenteret	11 min 🚶
📺 Vitusapotek Sandve	8 min 🚶

SPORT

⚽ Kolbeinshagen balløkke Ballspill	2 min 🚶 0.1 km
🏊 Sandnes brannstasjon Aktivitetshall	6 min 🚶 0.5 km
🏊 EVO Sandnes	15 min 🚶
🏊 Ganddal Terapi & Trening	18 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 IONITY Sandnesporten	7 min 🚶
------------------------	---------

Bor du riktig - har du det bedre.



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Maxi og kjøpesenteret Amfi Vågen. Kulturhuset, Sandnes kino og Sandnes brygge mm. huser et rikholdig kulturtilbud. Bryggepromenaden i Vågen er blitt nydelig og strekker seg forbi festivalområde ved kulturhuset. Fremover vil promenaden vokse i begge retninger. Den nye sentrumparken har blitt superflott! Togstasjonen ligger midt i sentrum om du vil til Stavanger i nord eller Bryne i sør.

I nærområdet ligger Helgø for dagligvarehandelen. Her finnes

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

også apotek, fysioterapiserter og legepraksis. Flott gatemiljø for spaserturen, på Sandved er det rikholdig med fine stier mellom bebyggelsen. Ønsker du litt mer landlige omgivelser til joggeturen er de få minutter unna, følg bare Asheimveien over RV44. Enkel adkomst til E39/motorveien med forbindelse til Forus, Stavanger og Jæren. Det er anlagt flott sykkelvei til Forus, samt sørover mot Bryne.

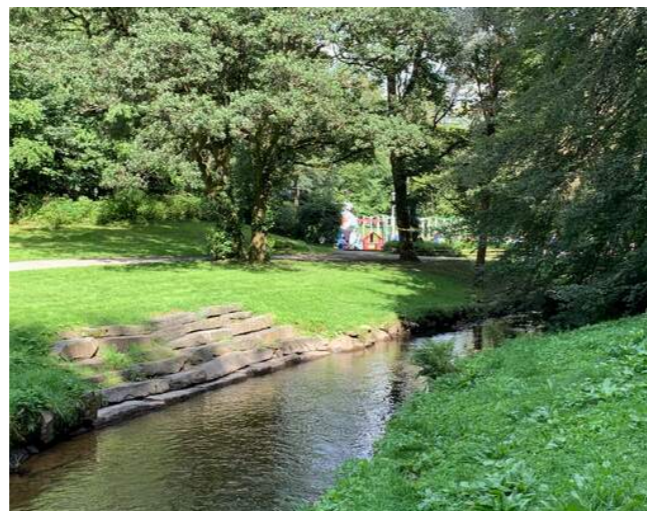
Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

For det meste eneboliger.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



SKOLER

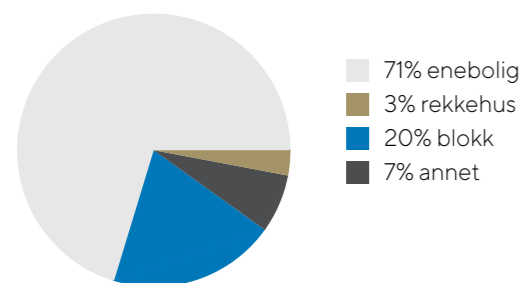
Sandved skole (1-7 kl.) 711 elever, 45 klasser	6 min 0.5 km
Austrått skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	20 min 1.7 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 500 elever, 27 klasser	21 min 1.8 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 513 elever, 36 klasser	9 min 0.8 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	21 min 1.8 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	16 min 1.5 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	17 min 1.5 km

BARNEHAGER

Sandvedhaugen barnehage (1-5 år) 189 barn	6 min 0.5 km
Brueland barnehage (0-5 år) 147 barn	6 min 0.5 km
Sandved barnehage (1-5 år) 61 barn	8 min 0.7 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL KOLBEINSHAUGEN 13

Vi starter med oppsummering av tilstandsrapport.

Parkering

Parkering i garasje, samt biloppstillingsplass på egen tomt.

Tomtestørrelse

581 m²

Beskrivelse av tomt

Utdrag fra tilstandsrapport om tomteforhold:

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

Drenering fra byggeåret.

Bygningen er oppført med grunnmur i stød støpt betong. Støttemurer i betong og betongstein.

Eiendommen er etablert i skrått terreng med parkering på boligens nedside samt hage og terrasser omliggende boligen ellers.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Sandnes Kommune.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:

Enebolig oppført i 1987 som i hovedsak er som fra byggeåret, men oppgradert i flere overflater i senere tid.

Det er blant annet skiftet taktekkning og undertak samt oppgradert flere våtrom i senere tid.

Boligen er i normal stand iht. alder, og har tegn til bra vedlikehold over tid. Tilstandsgrader er satt med 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.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 1 stk. TG3, 20 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak:

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert





sklisikkerhet på gulvet. For å oppnå TG1 må gulvet rettes av slik at gulvet har fall mot sluk.
Kostnadsestimert: 20 000 - 100 000

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor ferdsel foregår vintertid.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

Utvendig kledning er i hovedsak fra byggeåret, og har tegn til vær og aldringslitasjer på de mest utsatte steder.

Konsekvens/tiltak:

Utvendig kledning må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.

Påregnelig med utskifting av noe kledning på sikt.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Luftspalter mellom isolasjon og sutak er tettet. Deler av yttertak mangler plast/diffusjonssperre.

Konsekvens/tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres.

Luftspalter mellom isolasjon og sutak må åpnes opp for sikre tilstrekkelig lufting. Det må monteres plast i yttertak eller på knevegg hvor dette mangler.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

Vinduer er passert halvveis av sin forventede levetid. Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom vinduer og karm.

Knekt låsebeslag i side av vindu i vaskerom.

Konsekvens/tiltak:

Vinduer må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.

Låsebeslag til vindu i vaskerom bør skiftes.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

Ytterdører er forbigått halvveis av sin forventede levetid. Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak:

Dører må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.

Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

Det er registrert "bom"/manglende limdekning i/under fliser i trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at fliser med "bom" er mer utsatt for sprekkdannelser om de belastes feil, og må påregnes skiftet om sprekkdannelser oppstår.

Innvendig > Overflater

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avflass i enkelte fuger mellom fliser under ovn i underetasje.

Konsekvens/tiltak:

Fuger mellom fliser bør skrapes ut og fuges på ny.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

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

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak:

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under

utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak:

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

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

Trepaneler i døråpning står helt ned på gulvfliser. Dette er ikke en anbefalt løsning da disse trepanelene vil kunne trekke til seg fukt om det blir vann over gulvfliser.

Konsekvens/tiltak:

Trepaneler i døråpning bør justeres slik at disse har litt avstand mot gulvet.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:

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

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

Noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert "bom"/manglende limdekning i/under enkelte fliser på gulv i toalettrom.

Konsekvens/tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at fliser med "bom" er mer utsatt for sprekkdannelser om de belastes feil, og må påregnes skiftet om sprekkdannelser oppstår.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforhold er ikke helt i tråd med preaksepterte ytelser knyttet til Tek17, men vann ledes likevel til sluk, da gjerne med noe redusert effekt.

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.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak:

Det må innhentes dokumentasjon.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke montert skruer i klemring i sluk.

Konsekvens/tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon.

Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger.

Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

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

Innvendig dør er plassert i våtsoner for badekar.

Konsekvens/tiltak:

Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Membran er passert forventet levetid. Det var på befaringdagen limt vinylfliser oppå eksisterende belegg slik at tettesjiktet ikke kan besiktiges. Overgang mellom tettesjikt og vinylfliser er fuget i sluk. Dette er ikke en anbefalt løsning da det ved eventuell lekkasje i fuge vil kunne trenge fukt inn mellom tettesjikt og vinylfliser.

Konsekvens/tiltak:

Forholdet må holdes under observasjon. Det er viktig med jevnlig renhold av sluk slik at denne ikke går tett og fylles opp med vann.

Boligen har fått følgende TG-IU:

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av murvegger.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

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

Vurdering av avvik:

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig

A-Tax AS (befaringsdato: Mandag, 18. mai 2026)



STREKK SOMMERKVELDEN

Hagestue levert av Farstad glass i 2021.
Tilknyttet stue og soverom.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Underetasje:
Entre/gang, bod/trimrom, stue/kjøkken, soverom,
bad/vaskerom, trapperom, bod/hobbyrom, bod.

1. etasje:
Entre/gang, toalettrom, bad, vaskerom, stue/kjøkken,
terrassstue.

Loft:
Gang, bad, soverom/loftstue, 2 soverom.

Areal

Enebolig

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 129 kvm
Total BRA: 129 kvm

1. etasje
BRA-i: 144 kvm
Total BRA: 144 kvm

2. etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 80 kvm

2. etasje: 3 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 32 kvm
Total BRA: 32 kvm

Arealene er oppmålt på stedet.
Terrassstue utgjør 17m² av BRA-I i 1. etasje.

Lovlighet
Enebolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Underetasje:
Bod/hobbyrom og bod/trimrom er i dag 2 store rom, men på tegninger er de inntegnet som 4 mindre boder.

1. etasje:
Det er inntegnet vegg mellom vindfang og gang hvor det i dag er åpnet opp.

Terrassstue er ikke søkt og godkjent, og det foreligger ikke tegninger for denne.

Loft:
Det er i dag satt opp vegg mellom gang og soverom/loftstue. Her er det inntegnet åpen løsning på plantegninger.

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

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra



ENTRÉ OG BI-INNGANG



Gang 1. etasje



faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Strålende enebolig til både den lille og den store familie. Innholdsrikt over tre etasjer med kjellerleilighet. Alt ligger til rette for en praktisk hverdag og det er god plass for sosiale anledninger.

Flere oppgraderinger og vedlikehold gjennomført i perioden 2007-2026 med bl.a. badrom (1.etg.) fra 2020, taktekking 2008 og begge sikringskap oppgradert 2026.

Skjermet hage med terrasse, hekkplanter og plen som grenser mot stort grøntområde. Her kan virkelig barna utfolde seg med fotball og aktiviteter like utenfor egen dør. Hagestue fra 2021 tilknyttet stuen, levert av Farstad glass.

1. etasje

Stort allrom med åpen løsning, her er atmosfæren god. Rikelig med vindusflater gir godt med dagslys, i senter av rommet er det flott ildsted som romdeler. Her er det rom for mange samtidig som det er lunt når en er få. Gulv og vegger i allrommet ble oppgradert i 2007. Det ble da også montert nytt, innholdsrikt kjøkken. Integrrert stekeovn, micro, platetopp og oppvaskmaskin. To Miele-kjøleskap følger også handelen. Badrom i 1. etasje er renovert i 2020, rør også byttet til rør-i-rør. Romslig og delikat badrom med fliser på gulv. Fin dusjløsning med glassvegger, dobbel servant i skuffeseksjon og toalett.

Gjestetoalett godt tilbaketrukket i gangen.

Romslig hovedsoverom/hobbyrom i enden av gangen ved badrommet. Utgang til hagestuen.

Praktisk bi-inngang tilknyttet kjøkken. Utsyr med arbeidsbenk og utslagsvask.

På loftet er det innredet med badrom, gang(tv-krok) og tre lune soverom hvorav det ene med balkong.

Leiligheten i kjelleren er byggemeldt. Nåværende eier har satt inn dør fra hoveddel og benyttet leiligheten selv. Kjøkk leilighet med stue og kjøkken i åpen løsning, badrom og soverom. Leiligheten har også en stor bod med et lite vindu. Kjøkkeninnredning med hvite, slette fronter og integrert stekeovn/platetopp. Trivelig stue med gode lysforhold og ildsted. Tidløst badrom med dusjkabinett og servant i seksjon. I kjelleren for øvrig er det meget god bodplass/hobbyrom og



kjellerinngang.

år etter at avtale om salg er inngått.

Klassisk og innholdsrik eiendom i attraktivt område. Her er sjansene gode for at du og dine vil trives.

Oppvarming

Elektrisitet.

Peis i stue, 1. etasje.

Vedovn i stue, underetasje.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info energiklasse

Energimerke følger ny ordning og har energiklasse D.

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest.

Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett



1. ETASJE

Stort allrom med åpen løsning, her er atmosfæren god. Rikelig med vindusflater gir godt med dagslys, i senter av rommet er det flott ildsted som romdeler. Her er det rom for mange samtidig som det er lunt når en er få.





KJØKKEN FRA 2007

Integrert stekeovn, micro, platetopp og oppvaskmaskin. To Miele-kjøleskap følger også handelen.

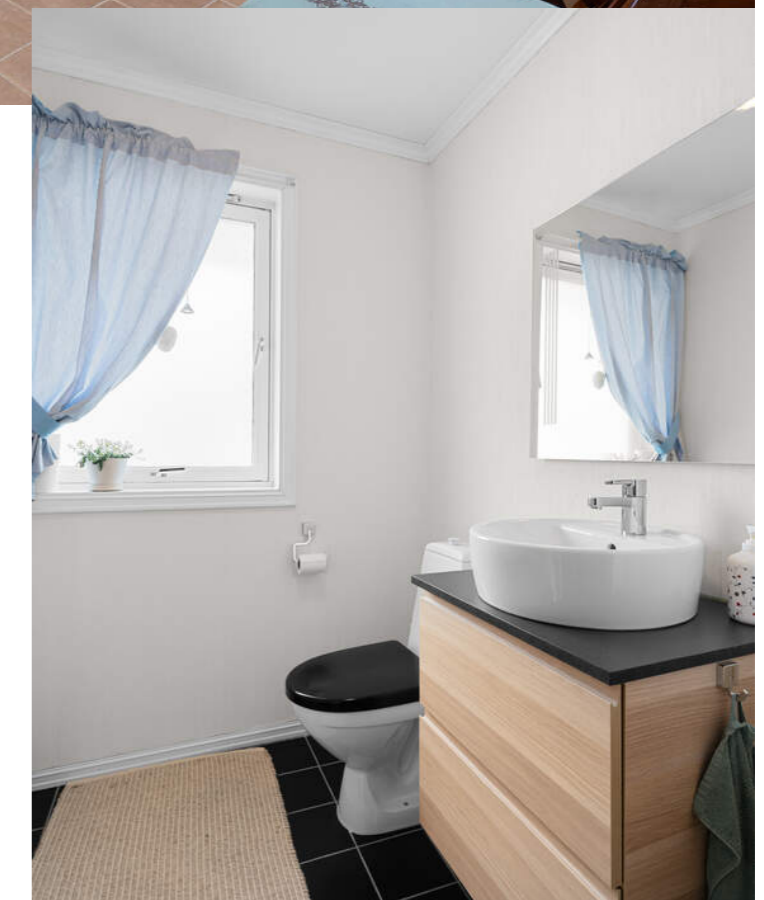


BADEROM FRA 2020

Romslig og delikat baderom med fliser på gulv. Fin dusjløsning med glassvegger, dobbel servant i skuffeseksjon og toalett.



GJESTETOALETT GODT
TILBAKETRUKKET I
GANGEN





Romslig hovedsoverom/hobbyrom i enden av gangen ved baderommet. Utgang til hagestuen.



LOFT

Innredet med baderom, gang (tv-krok) og tre lune soverom hvorav det ene med balkong.







KJELLER

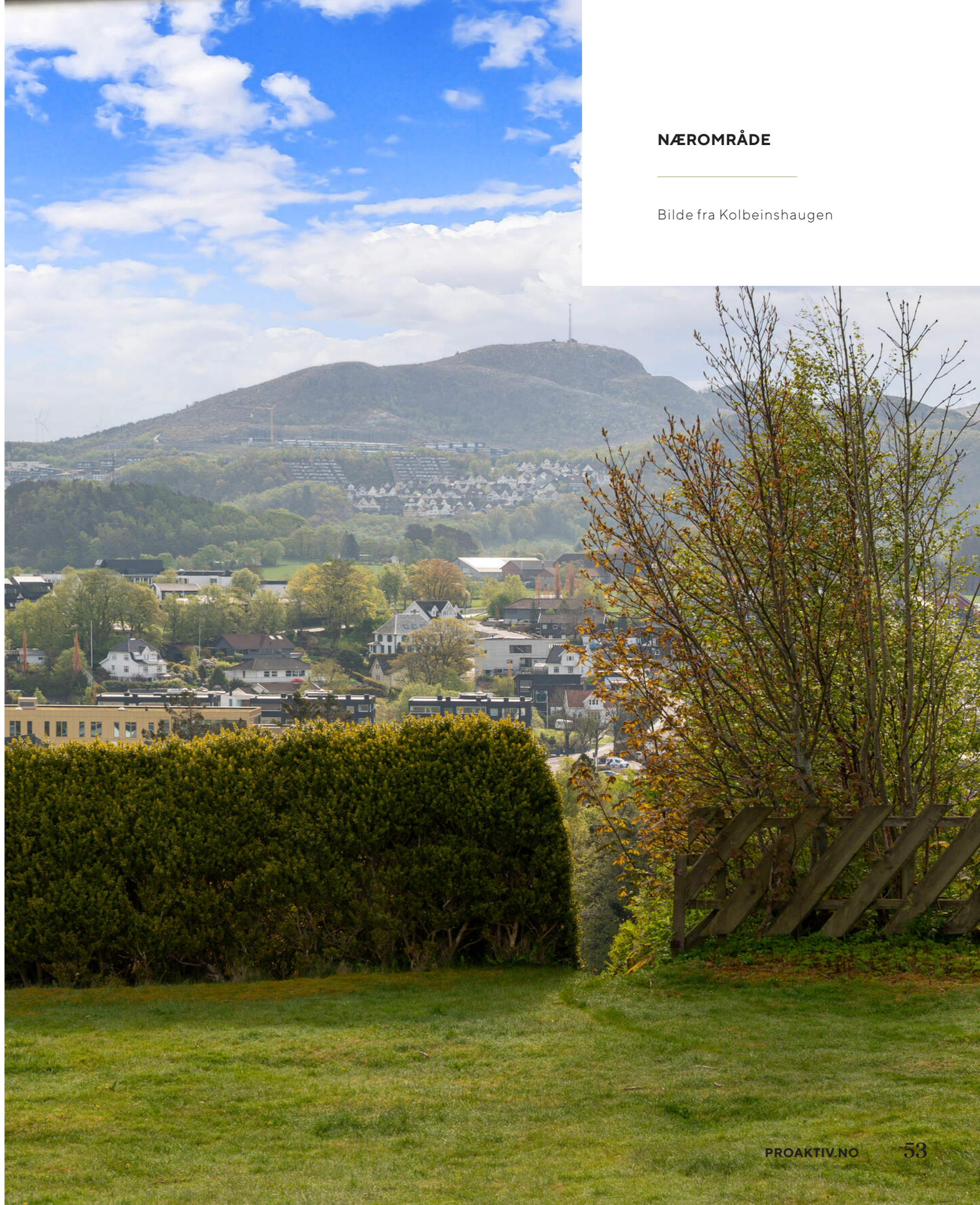
Leiligheten i kjelleren er byggemeldt. Nåværende eier har satt inn dør fra hoveddel og benyttet leiligheten selv.

LEILIGHET

Kjøkkeninnredning med hvite, slette fronter og integrert stekeovn/platetopp. Trivelig stue med gode lysforhold og ildsted. Tidløst badrom med dusjkabinett og servant i seksjon.







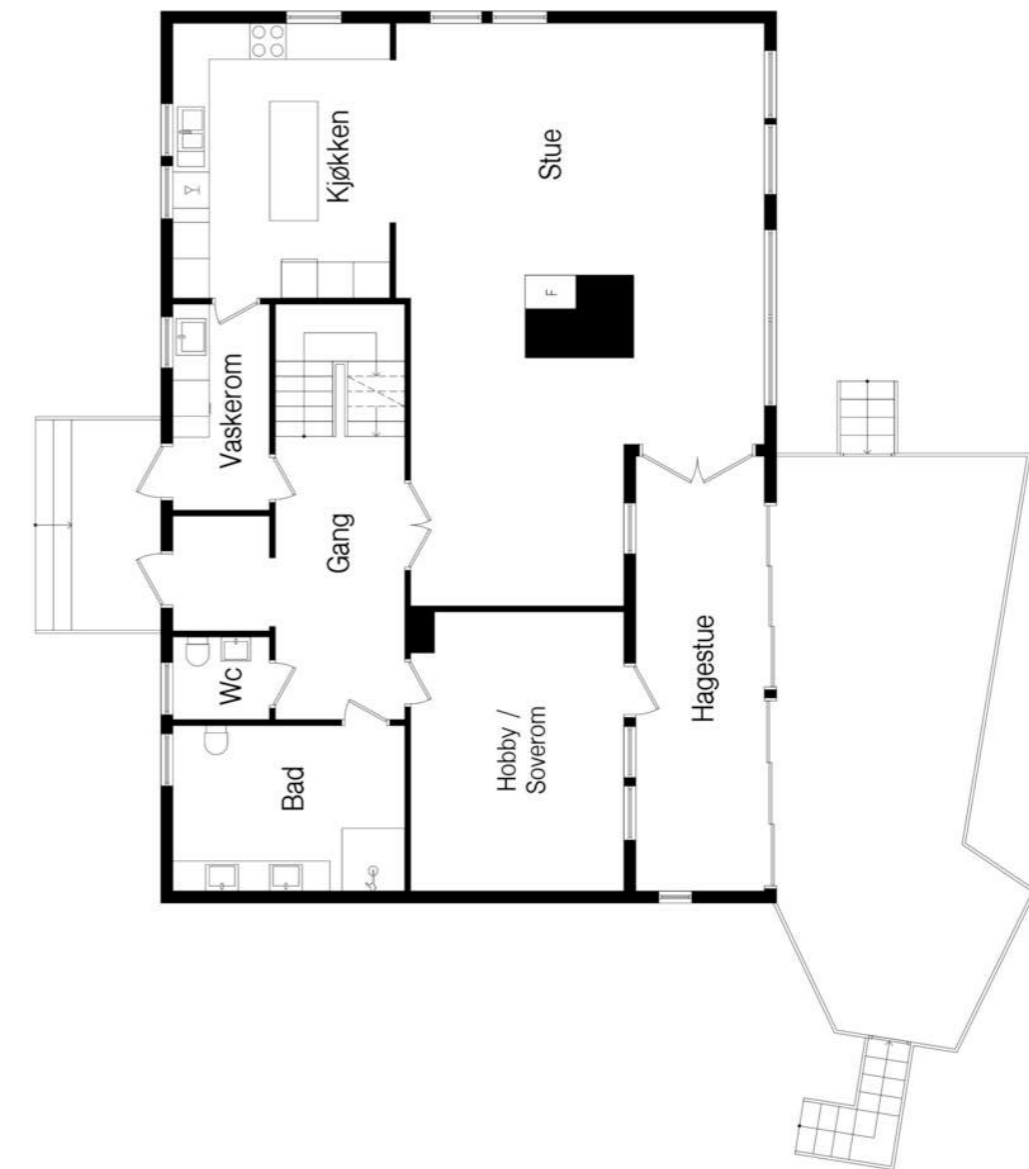
NÆROMRÅDE

Bilde fra Kolbeinshaugen

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

1. etasje
Kun ment som illustrasjon og ikke målsatt.



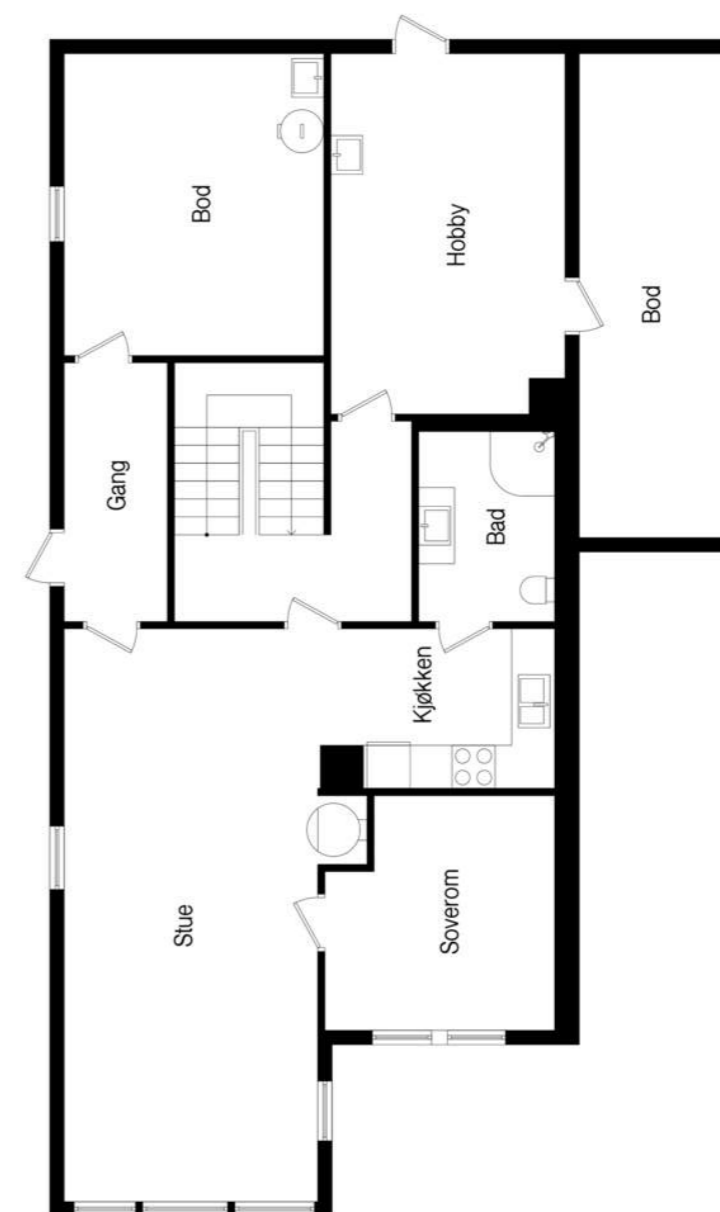
PLANTEGNINGER

Loft.
Kun ment som illustrasjon og ikke målsatt.



PLANTEGNINGER

Kjeller.
Kun ment som illustrasjon og ikke målsatt.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

24.768,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det praktiseres ikke eiendomsskatt på alminnelige boliger i kommunen.

Info formuesverdi

Ikke beregnet etter ny modell.

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

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter

70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter, medlemskap velforening og ellers løpende abonnement som TV/Internett. Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Eiendommen har tinglyst pliktig medlemskap i stedet velforening hvor årlig medlemskontigent og dugnadsplikter må forventes.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt for "hovedleilighet" 20.03.1987, med følgende gjenstående arbeider:

Utvendig:

1. Utvendige trapper med rekkverk
 2. Rekkverk på kjellerhals
 3. Planering med fall fra vegg
 4. Innussing av vinduer/dør i mur/betongvegg
 5. Takpanner er ikke ferdig pålagt
- Kjeller:
6. Isolering
 7. Hybelleilighet ikke innredet

Boligetg.:

8. Håndlist i trapp

9. Røykvarsler

Loft:

10. Isolering av ventilasjonskanal

11. Innredning av loftsrom og soverom øst ikke ferdig

Det er uvisst om dette er utført. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Dersom det ikke foreligger ferdigattest vil det dermed ikke være mulig å få ferdigattest, og en eventuell søknad om ferdigattest skal avvises av kommunen. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Det foreligger byggetillatelse m/tegninger for oppføring av enebolig m/hybelleil., datert 10.06.1986.

Det foreligger byggetillatelse m/tegninger for oppføring av garasje, datert 10.11.1986.

Det foreligger ikke ferdigattest for tiltakene.

Det er ikke søkt om innglassing av terrasse/hagestue.

Eier har etablert støttemur og trapp utvendig i området

mellom bolig og garasje. Dette tiltaket er ikke byggemeldt.

Hagebod er ikke byggemeldt.

Boligen har egen utleiedel som opprinnelig er godkjent som separat boenhet av kommunen fra byggeår. Nåværende eier har satt inn dør fra hoveddel og benyttet leiligheten selv, og den fremstår p.t. dermed ikke som egen separat boenhet, men arealet er godkjent for varig opphold.

Oversendte byggetegninger tilsier at ovennevnte bruksendringer ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Pliktig medlemskap i velforening.

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

1108/41/281:

09.07.1986 - Dokumentnr: 7252 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i huseierforening/velforening m.v.

09.07.1986 - Dokumentnr: 7252 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Utskrift av servitutt følger vedlagt salgsoppgaven. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Boliger iht. reguleringsplan Bebyggelsesplan for Kolbeinshaugen B2, planID 82312-03. Eiendommen grenser til arealer regulert til bolig, gang-/sykkelvei, offentlig friområde og kjørevei. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Eiendommen ligger i såkalt "Hensynssone" H190_1 Sikring, H220 Støy gul sone og Luftsone G Fare - annen fare. I gjeldende kommuneplan er det egne bestemmelser for eiendommer i hensynssoner som kan medføre krav til særskilte tiltak ifm. nye bygge- og delingssøknader på eiendommen.

Utsnitt av reguleringsplankart, kommuneplankart og reguleringsbestemmelser følger vedlagt. Kommuneplan kan sendes ved forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sandnes kommune.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Boligen har egen utleiedel som opprinnelig er godkjent som separat boenhet av kommunen fra byggeår. Nåværende eier har satt inn dør fra hoveddel og benyttet leiligheten selv, og den fremstår p.t. dermed ikke som egen separat boenhet, men arealet er godkjent for varig opphold. Så lenge det aktuelle utleiearealet inngår i eiendommens øvrige boligareal og har forsvarlige radonverdier, vil det være lovlig for utleie.

Kjerneinformasjon

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Onsdag, 13. mai 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

8 800 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
220 000,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

221 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
239 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

9 021 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
9 039 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis

pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. 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. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være

Kjerneinformasjon

forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonser på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir

Kjerneinformasjon

trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkken og begge kjøleskapene på kjøkken samt stekeovn/platetopp i kjeller medfølger handelen. Øvrige brune-/hvitevarer medfølger ikke. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti. Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Eier

Alfred Alsaker
Iren Maaløy

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av salgssum. Estimert provisjon kr. 105 600 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 55 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger. Evt. drone gir tillegg på kr 2.500,- kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 2 000,00, Markedspakke kr 24 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 0,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00, Visning - ubegrenset antall inkludert kr 0,00. Sum faste vederlag kr. 63 100.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport kr 18 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 19 521.

Totale kostnader kr. 82 621.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris

vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave

20.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Edland, Mannes & Rege AS



Egenerklæring

Kolbeinshaugen 13, 4318 SANDNES

18 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kolbeinshaugen 13	Kolbeinshaugen 13	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2007

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd i boligen sammenhengende siden August 2007

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 5281544

Informasjon om selger

Selger

Alsaker, Alfred

Selger

Maaløy, Iren

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hovedbad 1 etasje ble totalrenovert.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Torgersen, Strandgt. 11, 4307 Sandnes

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2016

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bad på loftet ble visuelt oppgradert med baderomsplater og ny vinyl ble limt på gulv oppå eksisterend vinylgulvmembran

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2011

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bad i Kjellerleilighet ble oppusset med bruk av litexplater, nye sluk og tilhørende mansjetter og smoremembran, fliser ble så montert og rørtilkoplinger ble justert.

Side 2



Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vann lekk inn gjennom pipe ved veldig sterk nedbør og fuktighet ble observert på loftsbad, korrigert ved å beslå pipene med blikk

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vinduer på kjøkken og i 1. etasje østvegg ble skiftet

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2020

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Inngangsdører 1. etasje skiftet og terrasedor fra soverom/hobbyrom i 1. etasje og terrasedor loft ble skiftet, kjellerdør i øste ble skiftet.

4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2 Årstall

2008

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tak på hus og garasje ble renovert, ny vindsperre, leker, takstein m/gavlstein og nye takutspring i mønet ble montert.

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ø-BYGG Odd Øyvind Øygard

4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.4.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.4.2 Årstall

2012

4.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Pipene ble beslått med blikk og snofangere ble montert

4.4.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gann Blikk

4.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.5.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.5.2 Årstall

2021

4.5.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.5.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hagestue/Innglassing av terrasse

4.5.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rufa Trading AS

4.5.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.6.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.6.2 Årstall

2026

4.6.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.6.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Takvindu bad Loft ble skiftet 5. Mai 2026

4.6.5 Hvilket firma utførte jobben?

OLMA Byggenøpenor

4.6.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

8.1.2 Årstall
2009

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Alle innvendige og utvendige avløpsrør ble spylt, ny spylekum for takvann ble installert og splittet fra spylekum for kloakk ved oppgraving av gårdsrom og legging av ny belegningsstein alt utført av Faglært personell/firma som jeg ikke husker navnet på

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
???

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Originale varmekabler fra byggeår har feilet og utløst jordfeil og dermed blitt frakoblet

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2 Årstall
2010

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Installasjon av utebelysning på østveggen

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Carlsens elektroservice

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.2.2 Årstall
2016

Side 5



10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Installasjon av Elbil lader i garasje

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Energo AS, General Rugesvei 4E, 4309 Sandnes

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

10.3.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.3.2 Årstall
2026

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Ny innmat i sikringskapene i både hovedetasje og kjeller, samt korrigering av endel punkter som ble kommentert under tilsyn fra LNETT

10.3.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Energo AS

10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2 Årstall
2009

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Alle innvendige og utvendige avløpsrør ble spylt, ny spylekum for takvann ble installert og splittet fra spylekum for kloakk ved oppgraving av gårdsrom og legging av ny belegningsstein alt utført av Faglært personell/firma som jeg ikke husker navnet på

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 ???

Side 6



13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
Originale varmekabler fra byggeår har feilet og utløst jordfeil og dermed blitt frakoblet

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2015

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Varmematter (Veira Clickkit) ble installert i Stue 1. etasje

16.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.2.2 Årstall

2018

16.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Varmematter (Veira Clickkit) ble installert i kjellerstue (Stue - leilighet)

16.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.3.2 Årstall

2021

16.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Varmematter (Veira Clickkit) ble installert i Hobbyrom/Soverom 1. etasje

16.4.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.4.2 Årstall
2023

16.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.4.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Varmematter (Veira Clickkit) ble installert i Kjøkken 1. etasje

16.5.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.5.2 Årstall

2024

16.5.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.5.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Installert Takvarme vaskerom 1. etasje

16.6.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.6.2 Årstall

2025

16.6.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.6.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Installert Takvarme gang/entre 1. etasje

16.7.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.7.2 Årstall

2007

16.7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.7.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installasjon av ny Villavent hovedvifte

16.7.5 Hvilket firma utførte jobben?

Villavent

16.7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Installert ny rentbrennede peisinnstatts i 1. etasje stue
 Installert ny peisovn i kjellerstue/Leilighet

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspålitte tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Side 9

**Andre opplysninger**

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringsnummer 18909546

Side 10

Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Iren Maaløy	2026-05-18	Alfred Alsaker	2026-05-18
Identification		Identification	
 Iren Maaløy		 Alfred Alsaker	

Egenerklæringskjema

Signed by:

Iren Maaløy	18/05-2026	BankID OIDC
Alfred Alsaker	20:10:04	High
	18/05-2026	BankID OIDC
	20:08:13	High



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Tilstandsrapport

Enebolig
 Kolbeinshaugen 13, 4318 SANDNES
 SANDNES kommune
 gnr. 41, bnr. 281



Sum areal alle bygg: BRA: 367 m² BRA-i: 335 m²



Befaringsdato: 08.05.2026 Rapportdato: 18.05.2026 Oppdragsnr.: 11348-2306 Eiendomsverdi ref nr: QG4525
 Autorisert foretak: A-TAX AS Sertifisert Takstingeniør: Torbjørn Madland Vår ref: 20263272



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

T. Madland

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



Oppdragsnr.: 11348-2306

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 2 av 25

Kolbeinshaugen 13, 4318 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 281
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støtmurer • 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 lovighet (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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 11348-2306

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 3 av 25

Kolbeinshaugen 13, 4318 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 281
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 11348-2306

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 4 av 25

Kolbeinshaugen 13, 4318 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 281
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1987 som i hovedsak er som fra byggeåret, men oppgradert i flere overflater i senere tid. Det er blant annet skiftet taktekking og undertak samt oppgradert flere våtrom i senere tid. Boligen er i normal stand iht. alder, og har tegn til bra vedlikehold over tid. Tilstandsgrader er satt med grunnlag i alder, brukslitasje, 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: 1987

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner og nedløp i aluminium.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Takkonstruksjon i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.
Terrassegulv og rekkverk i tre.
Utvendige trapper i betong og tre.

INNSENDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater med laminat og fliser på gulv.
Tapet og trepaneler på vegger.
Malt betong og himlingsplater i tak.
Boligen har elementpipe, vedovn og peis med innsats.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte slette dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom underetasje
Bad oppgradert i 2011 ifølge eiers egenerklæring, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Flislagte vegger og malte overflater i tak.
Gulvet er flislagt.
Plastsluker i gulv med synlig kant av membran under klemring.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

Vaskerom 1. etasje
Vaskerom av ukjent alder, vurdert tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Tapet på vegger og malt strie i tak.
Gulvet er flislagt.
Plastsluk i gulv med synlig belegg fra byggeår som membran under fliser.
Rommet har innredning med nedfelt utslagsvask samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Rommet har mekanisk avtrekk.

Bad 1. etasje
Bad oppgradert i 2020 ifølge eier, vurdert iht. teknisk forskrift 2017.
Høytrykkslaminerte våtromsplater på vegger og malte overflater i

tak.
Gulvet er flislagt.
Slukrenne ved vegg i dusjsonen uten synlig membran.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.
Mekanisk avtrekk.

Bad Loft

Bad delvis oppgradert i 2016 ifølge eier, vurdert iht. teknisk forskrift 2010.
Høytrykkslaminerte plater på vegg.
Himlingsplater og malte plater i tak.
Gulvet har vinylbelegg.
Plastsluk i gulv med såvidt synlig kant av belegg bak fugemasse over klemring.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN [Gå til side](#)

1.etasje
Kjøkkeninnredning med slette fyllingsfronter og benkeplater i tre.
Kjøkkenventilator med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Underetasje
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom
Fliser gulv og tapet på vegger.
Toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra våtrom, toalettrom og kjøkken i 1. etasje og loft.
Varmtvannstankene er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg av varierende alder.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.
Drenering fra byggeåret.
Bygningen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.
Støttemurer i betong og betongstein.
Eiendommen er etablert i skrått terreng med parkering på boligens nedside samt hage og terrasser omliggende boligen ellers.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Sandnes Kommune.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 11348-2306

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 5 av 25

Kolbeinshaugen 13, 4318 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 281
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

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

Underetasje:

Bod/hobbyrom og bod/trimrom er i dag 2 store rom, men på tegninger er de inntegnet som 4 mindre boder.

1.etasje:

Det er inntegnet vegg mellom vindfang og gang hvor det i dag er åpnet opp.
Terrasjestue er ikke søkt og godkjent, og det foreligger ikke tegninger for denne.

Loft:

Det er i dag satt opp vegg mellom gang og soverom/loftstue.
Her er det inntegnet åpen løsning på plantegninger.

Garasje

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

Oppdragsnr.: 11348-2306

Befaringsdato: 08.05.2026

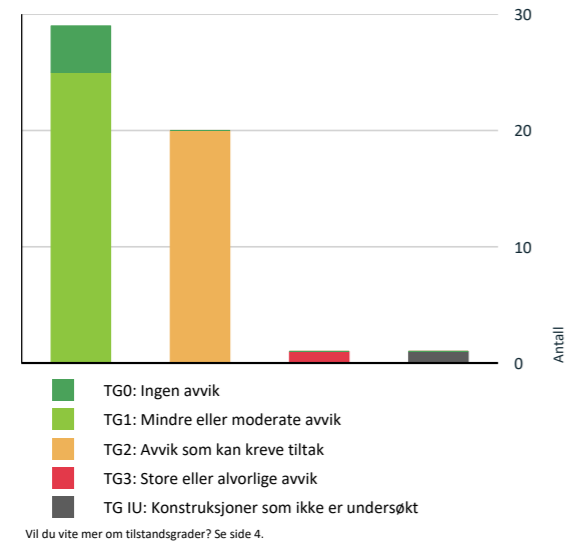
Side: 6 av 25

Kolbeinshaugen 13, 4318 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 281
1108 SANDNES

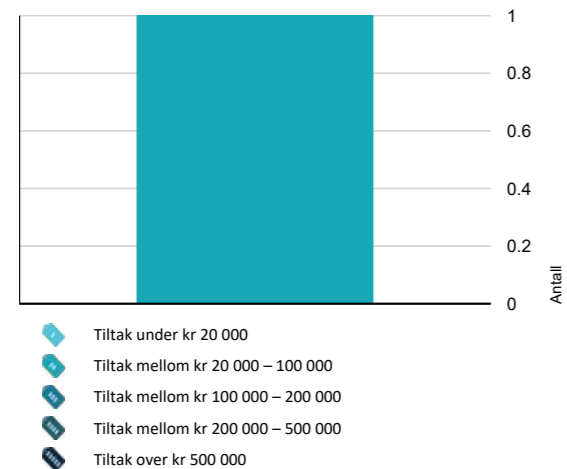
A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

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

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 11348-2306

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 7 av 25

Kolbeinshaugen 13, 4318 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 281
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 11348-2306

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 8 av 25

Kolbeinshaugen 13, 4318 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 281
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk taket

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1987

Kommentar
Iht. Ambita Infoland - Norges eiendommer på nett.

Anvendelse
Helårsbolig.

UTVENDIG

TO 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein, besiktiget fra bakkenivå. Taktekking og undertekking ble skiftet i 2008 ifølge eier.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i aluminium.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor ferdsel foregår vintertid.



Det mangler snøfangere på deler av taket.

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning er i hovedsak fra byggeåret, og har tegn til vær og aldringslitasjer på de mest utsatte steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig kledning må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles. Påregnelig med utskifting av noe kledning på sikt.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre, besiktiget fra loftsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Luftespalter mellom isolasjon og sutak er tettet. Deler av yttertak mangler plast/diffusjonssperre.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Luftespalter mellom isolasjon og sutak må åpnes opp for sikre tilstrekkelig lufting.

Det må monteres plast i yttertak eller på knevegg hvor dette mangler.



Luftespalter mellom isolasjon og sutak er tettet.

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er passert halvveis av sin forventede levetid. Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom vinduer og karm.

Knekt låsebeslag i side av vindu i vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles. Låsbeslag til vindu i vaskerom bør skiftes.

TO 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kolbeinshaugen 13, 4318 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 281
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk taket

Tilstandsrapport

Ytterdører er forbigått halvveis av sin forventede levetid. Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasegulv og rekkverk i tre.



Avflass i fuger mellom fliser på gulv under ovn i underetasje.

TO 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i betong og tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert "bom"/manglende limdekning i/under fliser i trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at fliser med "bom" er mer utsatt for sprekkdannelser om de belastes feil, og må påregnes skiftet om sprekkdannelser oppstår.



Det er registrert "bom"/manglende limdekning i/under enkelte fliser i utvendig trapp.

INNVEDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater med laminat og fliser på gulv. Tapet og trepaneler på vegger. Malt betong og himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avflass i enkelte fuger mellom fliser under ovn i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuger mellom fliser bør skrapes ut og fuges på ny.

TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og peis med innsats.

TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng med laminat på gulv og plater på vegger. Hulltaking er foretatt i vegg mot grunnmur i bod/trimrom, uten å påvise unormale forhold i vegg.



Hulltaking er foretatt i vegg mot grunnmur i bod underetasje.

TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte slette dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Kolbeinshaugen 13, 4318 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 281
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk taket

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad oppgradert i 2011 ifølge eiers egenerklæring, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malte overflater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trepaneler i døråpning står helt ned på gulvfliser. Dette er ikke en anbefalt løsning da disse trepanelene vil kunne trekke til seg fukt om det blir vann over gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trepaneler i døråpning bør justeres slik at disse har litt avstand mot gulvet.



Trepaneler i døråpning står helt ned på gulvfliser.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluker i gulv med synlig kant av membran under klemring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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



Sluk i gulv.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av murvegger.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad oppgradert i 2020 ifølge eier, vurdert iht. teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2020 Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Høytrykklaminerte våtromsplater på vegger og malte overflater i tak.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Oppdragsnr.: 11348-2306

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 11 av 25

Kolbeinshaugen 13, 4318 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 281
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk taket

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforhold er ikke helt i tråd med preaksepterte ytelser knyttet til Tek17, men vann ledes likevel til sluk, da gjerne med noe redusert effekt.

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.



Nedsenk for dusjnisse er mindre enn 10mm som er minstekrav iht. de preaksepterte ytelser knyttet til TEK17.



Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnisse, og fall er ikke helt iht. de preaksepterte ytelser knyttet til TEK17.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne ved vegg i dusjsonen uten synlig membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.



Slukrenne langs vegg i dusjnisse, uten synlig membran.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i vegg.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende soverom.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom av ukjent alder, vurdert tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

1. ETASJE > VASKEROM

Oppdragsnr.: 11348-2306

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 12 av 25

Kolbeinshaugen 13, 4318 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 281
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk taket

Tilstandsrapport

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tapet på vegger og malt strie i tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv med synlig belegg fra byggeår som membran under fliser.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke montert skruer i klemring i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Sluk i gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt utslagsvask samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg i vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ikke foretatt i våtsone grunnet manglende tilkomst, og det er av den grunn valgt hulltaking i alternativ vegg da gulvet i sin helhet defineres som våtsone.



Hulltaking er foretatt i vegg i vaskerom.

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad delvis oppgradert i 2016 ifølge eier, vurdert iht. teknisk forskrift 2010.

LOFT > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Høytrykkslaminerte plater på vegg. Himlingsplater og malte plater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Innvendig dør er plassert i våtsone for badekar.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Oppdragsnr.: 11348-2306

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 13 av 25

Kolbeinshaugen 13, 4318 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 281
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk taket

Tilstandsrapport



Innvendig dør er plassert i våtsone for badekar.

LOFT > BAD

TO 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

For å oppnå TG1 må gulvet rettes av slik at gulvet har fall mot sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Måling viser at deler av gulvet har motfall fra sluk.

LOFT > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv med såvidt synlig kant av belegg bak fugemasse over klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Membran er passert forventa levetid. Det var på befaringdagen limt vinylfliser oppå eksisterende belegg slik at tettesjiktet ikke kan besiktiges. Overgang mellom tettesjikt og vinylfliser er fuget i sluk. Dette er ikke en anbefalt løsning da det ved eventuell lekkasje i fuge vil kunne trenge fukt inn mellom tettesjikt og vinylfliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet må holdes under observasjon. Det er viktig med jevnlig renhold av sluk slik at denne ikke går tett og fylles opp med vann.



Sluk i gulv.

LOFT > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

LOFT > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

LOFT > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende gang, uten å påvise unormale forhold i vegg.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende gang.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.

Oppdragsnr.: 11348-2306

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 14 av 25

Kolbeinshaugen 13, 4318 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 281
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk taket

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

1.1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1.1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fyllingsfronter og benkeplater i tre.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1.1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

1.1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom
Fliser gulv og tapet på vegger.
Toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert "bom"/manglende limdekning i/under enkelte fliser på gulv i toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at fliser med "bom" er mer utsatt for sprekkdannelser om de belastes feil, og må påregnes skiftet om sprekkdannelser oppstår.



Det er registrert "bom"/manglende limdekning i/under enkelte fliser på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1.1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

1.1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

1.1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra våtrom, toalettrom og kjøkken i 1. etasje og loft.

1.1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstankene er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

Kolbeinshaugen 13, 4318 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 281
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk taket

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg av varierende alder.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1988
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det foreligger for deler av arbeid utført i senere tid.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med grunnlag i alder anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget i forbindelse med eierskifte.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

1.1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



Eventuell utvendig fuktsikring til grunnmur er avsluttet under terrenget.

1.1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.

1.1 TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Kolbeinshaugen 13, 4318 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 281
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Støttemurer i betong og betongstein.

1 TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er etablert i skrått terreng med parkering på boligens nedside samt hage og terrasser omliggende boligen ellers.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Sandnes Kommune.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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 byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Oppdragsnr.: 11348-2306

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 17 av 25

Kolbeinshaugen 13, 4318 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 281
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering/oppbevaring.

Byggeår

1988

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Iht. Ambita Infoland - Norges eiendommer på nett.

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 med elektrisk portåpner.

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

Oppdragsnr.: 11348-2306

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 18 av 25

Kolbeinshaugen 13, 4318 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 281
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

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

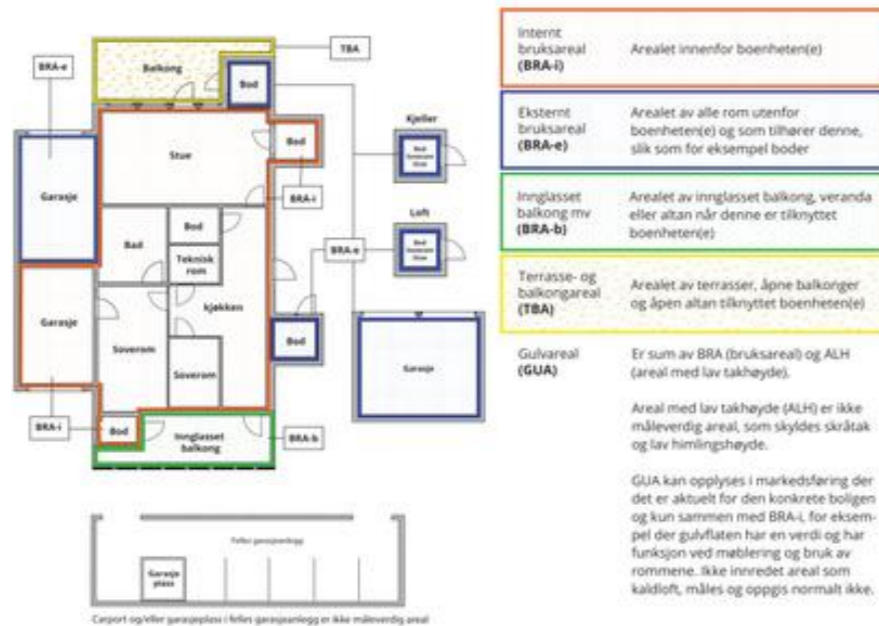
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 11348-2306

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 19 av 25

Kolbeinshaugen 13, 4318 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 281
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	129			129	
1. etasje	144			144	80
Loft	62			62	3
SUM	335				83
SUM BRA	335				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré/gang, bod/trimrom, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, trapperom, bod/hobbyrom, bod		
1. etasje	Entré/gang, toalettrom, bad, vaskerom, stue/kjøkken, terrassestue		
Loft	Gang, bad, soverom/loftstue, 2 soverom		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.
Terrassestue utgjør 17m² av BRA-i i 1. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasje:
Bod/hobbyrom og bod/trimrom er i dag 2 store rom, men på tegninger er de inntegnet som 4 mindre boder.

1. etasje:

Det er inntegnet vegg mellom vindfang og gang hvor det i dag er åpnet opp.
Terrassestue er ikke søkt og godkjent, og det foreligger ikke tegninger for denne.

Loft:

Det er i dag satt opp vegg mellom gang og soverom/loftstue. Her er det inntegnet åpen løsning på plantegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Oppdragsnr.: 11348-2306

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 20 av 25

Kolbeinshaugen 13, 4318 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 281
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Romfordeling

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

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
08.5.2026	Torbjørn Madland	Takstingeniør
	Alfred Alsaker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	41	281		0	581.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kolbeinshaugen 13

Hjemmelshaver

Alsaker Alfred, Maaløy Iren

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde på Sandve i Sandnes.

Oppdragsnr.: 11348-2306

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 21 av 25

Kolbeinshaugen 13, 4318 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 281
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.05.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	02.05.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegning garasje	02.05.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Meglers opplysninger	29.04.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	29.04.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Eiers opplysninger	07.05.2026	Opplysninger gitt ved befarings.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 11348-2306

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 22 av 25

Kolbeinshaugen 13, 4318 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 281
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Kolbeinshaugen 13, 4318 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 281
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrade: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

Oppdragsnr.: 11348-2306

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

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

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

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

PERSONVERN

IVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - IVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QG4525>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 24 av 25

Kolbeinshaugen 13, 4318 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 281
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Energiattest



Adresse Kolbeinshaugen 13, 4318 SANDNES	
Dato for energimerking 28.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-287985
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 9127798
Gårdsnummer 41	Bruksnummer 281
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 1987	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 346,0 m²	Oppvarmet bruksareal 273,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
201,14 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
184,07 kWh/m²

Totalt levert pr. år
50 250 kWh



Kolbeinshaugen 13, 4318 SANDNES

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



Kolbeinshaugen 13, 4318 SANDNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs**Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer**

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskifting (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

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

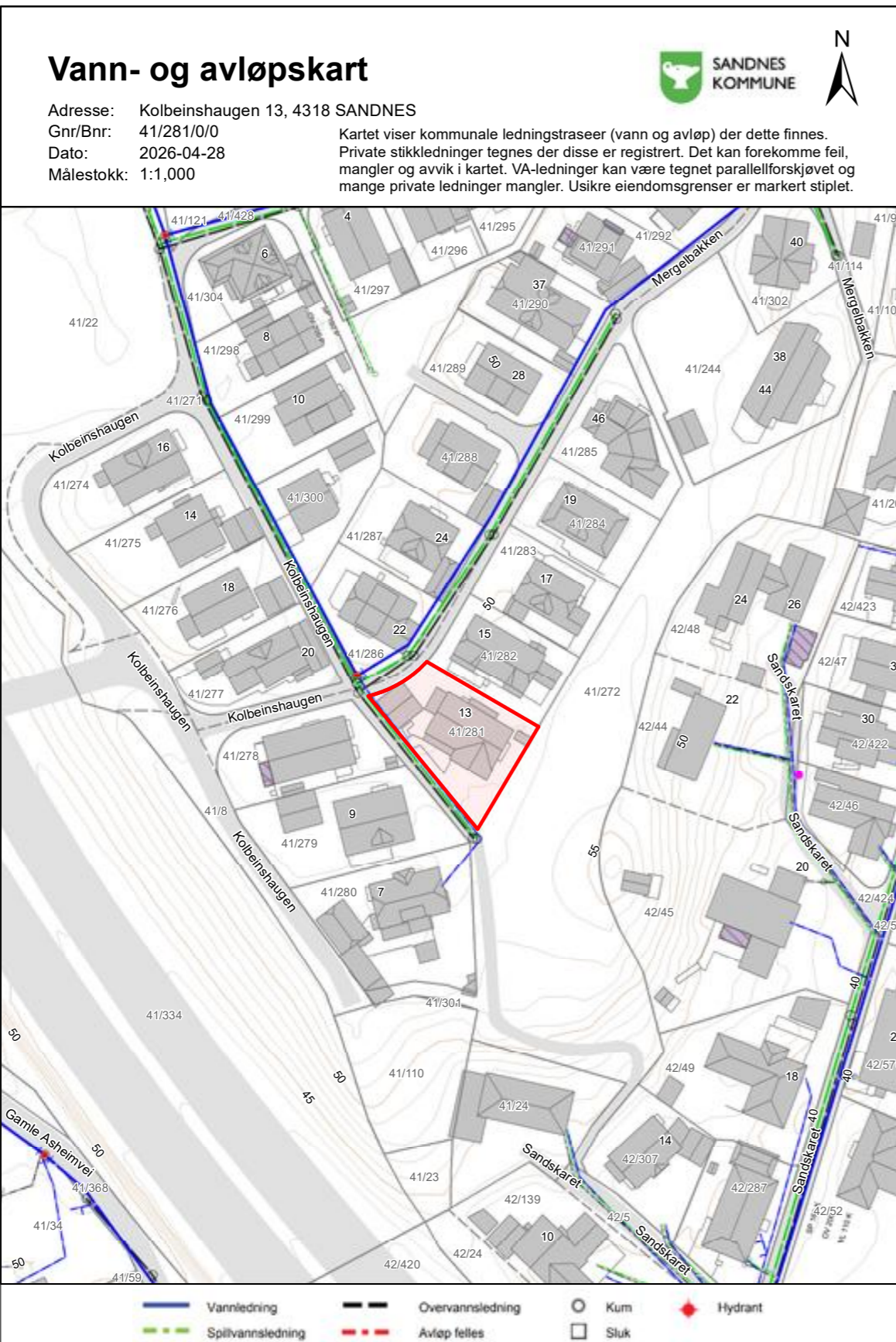
Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>





Gårdsnummer 41, Bruksnummer 281 i 1108 SANDNES kommune



Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 28.04.2026 12:40 – Sist oppdatert 28.04.2026 12:40
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 4 av 6

Gårdsnummer 41, Bruksnummer 281 i 1108 SANDNES kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant Fiktiv / Teigdeler	● Bygningspunkt
11 - 30 cm	Over 500 cm	-- Veikant Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne
31 - 200 cm	Ikke angitt			<small>se.ambita.com/sefrak for targetforklaring</small>

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 28.04.2026 12:40 – Sist oppdatert 28.04.2026 12:40
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 6

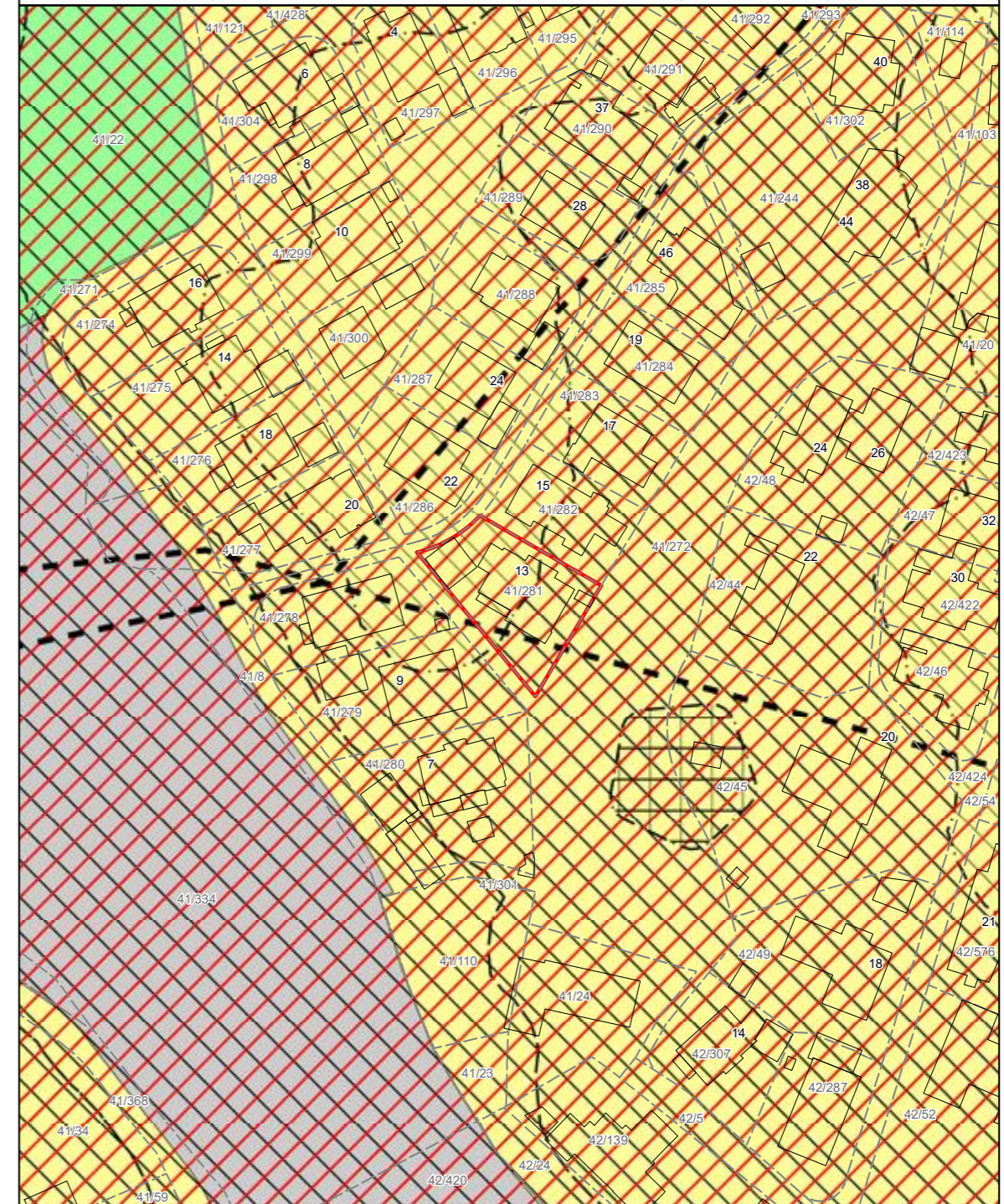
Kommuneplan

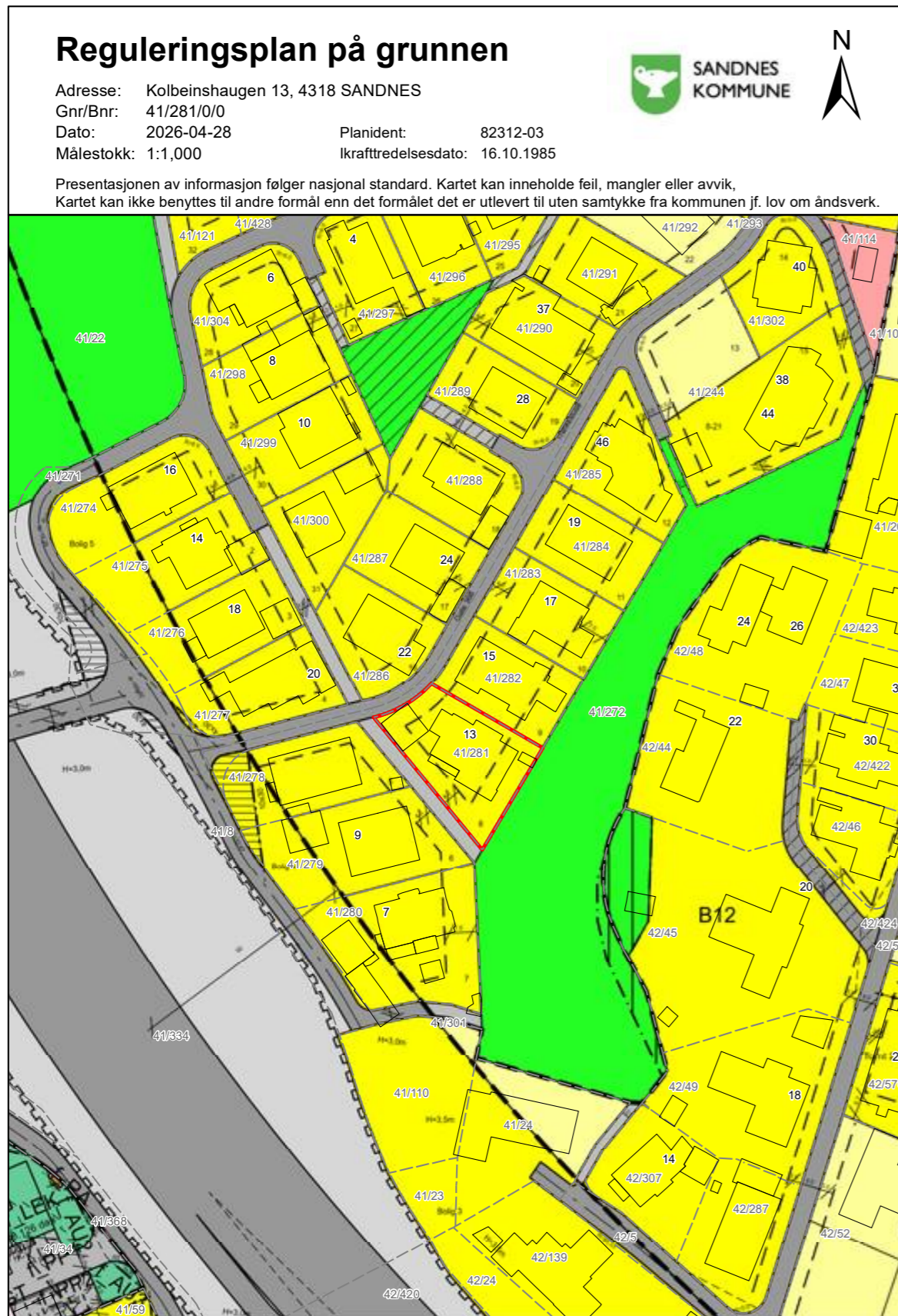
Adresse: Kolbeinshaugen 13, 4318 SANDNES
 Gnr/Bnr: 41/281/0/0
 Dato: 2026-04-28
 Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005
 Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



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





1 Tegnforklaring reguleringsplan



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

Skiløype trasé	[Green]
Idrettsstadion	[Green]
Nærmiljøanlegg	[Light Green]
Golfbane	[Light Green]
Motorsportanlegg	[Green]
Skytebane	[Green]
Andre idrettsanlegg	[Light Green]
Andre typer bebyggelse og anlegg	[Orange]
Godsterminal	[Orange]
Godslager	[Orange]
Energi anlegg	[Orange]
Fjernvarmeanlegg	[Orange]
Vindkraftanlegg	[Orange]
Vann- og avløpsanlegg	[Orange]
Vannforsyningsanlegg	[Orange]
Avløpsanlegg	[Orange]
Renovasjonsanlegg	[Orange]
Øvrige kommunaltekniske anlegg	[Orange]
Telekommunikasjonsanlegg	[Orange]
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	[Orange]
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	[Orange]
Uthus/naust/badeplass	[Orange]
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	[Orange]
Uteoppholdsareal	[Green]
Lekeplass	[Green]
Gårdsplass	[Green]
Parsellhage	[Green]
Annet uteoppholdsareal	[Green]
Grav- og urnelund	[Purple]
Krematorium	[Purple]
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	[Purple]
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	[Diagonal Stripes]
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



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

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

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

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

3 Tegnforklaring reguleringsplan



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

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

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

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

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

4 Tegnforklaring reguleringsplan



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

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

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

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

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985



BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Fritliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Bløkkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretnings
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kirke, teater mv.)
- Offentlig administrativt bygg
- Område for særskilt angitt allmenntilleggsformål
- Allmenntilleggsformål barnehage
- Allmenntilleggsformål undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmenntilleggsformål institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmenntilleggsformål kirke
- Allmenntilleggsformål forsamlingslokale (prebeter mv.)
- Allmenntilleggsformål administrasjon
- Områder for hærberger og beveringsstader
- Huset med tilhørende anlegg
- Bevering
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

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

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

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

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørefelt
- Gate med fortau
- Annen veggvinn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg

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

- FRISIKTLINJEOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Sikleppe
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Lærplass
- Annet frisiktlinjeområde
- Frisiktlinje i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattstadiene
- Annet frisiktlinjeområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyopningsanlegg (høyopnings-, transformatorstasjon, løslingsstasjon)
- Skytebane
- Idrettslig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

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

- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkleie i industristrøk

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

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangvei
- Felles parkeringsplass
- Felles leieareal for barn
- Felles gåttopplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grunntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

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

- FORNYELSESMÅL
- KOMBINERTE FORMÅL
- IKKJEMERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmenntilleggsformål
- Varehusanlegg (Bevering / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Bakkeleiebestemmelse
- Hidertidig trafikkområde
- Utvansert formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan fargegrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplan rekkeføllegrense

Reguleringsformål

- 500 - Faresområde
- 510 - Høyopningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Idrettslig opplag til
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktlinje
- 641 - Restriksjonsområde Fyllplass
- 645 - Grunnvannmagasin
- 646 - Hæddagellett for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornyelsesområder
- 991 - Formålsløseleie
- 992 - Hidertidig trafikkområde

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 11.09.1984
Dato for siste endring: 16.12.2025

Reguleringsplan for et område omkring Kolbeinshaugen

Reguleringsbestemmelser

PlanID 82112

Saksnummer

§ 1

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen. Innafor denne grensa skal arealbruken vera som vist på planen.

§ 2

Bustader, fellesbestemmelser.

- 2.1 Største tilletne bygningshøgde er:
- for hus utan eller med nedgravd kjellar:
mønehøgde 8,5 m og gesimshøgde 6,0 m over grunnmur.
 - for hus med underetasje:
mønehøgde 6,0 m og gesimshøgde 3,0 m over grunnmur
- På enkelttomter avgjer bygningsrådet om et hus skal ha underetasje. På flateregulerte felt skal dette fastleggast i bebyggelsesplanen.
- 2.2 Vinduer og døråpningar kan ikkje tillatast i vegg nærmare eigendomsgrensa enn 2,5 m for 1. etasje og underetasje.
- Vindu- og døråpningar i rom for varig opphold kan ikkje tillatast i øvrige etasjar i vegg nærmare eigendomsgrensa enn 4,0 m. Vindu i andre rom i øvrige etasjar kan tillatast når avstanden til nabogrensa er minst 2,5 m. De skal vera høgtsitjande med minst 1,6 m til underkant vindu.
- 2.3 Støy
Bygningsrådet kan krevja støyskjerming bygd ferdig før nye bustadhus kan tillatast tekne i bruk. Støyskjerminga kan krevjast ferdigbygd så langt, at verknaden for det nye bustadhuset vil tilfredsstillast gjeldande retningslinjer.
- Ekvivalent støynivå inne i nye bustader bør ikkje overskrida 35 dBA, utvendig 55-60 dBA.
- 2.4 Garasje/gjesteparkering
Der garasje blir plassert ved kvart bustadhus, skal det avsettast plass for ein garasje og ein ekstra biloppstillingsplass pr. husvære.

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 11.09.1984
Dato for siste endring: 16.12.2025

Der dette blir ordna i fellesanlegg, skal der vera ein garasjeplass pr. husvære og ein ekstra biloppstillingsplass pr. 2 husvære.

Garasjeplassering skal visast på situasjonsplan som følgjer byggemelding, sjølv om garasje ikkje skal byggast samtidig med huset.

Garasje kan plasserast utanfor dei viste byggegrensene langs kommunale og felles vegar, og inntil nabogrense.

Minste avstand til veg skal vera 1 m dersom garasjen blir plassert med lengderetning parallell med vegen, og 5 m dersom dersom garasjen skal stå med lengderetning vinkelrett på vegen.

2.5 Felt B-9, B-15 og B18.

- Før bygging på eit felt, skal det føreligga godkjent bebyggelsesplan for heile feltet.

Bebyggelsesplanen skal tilfredsstillast krav i retningslinjer: krav til bebyggelsesplaner i Sandnes kommune, datert Sandnes byplankontor 19.05.1983.

I felt B-2 og B-15 skal bebyggelsesplanen visa plass for småbarnsleikeplasser som tilfredsstillast kommunen sine normer, vedtekne av bystyret 13.12.1973. Desse leikeplassane skal grovopparbeidast samtidig med feltet ellers.

Det kan utarbeidast nødvendige supplerande reguleringsbestemmelser til bebyggelsesplanane.

- Bygningstype og utnytting skal tilfredsstillast dei krav og grenser som er skrevne på kvart felt på kartet.

Innafor grensene for maksimal bygningsgrunnflate kan enkelttomter tilbyggast med inntil 40 % av tomtearealet.

Felt B-9 skal gje plass for inntil 6- og minst 4- små husvære, bygd som rekke- eller kjedehus.

Største tilletne brutto grunnflate er her 600 m², garasje medrekna.

- Bygningar og vegsystem bør i hovudsak plasserast som vist på illustrasjonsplanen som følgjer reguleringsplanen.

- Felt B-15 skal gje plass for gangtrafikk frå Asheimvegen til felt O-3 i prinsippet slik som stipla inn på reguleringsplanen.

2.6 Fareområde.

Leikeplassar bør ikkje plasserast i dette området.

Garasje/parkeringsplass og veg kan plasserast her.

All bygging eller anna anlegg innafor området skal godkjennast av det kraftlaget eller verket som eig høgspenlinjene.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 11.09.1984

Dato for siste endring: 16.12.2025

2.7 Felta B-1, B-2, B-3, B-4, B-5, B-6, B-7, B-8, B10, B-11, B-12, B-13, B-14, B-16, B-17, B-19 og B-20

- Bygningsrådet kan tillata annan tomtedeling enn den som er vist på planen.
- Ingen tomt kan tilbyggast på meir enn 35 % av nettotomt.
- Avstand mellom bustadhus kan tillast mindre enn 8,0 m for inntil 3 bustadhus. Avstand mellom slike grupper skal vera 8,0 m.

Inntil 2 bustadhus kan byggast saman.

Der det er ønskeleg å bygga med mindre avstand enn 8m skal det utarbeidast bebyggelsesplan som skal godkjennast av bygningsrådet i samband med byggemeldinga.

Slike bebyggelsesplanar skal tilfredstillast krav til kartgrunnlag i retningslinjene: krav til bebyggelsesplanar i Sandnes kommune, datert Sandnes byplankontor 19.05.1983.

Planane skal visa bygningsplassering, medrekna garasje, løysing på krav i brannforskrifta, bygningshøgder, ekstra biloppstillingsplass, avkjøring og terrengforming.

§3

Trafikkområder.

- 3.1 Utkjøring til offentleg veg skal utformast med trygg oversikt. Dei viste frisisiktonene ved vegkryss skal ikkje kunne plantast i eller disponerast slik at frisikten blir hindra i høgd 0.5 m over vegnivå. Bygningsrådet skal godkjenna alle utkjøringer til offentleg veg.
- 3.2 Planting av buskar og tre langs offentleg og felles veg må ikkje skje nærmare vegkant enn 0,5 m. Planter må ikkje veksa ut i vegbanen.
- 3.3 Nye avkjøringer til ny E 18, Rv.44 og Asheimveien i tillegg til dei som er vist på planen, kan ikkje tillastast.

§4

Friområder, leikeplassar. Felt L-1 – L-7 og F-1 – F-4.

- Felta L-1, L-6, L-7, F-1 og F-2 skal tilretteleggast for bruk som skreive på plankartet.

Felta L-2, L-4 og L-5 skal vera småbarnsleikeplass.

- Felt L-1 skal opparbeidast samstundes med felt B-2.

Felt L-6 skal opparbeidast samstundes med felt B-17.

Felt L-7 skal opparbeidast samstundes med felt B-18.

Side 3 av 7 Reguleringsplan for et område omkring Kolbeinshaugen

PlanID 82112

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 11.09.1984

Dato for siste endring: 16.12.2025

Felt L-5 skal opparbeidast samstundes med felt B-19.

- Bygningsrådet kan tillata oppført mindre bygningar som har tilknytting til bruken av området som friområde eller leikeplass som bestemt i reguleringsplanen.

- Der gang-sykkelveg eller sti/tråkk er vist på plankartet, skal dei felte det gjeld, gje plass for slik veg eller sti.

§5

Offentleg byggeområde. Felt O-1, O-2, O-3 og O-4.

- Største tilletne etasjetal er 4 for felt O og O-2. For felt O-3 er største tilletne etasjetal 1 + underetasje.

- Tomtene O-1, O-2 og O-4 kan tilbyggast med inntil 40% av netto tomteareal. Tomt O-3 kan tilbyggast med inntil 20% av netto tomteareal.

- Areal som ikkje blir tilbygd, skal opparbeidast parkmessig og på felte O-1, O-3 og O-4 ha alment tilgjenge.

- På felt O-1 skal bygging tilpassast eksisterande verdfull vegetasjon. Innmålte tre vist på planen, skal vernast særskilt.

- Bygging i felt O-3 må tilpassast eksisterande terrengform og ta hensyn til utsiktsplassen på toppen av haugen.

- Ved byggemelding skal søknaden innehalda situasjonsplan som gjer greie for behandling av ubebygd areal, tilkjøring og parkeringsløysing. Tilliggande offentleg parkeringsareal må takast med i vurderinga av parkeringsløysing.

§6

Industri / kontor. Felta IK-1 og IK-2.

6.1 Felta skal nyttast til bygningar for lettare industri-, service- og/eller kontorverksemd.

6.2 Tomtene kan tilbyggast med inntil 50 % av nettoarealet.

6.3 Eventuell utandørs lagring av varer og produksjonsutstyr skal gjerdast inn med konstruksjonar og utforming som må godkjennast av bygningsrådet.

6.4 Ved byggemelding skal søknaden innehalda situasjonsplan som gjer greie for utforming av ubebygd areal, eventuelt lagring og inngjerding, tilkjøring og parkering.

Side 4 av 7 Reguleringsplan for et område omkring Kolbeinshaugen

PlanID 82112

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 11.09.1984

Dato for siste endring: 16.12.2025

§7

Felta KB-1, KB-2 og KB-3.

- 7.1 Bygging av nye bustader i tillegg til det eksisterende, kan ikkje tillatast. Eventuell bygging av nye bustader etter brann e.l. skal tilfredstillast krava i § 2.1 – 2.3 og 2.7, 2. avsnitt.

Bufunksjonen skal sikrast 300 m² fullverdig hageareal. Bufunksjonen og kontorfunksjonens skal ha skild atkomst med inntil 50 %.

- 7.2 Tomtene kan tilbyggast med inntil tilsaman 50 % av netto tomteareal.

§8

Almennyttig. Felt A.

- 8.1 Sterkt trafikkskapande verksemd kan ikkje tillatast.

- 8.2 Tomta kan tilbyggast med inntil 50 % av netto tomt.

§9

Fellesbestemmelser.

- 9.1 Ved planlegging av større bygg, bør det før endeleg byggemelding, sendast inn førebels skisseutkast til bygningsmyndighetene.
- 9.2 Det er ikkje tillete ved private servitut å etablere forhold som er i strid med desse reguleringsbestemmelserne.
- 9.3 Når særleg sterke grunnar taler for det, kan bygningsrådet tillata unntak frå desse bestemmelsane innfor ramma av bygningslova og bygningsvedtektene for kommunen.

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
06.04.2004	200400660	Eiendommene gnr. 42., bnr. 17 og bnr. 429 kan tillates bebygd med boliger med leilighet i underetasjen under forutsetning av at det kan vises til tilfredsstillende uteoppholdsareal og parkeringsareal.
29.10.2012	201205172	Gnr. 42, bnr. 28 og den framålte tomt tillates bebygd med <u>en boenhet pr. tomt</u> . Boligene tillates bebygd med pulttak med maks. gesimshøyde 7,5 m.
25.10.2013	201301275	Offentlig område O3 tillates nytt til helse, kultur, undervisning og barnehage.
10.05.2017	17/01023	For gnr. 42 bnr. 53 og den framålte tomt gjelder følgende tillegg:

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 11.09.1984

Dato for siste endring: 16.12.2025

		Den framålte tomt tillates bebygd med BYA = 45 % (bolig, garasje, biloppstillingsplass og utvendig bod). Det tillates en hovedboenhet og en mindre tilleggsleilighet (to boenheter) forutsatt at kravene til nødvendig parkering og uteoppholdsareal kan tilfredsstilles. Parkeringsplasser for bil og sykkel skal være ferdig opparbeidet før boligen på den fradelte eiendom kan tas i bruk. Tak på ny bolig tillates å krage utover byggelinje satt i plan på 0,4 meter mot vest, øst og nord samt 1,2 meter mot sør. Ny bolig på framålt tomt tillates bygd med gesimshøyde på 6,3 meter målt fra topp grunnmur.
27.03.2020	27.03.2010	For gnr 41 bnr 108 og den nye tomten med følgende tillegg: Maksimal tillatt (%BYA) = 35% for den enkelte tomt. Det tillates en boenhet pr tomt. Garasje kan plasseres utenfor de viste byggegrensene langs kommunale og felles veier, og inntil nabogrense, også når garasje er sammenbygd med bolig.
13.10.2025	25/01445	Endringer i forbindelse med ny vei (Foren)
16.12.2025	25/00462	Tillegg i bestemmelser for gnr. 42, bnr. 18: BAA: Inneholder industri, forretning og tjenesteyting. Ny bygningsmasse kan ikke plasseres lavere enn kote +20,44 moh. Maksimal utnyttelse er 3450 m ² -BRA. Maksimal gesimshøyde er kote +31,5 moh. Det tillates etablert inntil 1250 m ² -BRA med formål til nærbutikk og 500 m ² -BRA med tjenesteyting. Byggets fasader skal ha et helhetlig uttrykk med ensartede materialer på alle sider. Fasadematerialer skal være i tre og plater. Inngangsparti skal ha fasader av glass og være publikumsrettet mot vest og sør, og trekkes inn for å markere et brudd i vegglivet. Det skal opparbeides torgareal på minimum 80 m ² i forkant av bebyggelsen. Torget skal gis en by- og parkmessig opparbeidelse med møblering, beplantning og belysning. Parkering tillates plassert utenfor byggegrensen der dette fremgår av situasjonsplan. Takflater skal benyttes til håndtering av overvann. For forretning/tjenesteyting kan det etableres maks 16 parkeringsplasser for bil, hvorav 2 skal være HC-parkering. Det skal etableres minst 35 sykkel-parkeringsplasser totalt for kunder og ansatte. Av disse skal fire være dimensjonert for lastesykler. For industriformål kan det etableres maks 9 parkeringsplasser for bil og minst 8 sykkel-parkeringsplasser for ansatte.

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 11.09.1984
Dato for siste endring: 16.12.2025

--	--	--

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 22.10.1985
Dato for siste endring:

Bebyggelsesplan for Kolbeinshaugen B2

Reguleringsbestemmelser

PlanID 82312-03 (arvet av 82112)

Saksnummer 85/28

§ 1

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen. Innafor denne grensa skal arealbruken vera som vist på planen.

§ 2

Bustader, fellesbestemmelser.

2.1 Største tilletne bygningshøgde er:

- for hus utan eller med nedgravd kjellar:
mønehøgde 8,5 m og gesimshøgde 6,0 m over grunnmur.

- for hus med underetasje:
mønehøgde 6,0 m og gesimshøgde 3,0 m over grunnmur.

På enkelttomter avgjer bygningsrådet om et hus skal ha underetasje. På flateregulerte felt skal dette fastleggast i bebyggelsesplanen.

2.2 Vinduer og døropningar kan ikkje tillatast i vegg nærmare eigendomsgrrensa enn 2,5 m for 1. etasje og underetasje.

Vindu- og døropningar i rom for varig opphold kan ikkje tillatast i øvrige etasjar i vegg nærmare eigendomsgrrensa enn 4,0 m. Vindu i andre rom i øvrige etasjar kan tillatast når avstanden til nabogrensa er minst 2,5 m. De skal vera høgtstijande med minst 1,6 m til underkant vindu.

2.3 Støy

Bygningsrådet kan krevja støyskjerming bygd ferdig før nye bustadhus kan tillatast tekne i bruk. Støyskjerminga kan krevjast ferdigbygd så langt, at verknaden for det nye bustadhuset vil tilfredsstilla gjeldande retningslinjer.

Ekvivalent støynivå inne i nye bustader bør ikkje overskrida 35 dBA, utvendig 55-60 dBA.

2.4 Garasje/gjesteparkering

Der garasje blir plassert ved kvart bustadhus, skal det avsetjast plass for ein garasje og ein ekstra biloppstillingsplass pr. husvære.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 22.10.1985

Dato for siste endring:

Der dette blir ordna i fellesanlegg, skal der vera ein garasje plass pr. husvære og ein ekstra biloppstillingsplass pr. 2 husvære.

Garasjeplassering skal visast på situasjonsplan som følgjer byggemelding, sjølv om garasje ikkje skal byggast samtidig med huset.

Garasje kan plasserast utanfor dei viste byggegrensene langs kommunale og felles vegar, og inntil nabogrense.

Minste avstand til veg skal vera 1 m dersom garasjen blir plassert med lengderetning parallell med vegen, og 5 m dersom dersom garasjen skal stå med lengderetning vinkelrett på vegen.

2.5 Felt B-9, B-15 og B18.

- Før bygging på eit felt, skal det føreligga godkjent bebyggelsesplan for heile feltet.

Bebyggelsesplanen skal tilfredsstilla krav i retningslinjer: krav til bebyggelsesplaner i Sandnes kommune, datert Sandnes byplankontor 19.05.1983.

I felt B-2 og B-15 skal bebyggelsesplanen visa plass for småbarnsleikeplasser som tilfredsstiller kommunen sine normer, vedtekne av bystyret 13.12.1973. Desse leikeplassane skal grovopparbeidast samtidig med feltet ellers.

Det kan utarbeidast nødvendige supplerande reguleringsbestemmelsar til bebyggelsesplanane.

- Bygningstype og utnytting skal tilfredsstilla dei krav og grenser som er skrevne på kvart felt på kartet.

Innafor grensene for maksimal bygningsgrunnflate kan enkelttomter tilbyggast med inntil 40 % av tomtearealet.

Felt B-9 skal gje plass for inntil 6- og minst 4- små husvære, bygd som rekke- eller kjedehus.

Største tilletne brutto grunnflate er her 600 m², garasje medrekna.

- Bygningar og vegsystem bør i hovudsak plasserast som vist på illustrasjonsplanen som følgjer reguleringsplanen.
- Felt B-15 skal gje plass for gangtrafikk frå Asheimvegen til felt O-3 i prinsippet slik som stipla inn på reguleringsplanen.

2.6 Fareområde.

Leikeplassar bør ikkje plasserast i dette området.

Garasje/parkeringsplass og veg kan plasserast her.

All bygging eller anna anlegg innafor området skal godkjennast av det kraftlaget eller verket som eig høgspenlinjene.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 22.10.1985

Dato for siste endring:

2.7 Felta B-1, B-2, B-3, B-4, B-5, B-6, B-7, B-8, B10, B-11, B-12, B-13, B-14, B-16, B-17, B-19 og B-20

- Bygningsrådet kan tillata annan tomtedeling enn den som er vist på planen.

- Ingen tomt kan tilbyggast på meir enn 35 % av nettotomt.

- Avstand mellom bustadhus kan tillast mindre enn 8,0 m for inntil 3 bustadhus. Avstand mellom slike grupper skal vera 8,0 m.

Inntil 2 bustadhus kan byggast saman.

Der det er ønskeleg å bygga med mindre avstand enn 8 m skal det utarbeidast bebyggelsesplan som skal godkjennast av bygningsrådet i samband med byggemeldinga.

Slike bebyggelsesplanar skal tilfredsstilla krav til kartgrunnlag i retningslinjene: krav til bebyggelsesplanar i Sandnes kommune, datert Sandnes byplankontor 19.05.1983.

Planane skal visa bygningsplassering, medrekna garasje, løysing på krav i brannforskrifta, bygningshøgder, ekstra biloppstillingsplass, avkjøring og terrengforming.

§ 3

Trafikkområder.

- 3.1 Utkjøring til offentleg veg skal utformast med trygg oversikt. Dei viste frisisiksonene ved vegkryss skal ikkje kunne plantast i eller disponerast slik at frisikten blir hindra i høgd 0,5 m over vegnivå. Bygningsrådet skal godkjenna alle utkjøringar til offentleg veg.

- 3.2 Planting av buskar og tre langs offentleg og felles veg må ikkje skje nærmare vegkant enn 0,5 m. Planter må ikkje veksa ut i vegbanen.

- 3.3 Nye avkjøringar til ny E 18, Rv.44 og Asheimveien i tillegg til dei som er vist på planen, kan ikkje tillastast.

§ 4

Friområder, leikeplassar. Felt L-1 – L-7 og F-1 – F-4.

- Felta L-1, L-6, L-7, F-1 og F-2 skal tilretteleggast for bruk som skreve på plankartet.

Felta L-2, L-4 og L-5 skal vera småbarnsleikeplass.

- Felt L-1 skal opparbeidast samstundes med felt B-2.

Felt L-6 skal opparbeidast samstundes med felt B-17.

Felt L-7 skal opparbeidast samstundes med felt B-18.

Felt L-5 skal opparbeidast samstundes med felt B-19.

- Bygningsrådet kan tillata oppført mindre bygningar som har tilknytting til bruken av området som friområde eller leikeplass som bestemt i reguleringsplanen.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 22.10.1985

Dato for siste endring:

- Der gang-sykkelveg eller sti/tråkk er vist på plankartet, skal dei felte det gjeld, gje plass for slik veg eller sti.

§ 5

Offentleg byggeområde. Felt O-1, O-2, O-3 og O-4.

- Største tilletne etasjetal er 4 for felt O og O-2. For felt O-3 er største tilletne etasjetal 1 + underetasje.

- Tomtene O-1, O-2 og O-4 kan tilbyggast med inntil 40% av netto tomteareal.
Tomt O-3 kan tilbyggast med inntil 20 % av netto tomteareal.

- Areal som ikkje blir tilbygd, skal opparbeidast parkmessig og på felte O-1, O-3 og O-4 ha alment tilgjenge.

- På felt O-1 skal bygging tilpassast eksisterande verdfull vegetasjon. Innmålte tre vist på planen, skal vernast særskilt.

- Bygging i felt O-3 må tilpassast eksisterande terrengform og ta hensyn til utsiktsplassen på toppen av haugen.

- Ved byggemelding skal søknaden innehalda situasjonsplan som gjer greie for behandling av ubebygd areal, tilkjøring og parkeringsløyising. Tilliggande offentlig parkeringsareal må takast med i vurderinga av parkeringsløyising.

§ 6

Industri / kontor. Felte IK-1 og IK-2.

6.1 Felte skal nyttast til bygningar for lettare industri-, service- og/eller kontorverksemd.

6.2 Tomtene kan tilbyggast med inntil 50 % av nettoarealet.

6.3 Eventuell utandørs lagring av varer og produksjonsutstyr skal gjerdast inn med konstruksjonar og utforming som må godkjennast av bygningsrådet.

6.4 Ved byggemelding skal søknaden innehalda situasjonsplan som gjer greie for utforming av ubebygd areal, eventuelt lagring og inngjerding, tilkjøring og parkering.

§ 7

Felta KB-1, KB-2 og KB-3.

7.1 Bygging av nye bustader i tillegg til det eksisterande, kan ikkje tillastast. Eventuell bygging av nye bustader etter brann e.l. skal tilfredstillast krava i § 2.1 – 2.3 og 2.7, 2. avsnitt.

Bufunksjonen skal sikrast 300 m² fullverdig hageareal. Bufunksjonen og kontorfunksjonens skal ha skild atkomst med inntil 50 %.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 22.10.1985

Dato for siste endring:

7.2 Tomtene kan tilbyggast med inntil tilsaman 50 % av netto tomteareal.

§ 8

Almennyttig. Felt A.

8.1 Sterkt trafikkskapande verksemd kan ikkje tillastast.

8.2 Tomta kan tilbyggast med inntil 50 % av netto tomt.


§ 9

Fellesbestemmelsar.

9.1 Ved planlegging av større bygg, bør det før endeleg byggemelding, sendast inn førebels skisseutkast til bygningsmyndighetene.

9.2 Det er ikkje tillette ved private servitutt å etablere forhold som er i strid med desse reguleringsbestemmelsane.

9.3 Når særleg sterke grunnar taler for det, kan bygningsrådet tillata unntak frå desse bestemmelsane innafor ramma av bygningslova og bygningsvedtektene for kommunen.

 **Sandnes kommune** 1
Sandnes Rådhus, tlf. (04) 66 50 80 Postboks 583 Krossen, 4301 Sandnes

Bygningssjefen

Dag og Ashild Bjørnevoll,
Austre Tjørnveg 7,
4300 SANDNES.

ee/akh-41/281

Sak 610/86.

Søknad v/G. Block Watne mottatt 13.3., 9.5. og 2.6.86 om oppføring av enebolig m/hybelleil. på gnr. 41 bnr. 281, Brueland.

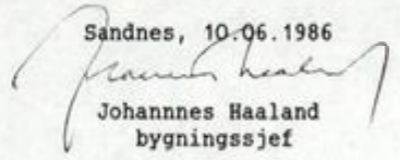
Bruksareal: U.etasje: 129,5 m² Herav hybelleil.: 94,5 m².
1.etasje: 130,4 m²
2.etasje: 80,0 m²
Tot. 339,9 m²

Attester om nabovarsel foreligger.

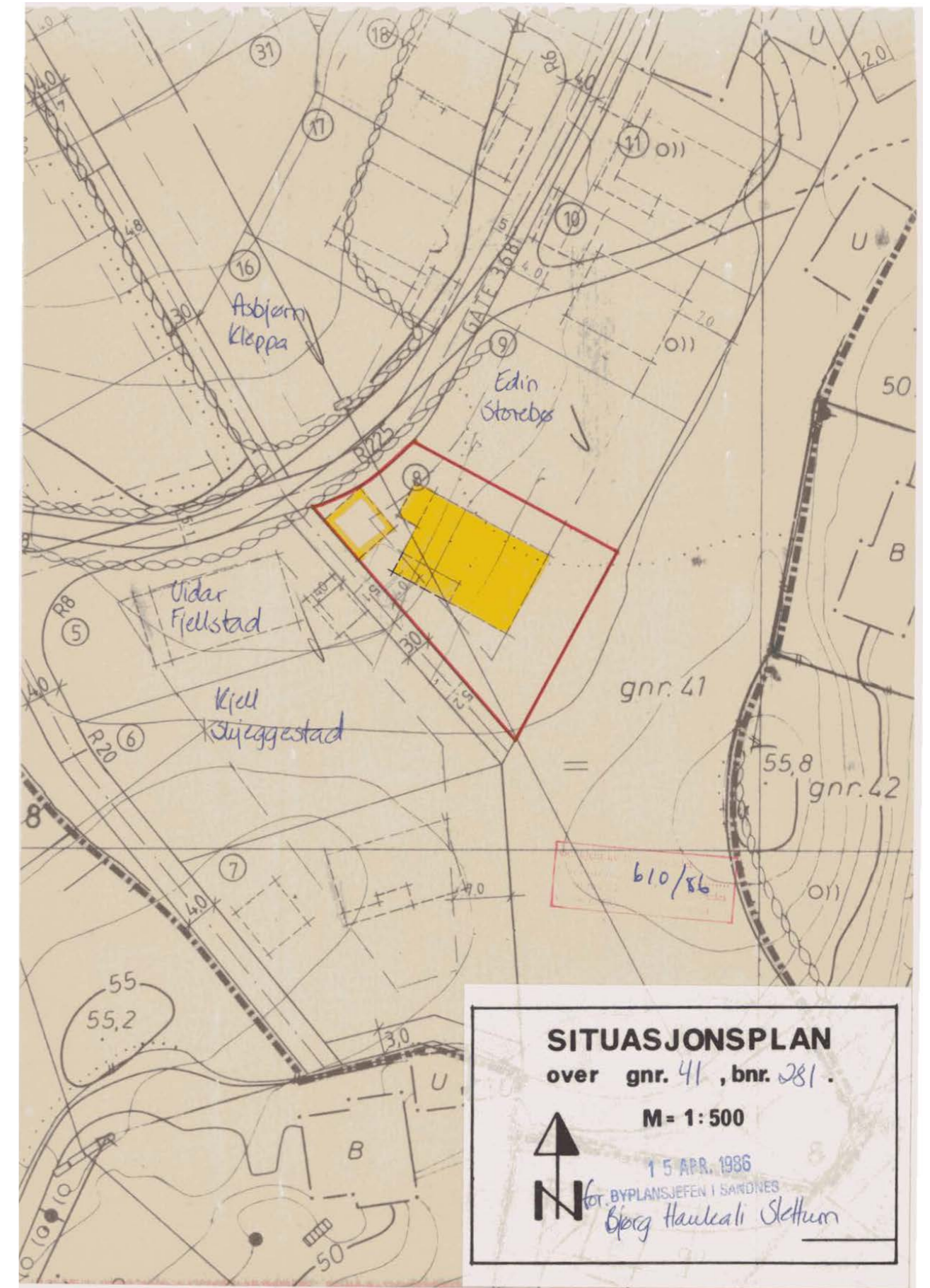
Tverrprofiler er inntegnet på fasadetegninger mottatt 2.6.86.

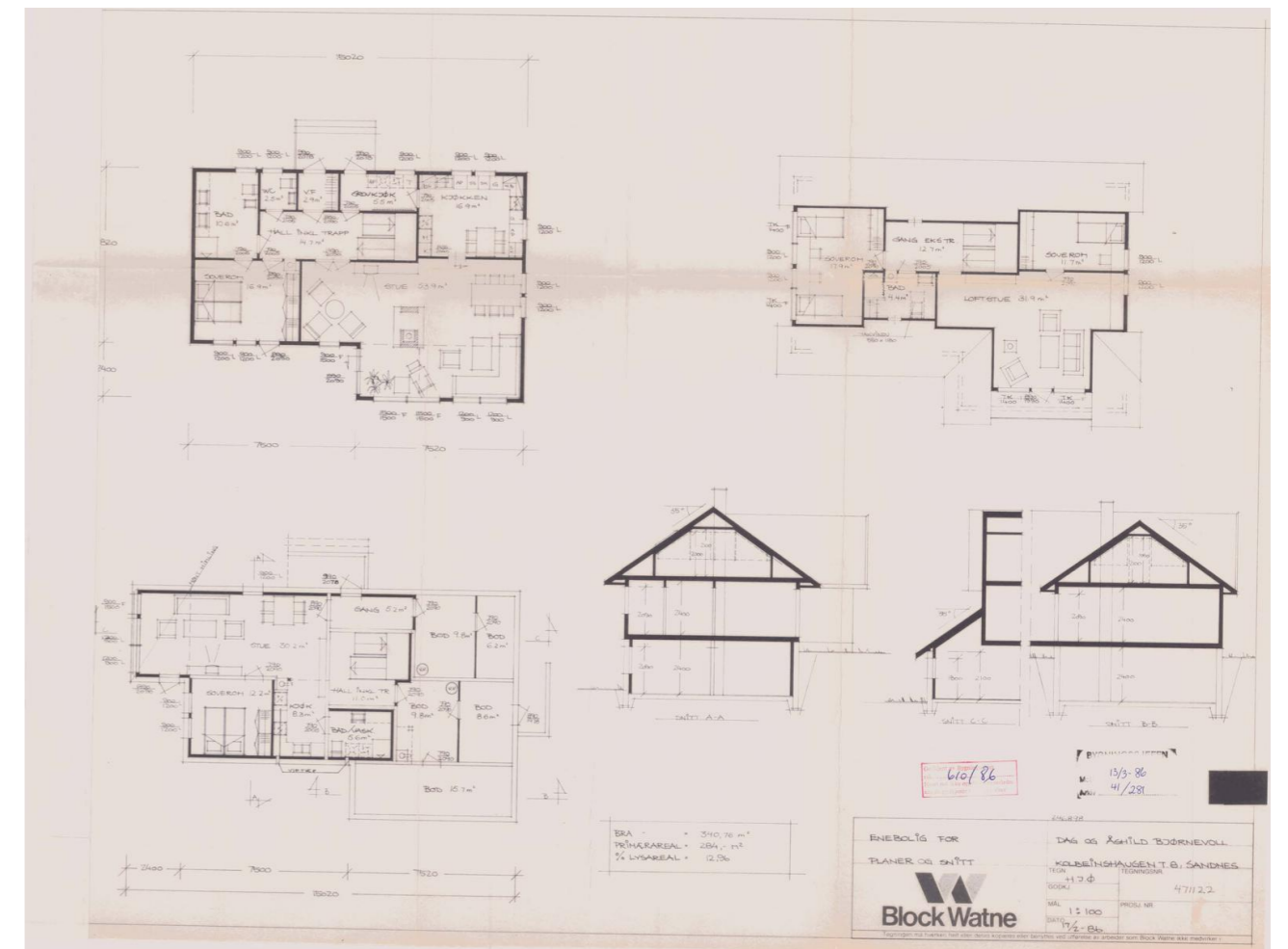
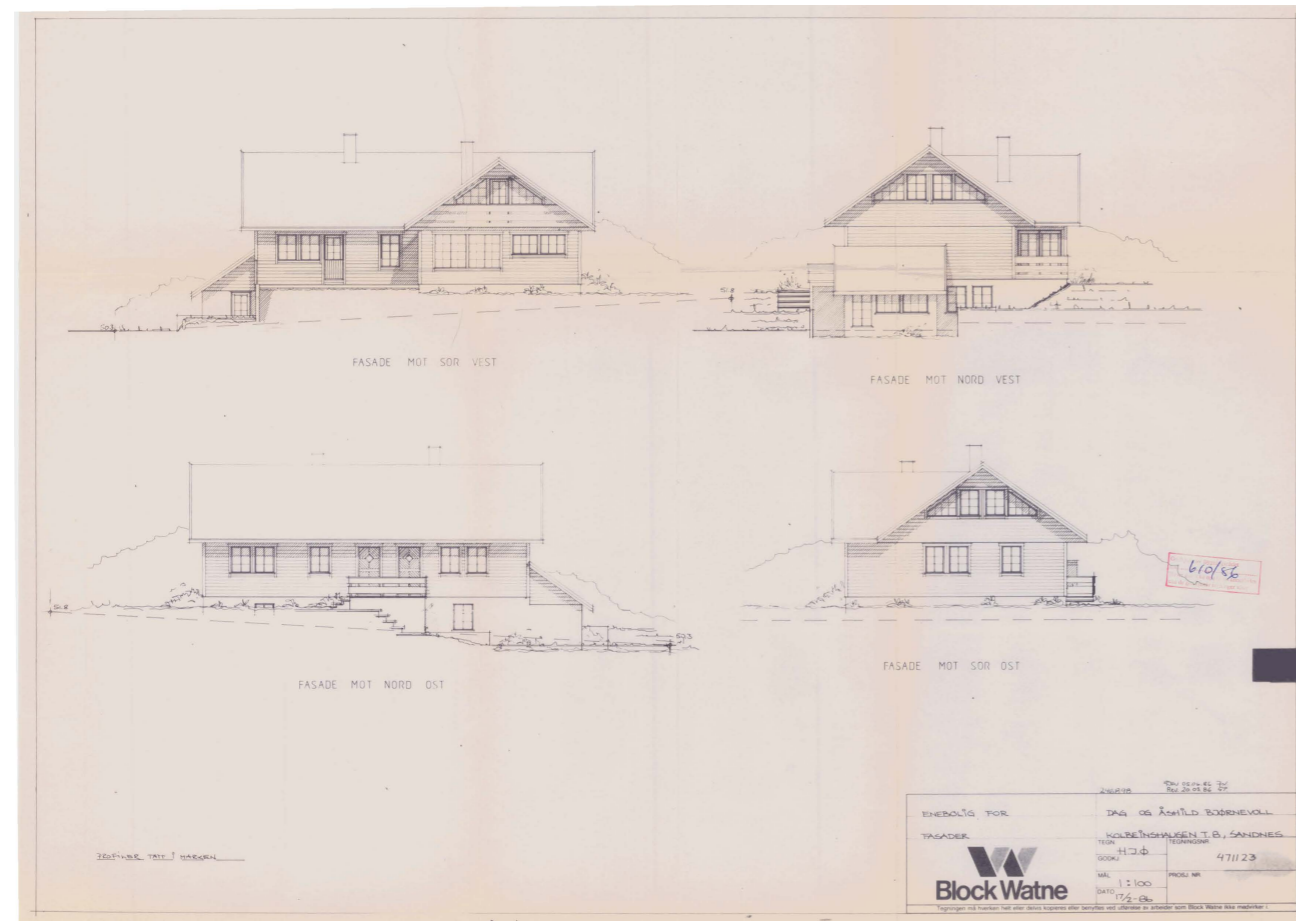
Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

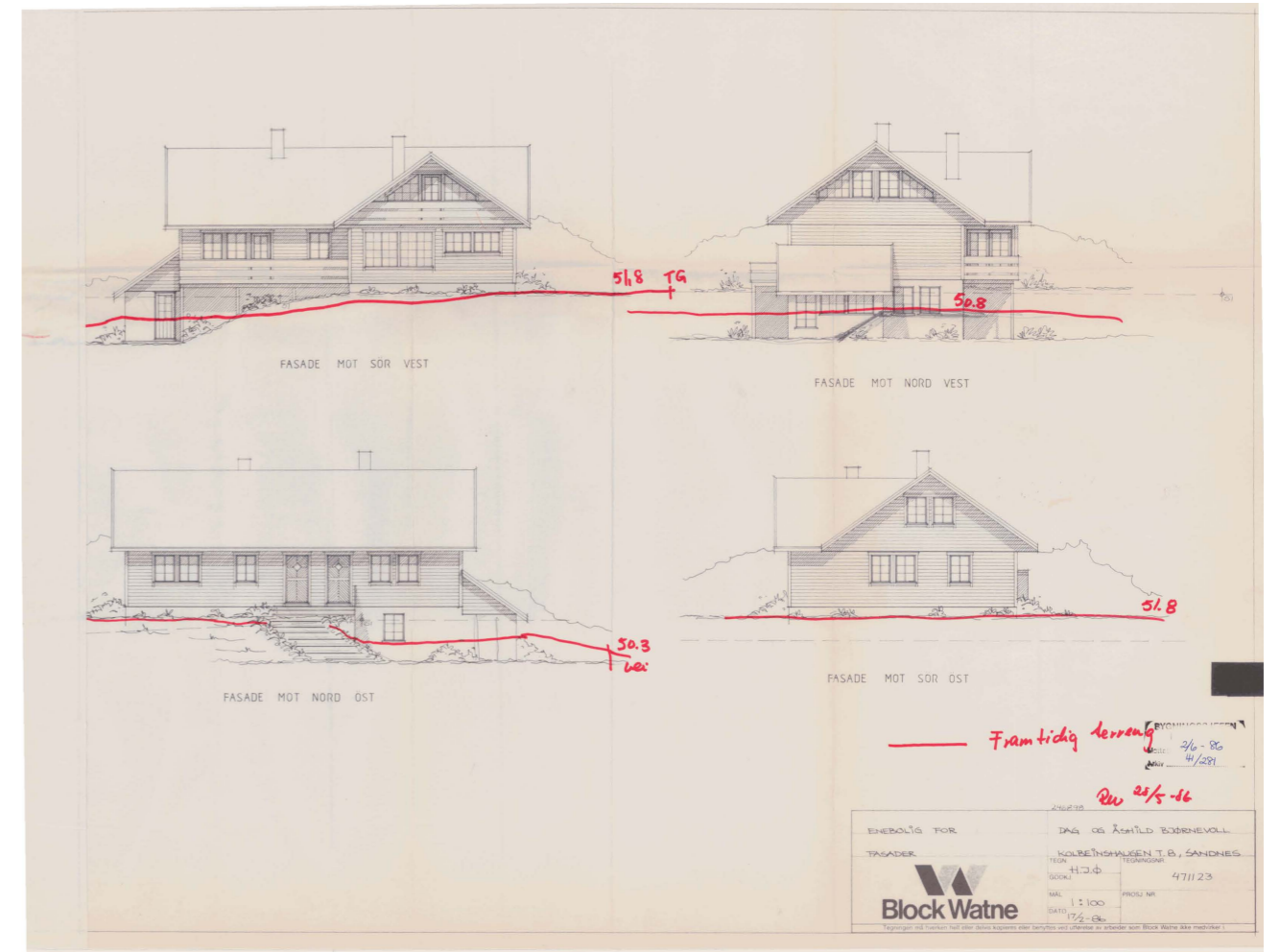
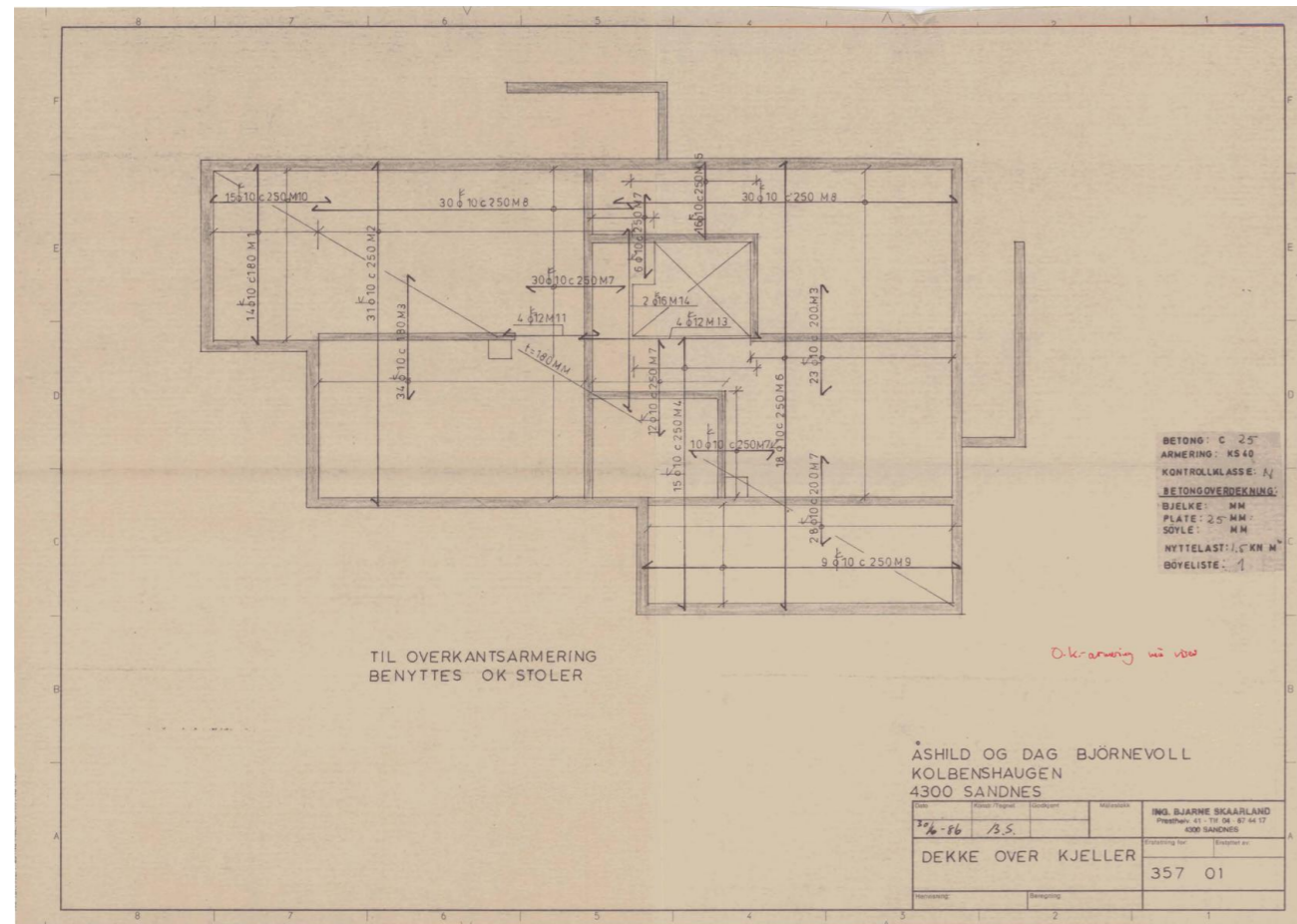
1. Generelle betingelser, datert 24. april 1986 må nøye etterkommes.
2. Det må monteres 2 røykpiper i boligen.
3. Byingeniøren må angi minste høyde for topp kjellergolv.
4. Garasje må plasseres min. 1 m fra veiside i nord-vest.
5. Byggearbeidene må ikke igangsettes før de tomtetekniske arbeidene er opparbeidet og godkjent av byingeniøren.

Sandnes, 10.06.1986

Johannes Haaland
bygningssjef

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegnning og sit.kart.
Generelle betingelser.
Div. sirkulæreskriv.









Sandnes kommune

Bygningssjefen

Sandnes Rådhus, tlf. (04) 66 50 80 Postboks 583 Krossen, 4301 Sandnes

Dag Bjørnevoll,
Austre Tjørnveg 7,
4300 SANDNES.

WØ/akh-41/281

D Sak 1257/86.

Søknad mottatt 15.10.86 om oppføring av garasje på gnr. 41 bnr. 281, Kolbeinshaugen.

Bruksareal: 32 m².

Garasjen ønskes plassert i nord-vestenden av tomten, og med 1 m avstand til gate 368 og i veikant mot gate i sør-vest.

Byingeniøren opplyser at garasjen overbygger egne stikkledninger.

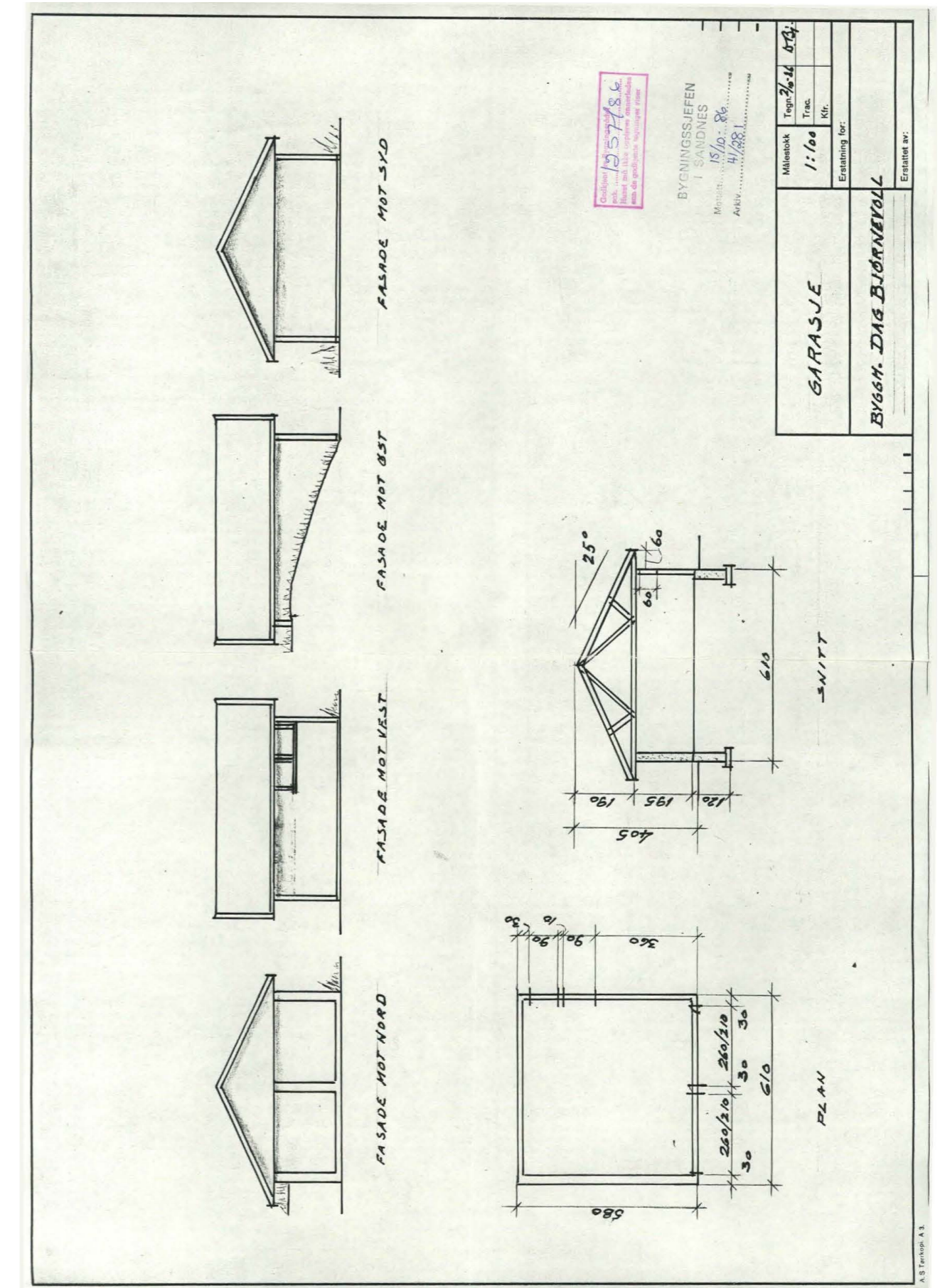
Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Det må være min. 1,0 m avstand mellom garasje og veikant. (gjelder gate i sør-vest).
2. Vegg i sør-øst mot bolig må utføres som B.30 vegg.
3. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningsrådet når arbeidet settes igang, kfr. bygningslovens § 98.
4. Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
5. Nytt sit.kart og eventuelle endringer av garasje må innsendes til godkjenning før arbeidene igangsettes.

Bygningssjefen i Sandnes, den 10.11.1986

Johannes Haaland

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



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Arbeidssted (adr.) Kolbeinshaugen 13, 4300 Sandnes.	Registrernr. (Gnr/bnr) Gnr. 41 bnr. 281
--	--

Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Bolig	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr. 610/86
-------------------------	-------------------------	-----------------	-----------------	-------------------

Byggherre Dag og Åshild Bjørnevoll,	Adresse Kolbeinshaugen 13, 4300 Sandnes.	Tlf.
--	---	------

Anmelder G. Block Watne A/S,	Adresse Erl. Skjalgsonsgt. 10, 4300 Sandnes.	Tlf.
---------------------------------	---	------

Ansvarshavende T. Haugeland	Adresse G. Block Watne A/S	Tlf.
--------------------------------	-------------------------------	------

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

hele bygget følgende del av bygget: Hovedleilighet.

Følgende arbeider gjenstår:

Utvendig: 1. Utvendige trapper med rekkverk.
2. Rekkverk på kjellerhals.
3. Planering med fall fra vegg.
4. Innussing av vinduer/dør i mur/betongvegg.
5. Takpanner er ikke ferdig pålagt.

Kjeller: 6. Isolering.
7. Hybelleilighet ikke innredet.

Boligetg.: 8. Håndlist i trapp.
9. Røykvarsler.

Loft.: 10. Isolering av ventilasjonskanal.
11. Innredning loftsrom og soverom øst ikke ferdig.

Johannes Haaland
Johannes Haaland
bygningssjef

Ola T. Solheim
Ola T. Solheim
overing.

Sted og dato
Sandnes, den 20.03.1987

Sendes til
 Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggeløyvemyndighet

R.1.85

KOLBEINSHAUGEN
Eneboligtomter
Sandnes kommune

DAGBOKFØRT
09.07.86 07252
SØRENSKRIVEREN I
SANDNES

Retts gjenpart
bekreftes
Den norske Creditbank
1986 spesialfullmakt
Haaland

S K J Ø T E

..... Bernhard Jonassen personnr. 290125. [REDACTED]

..... Ole Gabriel Jonassen personnr. 011028. [REDACTED]

..... Mathilde Jonassen personnr. 160820. [REDACTED]

skjøter og overdrar herved tomt8..... gnr. 41.... bnr. 281...
på boligområdet Kolbeinshaugen i Sandnes kommune til:

Navn ... Åshild Bjørnevoll Personnr. 231261. [REDACTED]

..... Dag Bjørnevoll Personnr. 190259. [REDACTED]

Adresse ... Gamleveien 14, 4300 SANDNES

for en skjøtesum stor kr. ...200.000,-.....

Beløpet er avgjort på en mellom partene omforenet måte.

Eiendommen representerer ikke felles bolig eller bedrift for selgerne eller familiene deres.

For øvrig gjelder følgende vilkår:

- Eieren må tåle at det uten vederlag anlegges og vedlikeholdes vann-, overvanns- og kloakkledninger samt veigrøfter, veiskråninger, sluk, elektriske kabler, gatelysmaster og andre nødvendige installasjoner på, i og/eller over eiendommen i den utstrekning dette finnes nødvendig.
- Eieren er kjent med at de anlegg som ikke blir overtatt for kommunalt vedlikehold, vil måtte bekostes vedlikeholdt og drevet av brukerne av anleggene.
- Eieren er kjent med og aksepterer at kommunen og andre i forbindelse med reparasjoner eller generelt vedlikehold av tekniske anlegg, snørydding etc., har rett til adkomst over fellesareal så vel som privat grunn.



Eventuell skade som påføres eiendommen i forbindelse med reparasjonsarbeid eller vedlikehold gjøres opp i henhold til vanlige erstatningsregler.

4. Andre bestemmelser:

Eieren er pliktig til å tegne seg som medlem i områdets velforening og å dekke den medlemsavgift som velforeningen vedtar, og ellers rette seg etter de vedtak og bestemmelser som gjøres av velforeningen.

Det er videre en forutsetning at byggarbeidene starter innen ett år fra kontraktsdato, og at det leveres bolig fra G. Block Watne A/S.

Sandnes, 18. mars 1986
sted og dato

Olav G. Jonassen Bernhard Jonassen
Mathilda Jonassen

Det bekreftes at har undertegnet i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år.

Lars Helleland
130255 [redacted]

Agnes Margrethe Jonassen Helleland
220455 [redacted]

Horizontal lines for notes

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

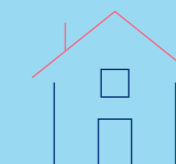
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. 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.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Kolbeinshaugen 13, 4318 SANDNES. Gnr. 41, bnr. 281, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1200260092
Mægler: Øyvind Rege, mobil: 99128944, e-post: rege@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



Øyvind Rege

Eiendomsmegler MNEF /
Partner
991 28 944
rege@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no