

PROAKTIV

Nyoppusset, innholdsrik
enebolig med godkjent
utleiedel

NIKOLAI ASTRUPS GATE 9





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

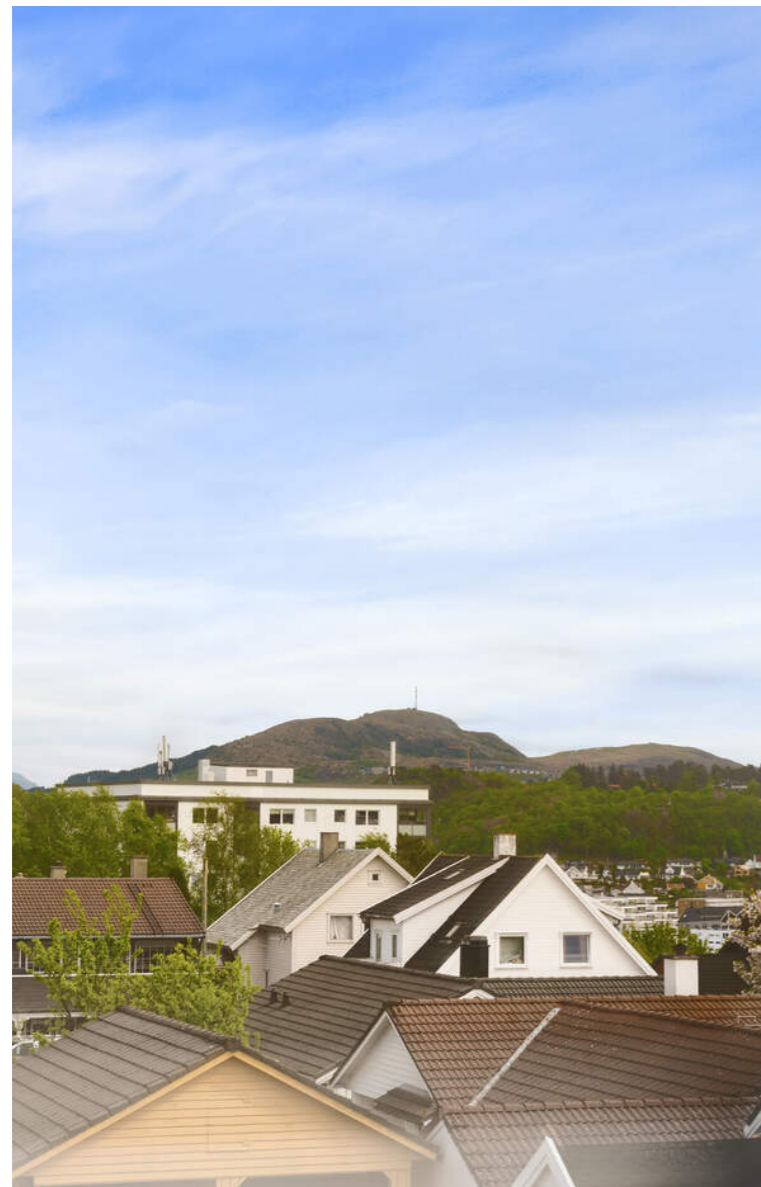
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TRONES

Nyoppusset, innholdsrik enebolig over tre plan med pent opparbeidet uteområde - Godkjent utleiedel - Romslig garasje



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Nikolai Astrups gate 9, 4307 SANDNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 70, bnr. 751, i Sandnes kommune

Prisantydning: 8.990.000,-

Omkostninger: 243.740,-

Totalpris: 9.233.740,-

Kommunale avgifter: 27.567,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1980

Rom/soverom: 11/8

BRA: 310 m²

BRA-i: 273 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Gode parkeringsmuligheter i romslig garasje og pent steinbelagt gårdsrom.

Tomt: 477 m²

Energimerke: Energiklasse: D.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	44	46
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
51	118		
Vedlegg	Budskjema		

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 98 08 94 03
E-post: erichsen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sola
Telefon: 98 08 94 03
Sola Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 934 894 707

DIN MEGLER

Stephan Michael Erichsen har bachelor i Eiendomsmegling, Juss og Økonomi fra Handelshøyskolen BI i Stavanger. Gjennom flere år i bransjen har han opparbeidet seg bred erfaring innenfor bolig- og hyttesalg i Rogaland.

Siden 2021 har han vært den mestselgende megleren i Sola kommune og en av de høyest presterende meglerne i regionen. Dette er ikke tilfeldig.

Stephan er en person som tar mye stolthet i jobben, og viktigst av alt er høy kundetilfredshet. Med 20 års erfaring innenfor salg- og kundeservice og en sterk interesse for boligsalg, strekker han seg langt for å oppnå det beste resultatet for sine kunder.

Stephan vet hva som skal til for å finne rett kjøper til din eiendom. Han skreddersyr markedsføring til hvert enkelt objekt, og tar alltid i bruk sitt brede kundenettverk. Videre handler megling om høy kompetanse, tillit, tilrettelegging og målrettet arbeid for å skape fornøyde kjøpere og selgere.

Han er også styreleder i Norges Eiendomsmeglingsforbund avd. Rogaland. Dette vervet faller han naturlig da han er engasjert i eiendomsmeglerbransjen, og er svært opptatt av å jobbe innenfor de strenge etiske retningslinjene som foreligger, og har stort fokus på faget.

Har du behov for en megler som bruker kompetansen sin til å legge den beste planen, og unngår at tilfeldighetene får spillerom, så ta kontakt med Stephan.

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sola

Beliggenhet

I våre flotte lokaler i Solakrossen 13, midt i Sola sentrum, finner du kompetente meglere med bred erfaring og lokalkunnskap.

Det handler om å sikre kvalitet i alle ledd i prosessen. Kombinerer man dette med god oppfølging av kunder, oppnår man den beste prisen.

Velkommen!

Proaktiv Sola
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
E-post: sola@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Vi er stolte av å åpne dørene til vårt nye kontor på Sola. Etter flere år som lokale bankmeglere ønsker vi å ha et enda større fokus på meglerfaget, samt tilby kundene høyere kvalitet på presentasjon, skreddersydde løsninger og en enda bedre kundeopplevelse.

Vi jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig, her strekker vi oss langt. Kvaliteten i de rådene vi gir, de skreddersydde løsningene vi tilbyr, vektlegging på presentasjon og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den riktige kjøperen til rett eiendom, som kjøper eiendommen av de riktige grunnene.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat og vi gleder oss til å ta deg imot.

Velkommen!



TRONES

Kommune: Sandnes / Område: Trones

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Nikolai Astrups gate 9 på Trones har en sentral og familievennlig beliggenhet med kort avstand til gode fasiliteter.

Boligen ligger i nærheten av Sandnes videregående skole, Giske ungdomsskole, Trones skole og flere barnehager, noe som gjør området attraktivt for familier med barn i ulike aldre. Området er kjent for rolige omgivelser, lite trafikk og gode gang- og sykkelveier.

Det er kort vei til Gandsfjorden, Sandvedparken, Stokkalandsvatnet og andre friområder med flotte tur- og aktivitetsmuligheter for hele familien. I nærområdet finnes også dagligvarebutikker, treningssentre, idrettsanlegg og gode kollektivforbindelser. Samtidig ligger Sandnes sentrum kun få minutter unna, med et bredt utvalg av butikker, kaféer og servicetilbud.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗	Århaugen Linje 2, 28, X40	6 min 🚶 0.5 km
🚗	Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	15 min 🚶 1.2 km
✈️	Stavanger Sola	18 min 🚗
🚗	Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min 🚗 14.1 km

DAGLIGVARE

	Rema 1000 Varatun	8 min 🚶
	Kiwi Vågsgata	15 min 🚶

VARER/TJENESTER

📺	AMFI Vågen	15 min 🚶
📺	Vitusapotek Symra	15 min 🚶

SPORT

🏀	Nærmiljøanlegg- prof. dahlsgt. Ballspill	5 min 🚶 0.3 km
🏀	Gamleverket - balløkke Ballspill	7 min 🚶 0.6 km
🏊	Robust Trening Sandnes	14 min 🚶
🏊	InterPadel Sandnes	15 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Langgata/St.Olavs gate, Sandnes	12 min 🚶
🚗	Vågsgata, Sandnes	14 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Bebyggelse

Stort sett boligbebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonseren 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.

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



SKOLER

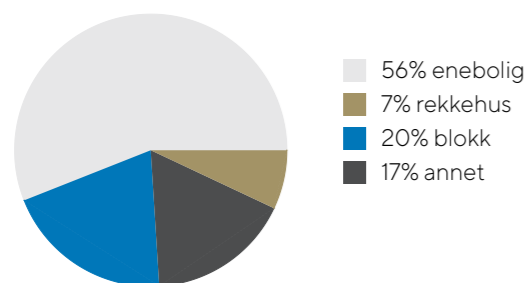
Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	12 min 1 km
Smeaheia skole (1-7 kl.) 340 elever, 28 klasser	17 min 1.4 km
Lura skole (1-7 kl.) 300 elever, 22 klasser	23 min 1.9 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 483 elever, 34 klasser	11 min 0.9 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	15 min 1.3 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	16 min 1.4 km

BARNEHAGER

Varatun barnehage (0-6 år) 108 barn	10 min 0.8 km
Trones barnehage (1-5 år) 52 barn	12 min 1 km
Langgata barnehage (1-5 år) 101 barn	12 min 1 km



BOLIGMASSE





VELKOMMEN TIL NIKOLAI ASTRUPS GATE 9

Vi starter utendørs – boligen har pent opparbeidede uteområder.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i romslig garasje og pent steinbelagt gårdsrom.

Tomtestørrelse

477 m²

Beskrivelse av tomt

Selveiertomten er opparbeidet med innkjørsel, garasje, hage/gressplen og bolig.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport fra takstmann:

Enebolig oppført med grunnmur i betongkonstruksjoner.

Reisverk i trekonstruksjoner og bordkledning i tre. Saltak med tekking av betongtakstein.

Boligen er generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunkt.

Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført.

Ved besiktigelsen er det registrert noen tilstandsmerkninger som beskrevet i rapporten.

Det er gitt 0 stk. TG 3, 16 stk. TG 2 og 1 stk. TG IU i rapporten.

Bygningsdeler med TG 2, avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking
Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner har punktvis lekkasjer.

Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er svart papp på betong yttervegger i kjeller.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler klemlist til grunnmurplast.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Vurdering av avvik:

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

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.

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

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

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Våtrom > 1. etasje > 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.

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.

Det er svanke i gulv ved dør inn til soverom.

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

Vurdering av avvik:

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Leilighet kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Bygningsdeler med TG IU, konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Helse miljø og sikkerhet:

Vurdering av avvik:

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

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

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

VELKOMMEN INN!

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



Innhold

1. etasje: Stue/kjøkken, toalettrom, gang, bad, 3 soverom
Loft: Soverom, stue
Kjeller: Gang, soverom, stue, vaskerom, bod
Leilighet kjeller: Bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken, gang

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 111 kvm
BRA-e: 37 kvm
Total BRA: 148 kvm

1. etasje
BRA-i: 117 kvm
Total BRA: 117 kvm

2. etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 93 kvm
2. etasje: 6 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til Nikolai Astrups gate 9! En nyoppusset familiebolig med mulighet for utleie, beliggende i et sentralt og barnevennlig boligområde. Her er det lagt vekt på stilfulle detaljer som sørger for et moderne helhetsinntrykk.

Boligen ligger naturlig tilbaketrukket, skjermet fra trafikk og støy, samtidig som man befinner seg i nærheten av alt man skulle trenge for å trives i lang tid.

Dette er boligen for deg som ønsker en kombinasjon av sentral beliggenhet, naturskjønne omgivelser og et hjem du kan trives i gjennom alle livets faser.

1. etasje:

- Boligen byr på et godt førsteinntrykk med en lys og innbydende entré. Her har man plass til yttertøy, sko og oppbevaring. Praktisk gjestetoalett i gang med moderne innredning.
- Romslig stue i åpen løsning til kjøkken. Fleksible møbleringsmuligheter med plass til å innrede med både tv-seksjon og flere sittegrupper. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til å skape en luftig romfølelse. Pent enstavs laminatgulv med eikepreg, tidsriktige fargevalg og listefri utførelse til himling er gjennomgående i store deler av boligen.
- Lekker, påkostet kjøkken med mørke, slette fronter og god skap- og benkplass. Her har du rikelig med arbeidsflater som gir godt med plass til matlaging og praktisk kjøkkenbruk, samt ekstra sitteplasser ved kjøkkenbenk. Kjøkkenet ligger naturlig tilbaketrukket fra stuen i en åpen og sosial løsning, med plass til spisebord av ønsket størrelse. Den sosiale løsningen gjør at

man enkelt kan underholde middagsgjestene under matlagingen. Integrerte hvitevarer medfølger handelen, herunder kombiskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og mikrobølgeovn.

- Fra allrommet har man tilkomst til romslig, sør-vestvendt takterrasse med gode solforhold. Her er det god plass til flere oppholdssoner, og området kan enkelt møbleres med både sittegrupper og grill. Fra takterrassen har man direkte adkomst til hage og terrasse på motsatt side av boligen. Med pent opparbeidede uteområder som strekker seg rundt boligen er det enkelt å flytte seg etter vær og vind. Alt ligger til rette for å nyte lange, solrike dager og hyggelige sommerkvelder i godt selskap.
- Flott, helfliset bad med moderne innredning. Badet har vegghengt toalett, dobbel servant, speil med belysning, badekar og dusjnise med dobbel dusjløsning. Varmekabler i gulv bidrar til økt komfort i hverdagen. Direkte tilgang til bad fra hovedsoverom.
- 3 gode soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning, der hovedsoverom er av ekstra størrelse.

Underetasje:

- Godkjent utleiedel med egen inngang. Lys, innbydende entré og god plass til yttertøy, sko og oppbevaring.
- Stue og kjøkken i åpen løsning, der stuen kan innredes med både sofagruppe og tv-seksjon. Naturlig plass til spisebord av god størrelse i allrom.
- Stilrent kjøkken med grå, slette fronter og god skap- og benkplass. Godt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger handelen. Dette inkluderer kombiskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Frittstående hvitevarer medfølger som hovedregel ikke i handelen.
- Helfliset bad med moderne innredning og praktisk

vaskeroms løsning. Badet har vegghengt toalett, speil med belysning, dusjhjørne, opplegg til vaskemaskin og god oppbevaringsplass i baderommøbel. Varmekabler i gulv bidrar til økt komfort i hverdagen.

- Vaskerom med opplegg til vaskemaskin, vask og bred benkeplate som gjør hverdagen enklere.
- 4 gode soverom som alternativt kan benyttes som hjemmekontor, gjesterom eller barnerom.

Loft:

- Lys og luftig loftstue med plass til flere oppholdssoner.
- Tilkomst til sør-vestvendt balkong på 6 m² med gode solforhold.
- Romslig soverom med plass til både dobbeltseng og garderobeløsning.

Info energiklasse / Oppvarming

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.
Elektrisk oppvarming

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger handelen, herunder kombiskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og mikrobølgeovn.

Modernisering og påkostninger

Boligen er totalrenovert i 2025-2026. Badet er totalrenovert. Alt elektrisk og rørarbeid, samt membran. Arbeidet ble utført i 2025 og 2026. Det er satt inn nye balkongdører og vinduer i hele boligen. Noe av kledning ble byttet i forbindelse med dette. Alt elektrisk er byttet i hele boligen. Alt rør er byttet ut i hele boligen, nytt rør i rørsystem.







NATURLIG Plass til spisebord

Den sosiale løsningen gjør at man enkelt kan underholde middagsgjestene under matlagingen.

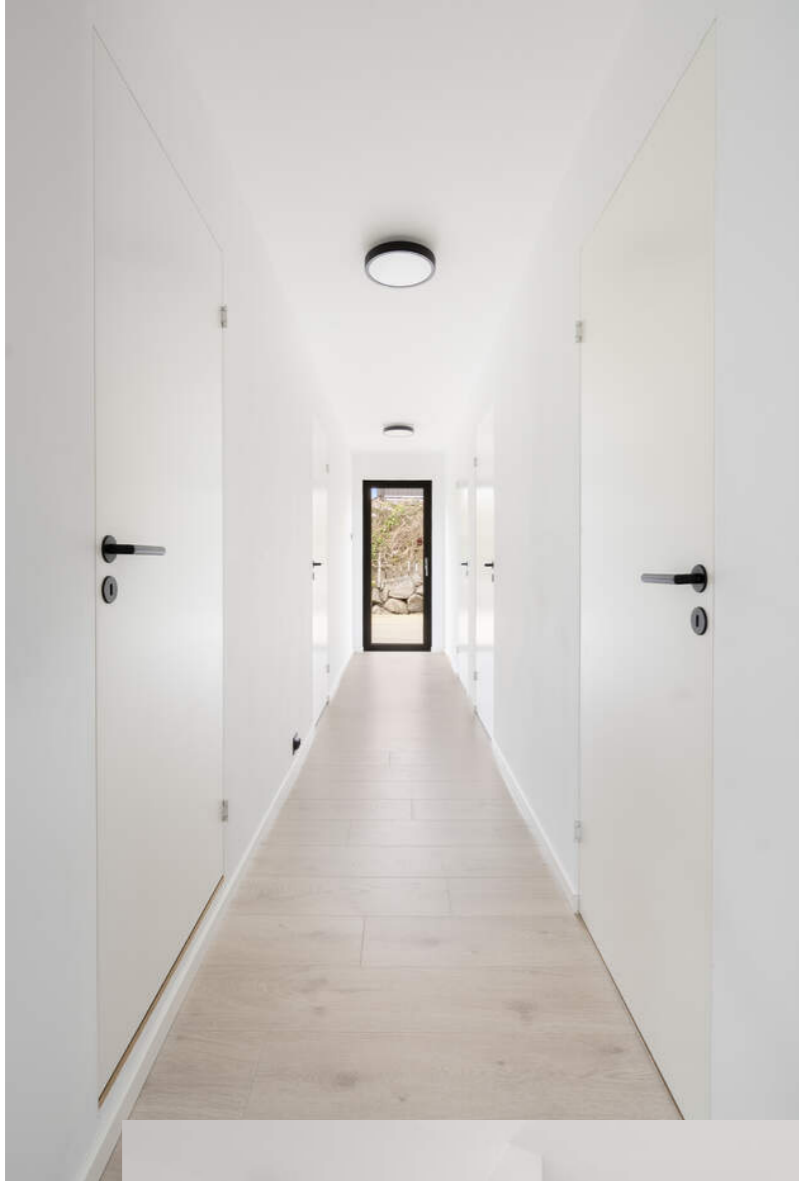




GODE UTEOMRÅDER

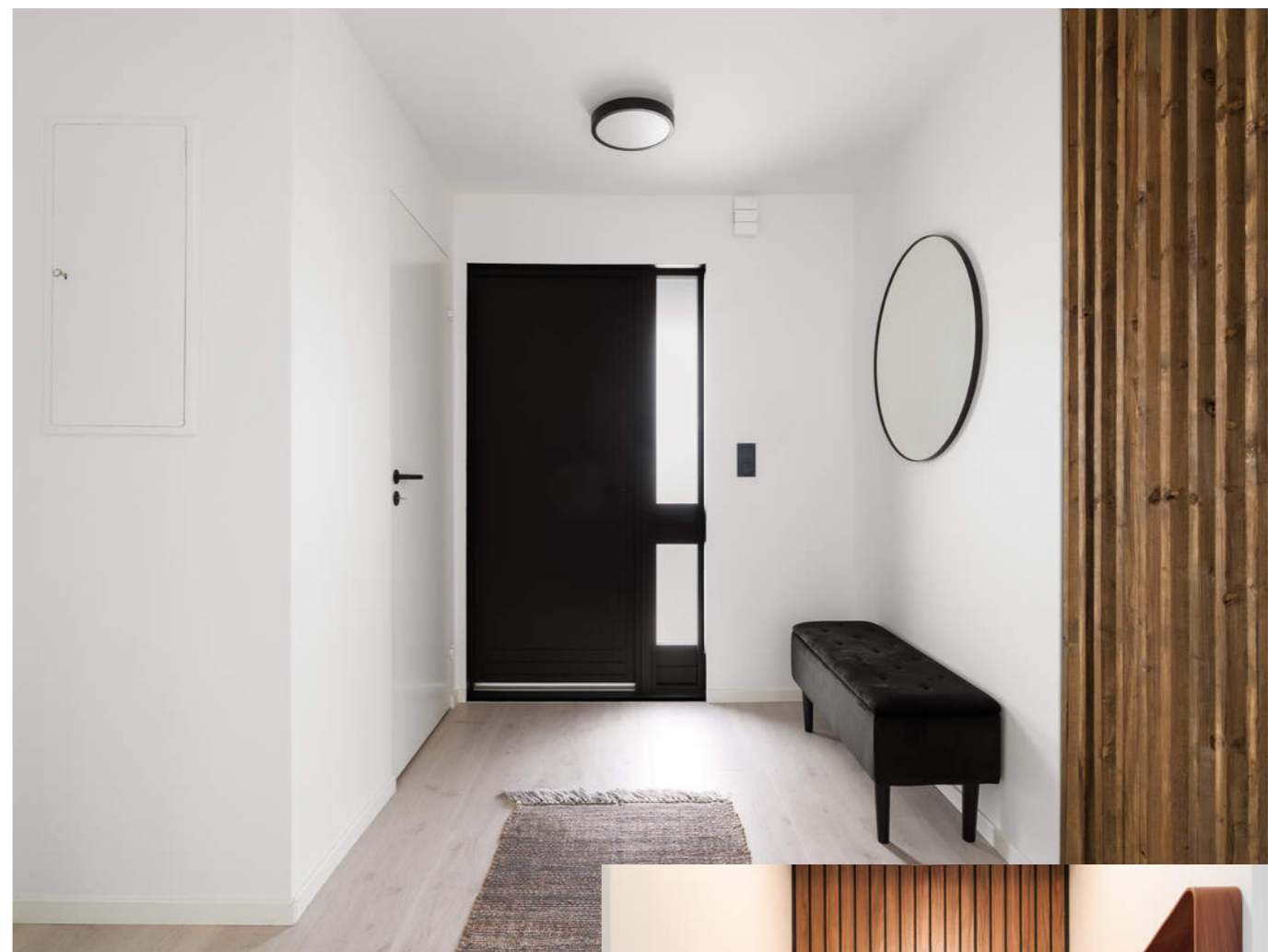
Med pent opparbeidede uteområder som strekker seg rundt boligen er det enkelt å flytte seg etter vær og vind. Alt ligger til rette for å nyte lange, solrike dager og hyggelige sommerkvelder i godt selskap.





LYS OG INNBYDENDE ENTRÉ

Boligen byr på et godt førsteinntrykk med en lys og innbydende entré. Her har man plass til yttertøy, sko og oppbevaring.



PRAKTISK GJESTETOALETT I GANG







HOVEDSOVEROM MED
DIREKTE TILGANG TIL BAD







GODKJENT UMLEIEDEL

Åpen stue-/kjøkkenløsning, helfliset bad med varmekabler og 2 soverom. Fleksibel planløsning som egner seg godt for utleie.



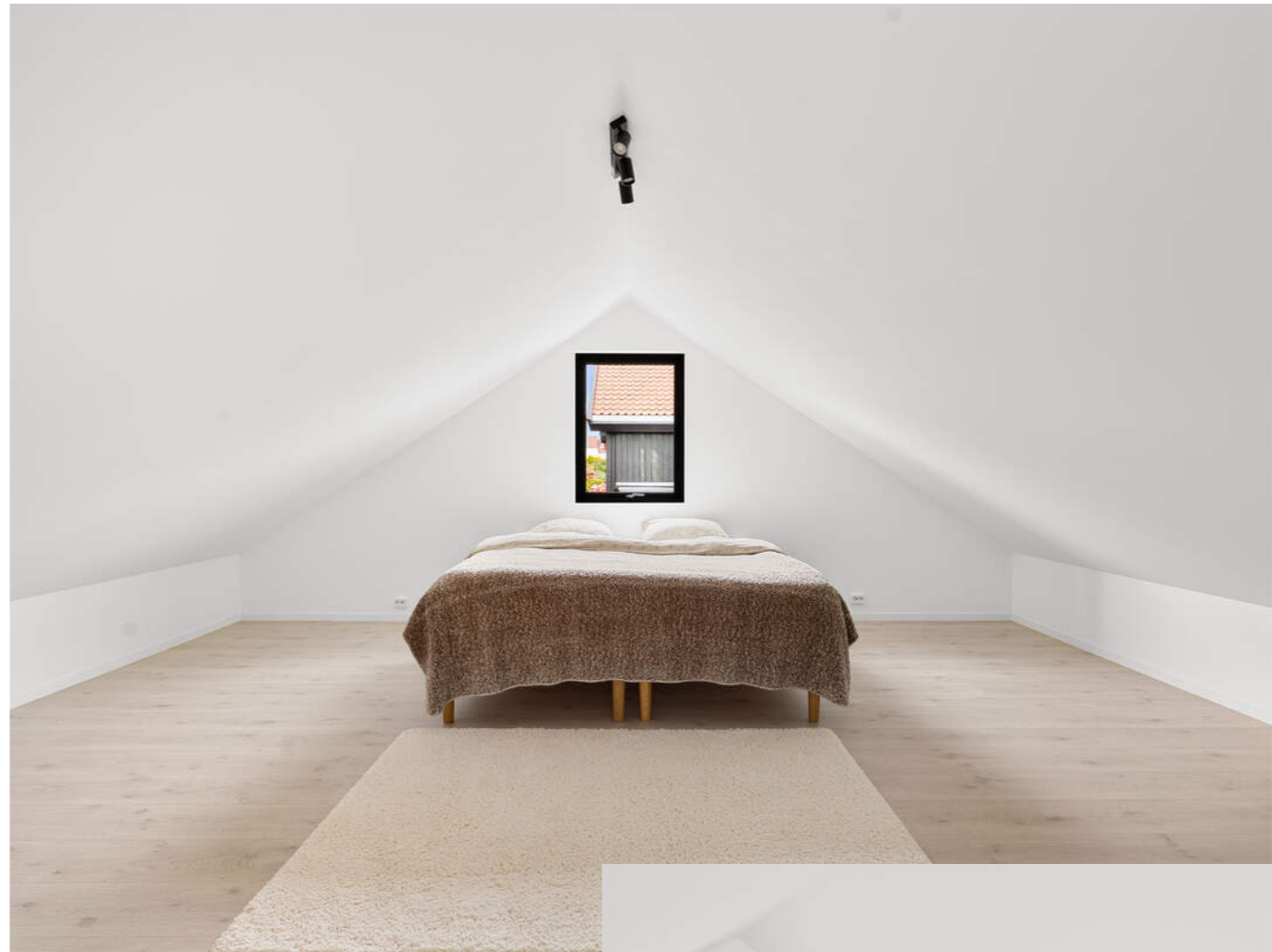


HELFLISET BAD

Helfliiset bad med moderne innredning og praktisk vaskeromsløsning. Badet har vegghengt toalett, speil med belysning, dusjhjørne, opplegg til vaskemaskin og god oppbevaringsplass i baderommsmøbel. Varmekabler i gulv bidrar til økt komfort i hverdagen.





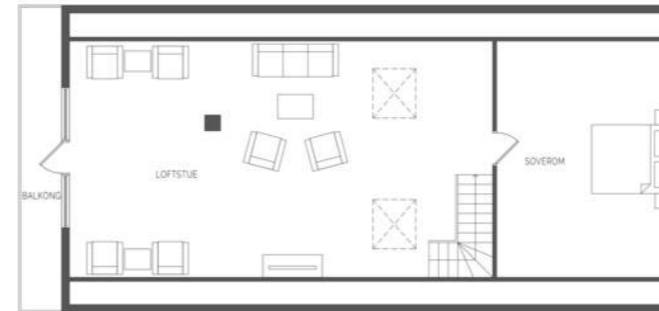


ROMSLIG SOVEROM MED
LUFTIG PREG



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

2.061.342,- for 2025

Formuesverdi sekundær

8.245.369,- for 2025

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % 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.

Kommunale avgifter

27.567,- for 2026

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.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger brukstillatelse datert 23.06.1980 for hele boligen.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg bolig for garasje og terrasse på topp, datert 23.04.2026.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring, datert 05.05.2026.

Det foreligger godkjente tegninger på boligen, men de stemmer ikke overens med dagens bruk. Vinduer i 1. etasje på fasade mot øst og vest er endret ift. godkjente byggetegninger samt vindu i garasje mot øst. Dette er en fasadeendring som er søknadspliktig.

Det er gitt pålegg fra kommunen om at deler av terrassen som mot nordøst må rives. Kommunen krever dokumentasjon på at dette er gjennomført. Konferer megler for nærmere detaljer.

Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne og kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt. fasadeendring settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

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

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

1108/70/751:

16.08.1979 - Dokumentnr: 5654 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Se vedlagt servitutt i salgsoppgave for nærmere informasjon.

Grunnboksdato

Torsdag, 28. mai 2026

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsplan 7621 Reguleringsendring for deler av Trones. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H310_3 (mulig marin leire/marin grense):

Ved nye tiltak kreves sakkyndig vurdering av fare for kvikkleireskred i henhold til NVEs veileder og TEK17.

Eventuelle nødvendige sikringstiltak må være godkjent og gjennomført før eller i forbindelse med utbygging.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone sikringssone H190_1:

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

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. 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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

8 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

224 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

225 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

243 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

9 215 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

9 233 740,00 (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 eiendomsmeulingsforetak 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 eiendomsmeidler 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 overtakelse 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 opp til 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 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 overtakelse 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 nettannonsen 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.

Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefremme 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 rettskjøperforsikring som gir 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

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. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Joakim Løland
Paulina Ewa Løland

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 0,90% av salgssum. Estimert provisjon kr. 78 750 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 70 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 2 500,00, Markedspakke komplett (inkludert interiørveileder) kr 24 900,00, Oppgjørshonorar kr 9 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00, Visning/overtakelse pr.stk. (ordinært kr. 2.500,-) kr 1 000,00. Sum faste vederlag kr. 64 350.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 297,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 842.

Totale kostnader kr. 65 192.

Kjerneinformasjon

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler krav på vederlag kr. 10.000,- / kr. 20.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for tilrettelegging, avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1) 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 krav på vederlag kr. 10.000,- / kr. 20.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for tilrettelegging, avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1) 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 salgsoppdrag. 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 - markeds plasser 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 oppgjøret. 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
1.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Sola Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Nikolai Astrups gate 9, 4307 SANDNES

20 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nikolai Astrups gate 9	Nikolai Astrups gate 9	

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Litt over 1 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 3424287

Informasjon om selger

Selger

Løland, Joakim

Selger

Løland, Paulina Ewa

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

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badet er totalrenovert. Alt elektrisk. Alt rør arbeid. Membran. Arbeidet ble utført i 2025 og 2026

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Stavanger Rørlegger Service AS. Haga Installasjon AS. Alfa Bo Klima AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Fliser og baderoms innredning ble utført av min svigerfar som har godkjenning og papirer på dette men i Tyskland.

Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vi har satt inn nye vinduer og balkong dører i hele boligen. Noe av kledding ble byttet i forbindelse med dette. Arbeidet er gjort av min svigerfar

Side 2



som har papirer og god kjenninger på dette fra Tyskland.

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

Elektrisitet

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 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**
2025
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Alt elektrisk er byttet i hele boligen.
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Haga Installasjon AS
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

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

Side 3



- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 13.1.2 **Årstall**
2025
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Alt rør er byttet ut i hele boligen, nytt rør i rør system.
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Stavanger Rørlegger Service AS
- 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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjvheter 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

Det stod en stor gammeldags peis i murstein som vi har fjernet.

Side 4

**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 søknadspiklige tiltak?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei

24.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2 Årstall

2025

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektrisk, rør og membran. Arbeidet utført i 2025 og 2026

24.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Haga Installasjon AS, Stavanger Rørlegger Service AS, Alfa Bo Klima AS

24.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

24.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vi har søkt til Sandnes kommune gjennom Mentor Prosjektering AS. Om og godkjenne kjeller leilighet og 4 soverom. På loft har vi fått godkjent oppholdsrom/Stue og 1 soverom. Arbeidet i forbindelse med dette er utført av Haga Installasjon AS, Stavanger Rørlegger Service AS og min svigerfar som er tømmermann og som har godkjenning fra Tyskland.

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

 Ja Nei Nei, ikke søknadspiklig

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 sjenanse for eiendommen eller nrområdet?

 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.

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 31722183

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Joakim Løland	2026-05-20	Paulina Ewa Løland	2026-05-20
Identification		Identification	
 Joakim Løland		 Paulina Ewa Løland	

Egenerklærings skjema

Signed by:		
Joakim Løland	20/05-2026	BankID OIDC
Paulina Ewa Løland	10:57:58	High
	20/05-2026	BankID OIDC
	11:02:36	High

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



Tilstandsrapport

Enebolig
 Nikolai Astrups gate 9, 4307 SANDNES
 SANDNES kommune
 gnr. 70, bnr. 751



Sum areal alle bygg: BRA: 310 m² BRA-i: 273 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 Rapportdato: 22.05.2026 Oppdragsnr.: 12916-1319 Referansenummer: XR7185
 Autorisert foretak: TAKST TEAM AS Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Rødne Vår ref: 010452



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.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;
 Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
 Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
 Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.



Rapportansvarlig

Lars Erik Rødne

Lars Erik Rødne
 Uavhengig Takstingeniør
 lars.erik@takst-team.no
 928 14 086



Oppdragsnr.: 12916-1319

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 2 av 24

Nikolai Astrups gate 9, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 751
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 12916-1319

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 3 av 24

Nikolai Astrups gate 9, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 751
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
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.: 12916-1319

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 4 av 24

Nikolai Astrups gate 9, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 751
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført med grunnmur i betongkonstruksjoner. Reiserverk i trekonstruksjoner og bordkledning i tre. Saltak med tekking av betongtakstein. Boligen er generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunkt. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført. Ved besiktigelsen er det registrert noen tilstandsmerkninger som beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Nedløpsrør og renner i plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Mesteparten av vinduer fra 2025. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre. Balkong i tre på loft. Balkong i murkonstruksjon og rekkverk i tre ved stue og terrasse i tre på bakside av bolig. Utvendig trapp belagt med trebord og trapp til kjeller i murkonstruksjoner.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og OSB plater. Innvendige tak har malte plater og OSB plater. Knitring fra laminat gulv. Boligen har mursteinspipe. Ingen ildsted tilknyttet pipe. Ved montering av ildsted må det monteres ildfast plate under feieluke. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Kjeller:

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etg.:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av kontrollerkjøring VVS og kontrollerkjøring membran våtrom
Bad som er fliselagt på gulv og vegger. Malt innvendig tak. Elektriske varmekabler i gulv. Elektrisk styrt vifte.
Bad er innredet med seksjon med 2 nedfelt servanter, veggmontert klosett, 2 dusjer og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av kontrollerkjøring VVS og kontrollerkjøring membran våtrom.
Vaskerom har fliser på gulv. Malte veggplater og malt tak. Elektrisk vifte i vegg. Ingen varme.

Vaskerom er innredet med opplegg for vaskemaskin, nedfelt vaskekar. 200 og 300 liter beredere. Hovedstoppekran.

Bad/vaskerom leilighet:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av kontrollerkjøring VVS og kontrollerkjøring membran våtrom.

Bad/vaskerom som er fliselagt på gulv og vegger. Malt innvendig tak. Elektriske varmekabler i gulv. Elektrisk styrt vifte.
Bad/vaskerom er innredet med seksjon med nedfelt servant, veggmontert klosett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Leilighet:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. etg.:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Klosettrom:

Klosettrom med laminat på gulv. Panel og malte veggplater på vegg. Malt innvendig tak. Naturlig ventilasjon. Klosettrom er innredet med vegghengt klosett og servant på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Hovedstoppekrane i vaskerom i kjeller. Det er synlig avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Naturlig lufting igjennom ventiler i vegg og vinduer. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Drenering som normalt på oppføringstidspunktet. Bygningen har betong grunnmur. Forstøtningsmur er av lettklinkerblokker. Terreng rundt bolig er opparbeidet med plen og belegningsstein. Utvendige avløpsrør og vannledninger er offentlig via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 12916-1319

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 5 av 24

Nikolai Astrups gate 9, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 751
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det er ombygget i 1. etg.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det er montert dør i bakkant av garasje.

Oppdragsnr.: 12916-1319

Befaringsdato: 11.05.2026

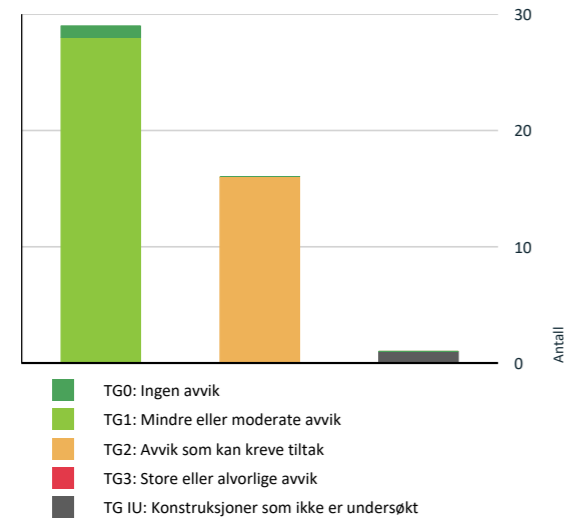
Side: 6 av 24

Nikolai Astrups gate 9, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 751
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Taktekkning Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Oppdragsnr.: 12916-1319

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 7 av 24

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side
Våtrom > Leilighet kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Nikolai Astrups gate 9, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 751
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Helårsbolig for familie

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2025	Modernisering	Badet er totalrenovert. Alt elektrisk. Alt rør arbeid. Membran. Arbeidet ble utført i 2025 og 2026 Vi har satt inn nye vinduer og balkong dører i hele boligen. Noe av kledning ble byttet i forbindelse med dette. Arbeidet er gjort av min svigerfar Alt elektrisk er byttet i hele boligen
2025	Ombygging	Vi har søkt til Sandnes kommune gjennom Mentor Prosjektering AS, Om og godkjenne kjeller leilighet og 4 soverom. På loft har vi fått godkjent oppholdsrom/Stue og 1 soverom. Arbeidet i forbindelse med dette er utført av Haga Installasjon AS, Stavanger Rørlegger Service AS og min svigerfar som er tømmermann og som har godkjenning fra Tyskland.

UTVENDIG

TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av taktekkning nærmer seg.

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

Det anbefales å få utført en grundigere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Videre bør det vurderes utskifting av taktekkning og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Nedløpsrør og renner i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør monteres snøfangere for å øke sikkerheten, selv om det ikke var krav om dette ved oppføringstidspunktet.

Punktvis lekkasjer i takrenner bør utbedres for å hindre vannskader på fasade og grunnmur.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å redusere risikoen for fuktskader på grunnmuren.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag, bør tilstanden følges opp jevnlig og utskifting vurderes for å unngå funksjonssvikt og påfølgende skader.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Oppdragsnr.: 12916-1319

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 8 av 24

Nikolai Astrups gate 9, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 751
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk taket

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader.

Manglende lufting kan føre til redusert levetid på kledningen, økt fare for fuktinntrengning og ytterligere skader på veggkonstruksjonen.

1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Mesteparten av vinduer fra 2025.

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre. Hovedinngangsdør fra 1980.

Årstall: 2025 Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i tre på loft. Balkong i murkonstruksjon og rekkverk i tre ved stue og terrasse i tre på bakside av bolig.

1 TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp belagt med trebord og trapp til kjeller i murkonstruksjoner.

INNVEDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og OSB plater. Innvendige tak har malte plater og OSB plater. Knitring fra laminat gulv.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Ingen ildsted tilknyttet pipe. Ved montering av ildsted må det monteres ildfast plate under feieluke.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

Det er svart papp på betong yttervegger i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det anbefales å overvåke fuktnivået jevnlig og vurdere tiltak for å redusere fuktigheten, for eksempel bedre ventilasjon eller avfukting. Dersom fuktnivået forblir høyt over tid, øker risikoen for muggvekst, sopp og skader på konstruksjonen. Konsekvensen av svart papp på veggoppbygning er at fukt over tid kan bli innestengt mellom betongvegg, svart papp og innvendig kledning. Dette kan føre til forhøyede fuktverdier i treverk, isolasjon og plater.



Fuktmålinger i vegg i stue.

Nikolai Astrups gate 9, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 751
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk taket

Tilstandsrapport



Fuktmålinger i vegg i stort rom.

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av kontrollerklæring VVS og kontrollerklæring membran våtrom. Bad som er fliselagt på gulv og vegger. Malt innvendig tak. Elektriske varmekabler i gulv. Elektrisk styrt vifte. Bad er innredet med seksjon med 2 nedfelt servanter, veggmontert klosett, 2 dusjer og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Bad 1. etg.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, for å unngå fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for skade på bygningsdeler og behov for kostbare utbedringer.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er svanke i gulv ved dør inn til soverom.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør utbedres fallforhold ved dør inn til soverom for å sikre korrekt avrenning mot sluk. Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for at vann kan samle seg ved døren og trenge inn i tilstøtende rom, noe som kan føre til fuktskader.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk, plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

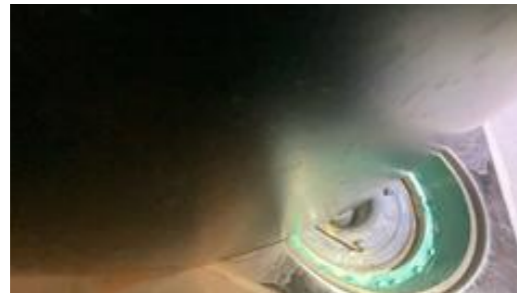
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tilgang til sluk bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring. Begrenset tilgang kan føre til at sluket ikke blir tilstrekkelig vedlikeholdt, noe som øker risikoen for tilstopping og potensielle fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Stålsluk i dusj.



Plastsluk under badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert klosett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Fuktmålinger i vegg.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av kontrollertekning VVS og kontrollertekning membran våtrom. Vaskerom har fliser på gulv. Malte veggplater og malt tak. Elektrisk vifte i vegg. Ingen varme. Vaskerom er innredet med opplegg for vaskemaskin, nedfelt vaskekar. 200 og 300 liter beredere. Hovedstoppekran.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Slukets tilgjengelighet for inspeksjon og rengjøring bør forbedres. Mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer må utbedres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.



Sluk under benkeskap.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt vaskekar og opplegg for vaskemaskin. 200 g 300 liter beredere. Rør i rør skap i vegg.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftspalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

KJELLER > VASKEROM

Nikolai Astrups gate 9, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 751
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk taket

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 Kilde: Eier

LEILIGHET KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Sluk i dusj.

LEILIGHET KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert klosett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

LEILIGHET KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og kan føre til økt fuktbelastning, noe som øker risikoen for sopp- og muggdannelse, samt skader på bygningskonstruksjonen.

LEILIGHET KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 1980



Fuktmålinger i vegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Kjøkken 1. etg.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for lukt- og fuktskader i boligen.

LEILIGHET KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Nikolai Astrups gate 9, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 751
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk taket

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Kjøkken kjeller.

LEILIGHET KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Avtrekk kjeller.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Klosettrom

Klosettrom med laminat på gulv. Panel og malte veggplater på vegger.

Malt innvendig tak. Naturlig ventilasjon.

Klosettrom er innredet med vegghengt klosett og servant på vegg.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlig avløpsrør av plast.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig lufting igjennom ventiler i vegg og vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank - 1

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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

Nikolai Astrups gate 9, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 751
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

Det anbefales en el-kontroll (v/elektriker) ved boligsalg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TO 2 Fukt sikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering som normalt på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler klemlist til grunnmurplast.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale 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.

Det bør monteres klemlist til grunnmurplasten for å hindre at jord og fukt trenger inn bak plasten.
Manglende klemlist kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren, noe som kan gi skader på konstruksjonen over tid.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betong grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker i murte/pussede fasader bør utbedres for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader og forringelse av byggets bæreevne.

TO 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedring av sprekker og skjevheter bør utføres for å hindre videre forringelse av muren. Konsekvensen av manglende utbedring kan være økte skader og redusert stabilitet over tid.

TO 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt bolig er opparbeidet med plen og belegningsstein.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Nikolai Astrups gate 9, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 751
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør og vannledninger er offentlig via private stikkledninger.

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.

Det anbefales å gjennomføre kontroll og eventuelt vedlikehold av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftstans eller kostbare reparasjoner ved plutselige skader.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Nikolai Astrups gate 9, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 751
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1999

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppført i betongkonstruksjoner. Flatt tak med balkong oppå. Leddport med automatisk åpner. Det er Aco Drain på utside av port og sluk i gulv foran inngangsdør til garasje. Takvann avsluttet ved Aco Drain. Garasjen har normal slitasje generelt.

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

Oppdragsnr.: 12916-1319

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 17 av 24

Nikolai Astrups gate 9, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 751
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



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

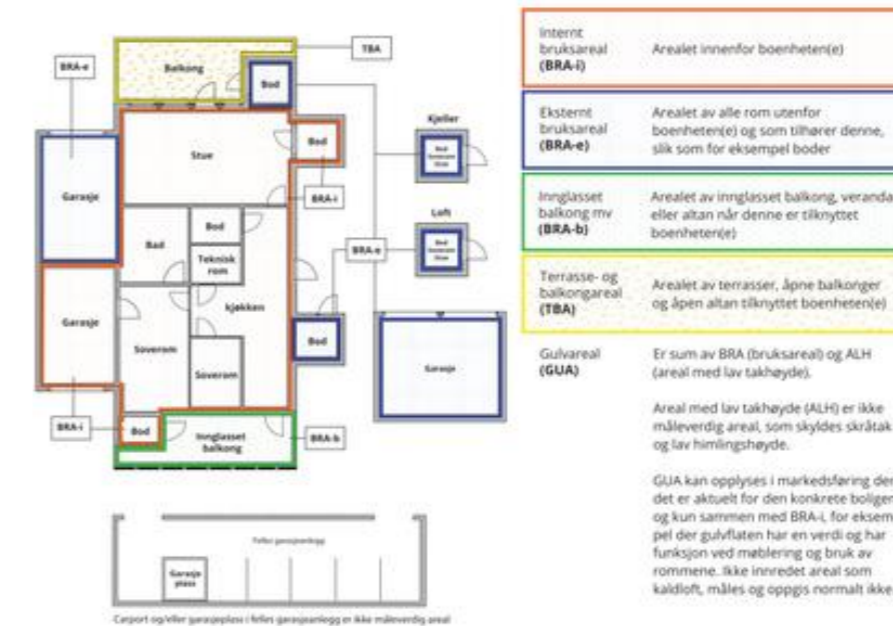
Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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 bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknikk 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.

Oppdragsnr.: 12916-1319

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 18 av 24

Nikolai Astrups gate 9, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 751
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	117			117	93
Loft	45			45	6
Kjeller	48			48	
Leilighet kjeller	63			63	
SUM	273				99
SUM BRA	273				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, toalettrom, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Loft	Soverom, stue		
Kjeller	Gang, soverom, stue, vaskerom, bod		
Leilighet kjeller	Bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er ombygget i 1. etg.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt under Tilbygg/modernisering.

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		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Oppdragsnr.: 12916-1319

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 19 av 24

Nikolai Astrups gate 9, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 751
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er montert dør i bakkant av garasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Lars Erik Rødne	Takstingeniør
	Joakim Løland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	70	751		0	477.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nikolai Astrups gate 9

Hjemmelshaver

Løland Joakim, Løland Paulina Ewa

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en flott og meget sentral beliggenhet på Trones, i Sandnes kommune. Det er få minutters avstand til næringslivet i regionen. Det er også flotte turområder i nærområdet. Gode muligheter for offentlig kommunikasjon. For den aktivitetslystne kan nærområdet by på fotballbaner, kunstgressbane, lekeplasser og idrettshall.

Oppdragsnr.: 12916-1319

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 20 av 24



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.05.2026		Gjennomgått	8	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger	21.05.2026		Gjennomgått	6	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.05.2026	Brukstillatelse bolig Tillatelse bruksendring Tillatelse garasje	Gjennomgått	3	Nei
Teknisk etat	21.05.2026		Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsplaner	21.05.2026		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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 unnlatte, 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.

Nikolai Astrups gate 9, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 751
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets 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.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, 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 hammerlektrode 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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting 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 omsluttete 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.: 12916-1319

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 23 av 24

- 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/personvernerklaering/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/XR7185>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Nikolai Astrups gate 9, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 751
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Oppdragsnr.: 12916-1319

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 24 av 24



Nikolai Astrups gate 9, 4307 SANDNES

ⓘ Detaljering

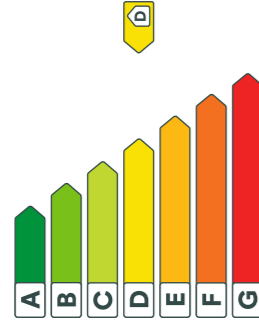
Bygningstyp	Vegger	Nei
Vindu	Gulv	Nei
Takkonstruksjon	Vindener	Nei
Energibruk	Luftdeltett	Nei
Solceller		Nei



Energijattest



Adresse	Nikolai Astrups gate 9, 4307 SANDNES
Dato for energijattest	02.06.2026
Bygningstypologi	Småhus
Bygningnummer	170023278
Garasje	70
Bygningsnummer	—
Målestørrelse	Energijattest: 2026-306206
Bygningsnummer	170023278
Bokstnummer	751
Bokstnummer	—



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 energismessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligseier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår	1980
Bokstet	273,0 m²
Oppvarmet etasje	3
Oppvarmet	3
Elektrifisert	—
Ventilasjon	—
Periodisk avtrekk	—
Bygningstype	Enebolig
Oppvarmet bokstet	273,0 m²
Bygningsmateriale	Tre



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima er et målestøl for å vurdere en bygningens energiforbruk, der ulike energibærere (slåm, fjernvarme, varmepumpe) veides like.

Beregnet vektet levert energi i normalt klima

Fr. KVA/år

222,16 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Fr. KVA/år

201,77 kWh/m²

Totalt levert pr. år

55 084 kWh



Nikolai Astrups gate 9, 4307 SANDNES



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15 og 20 W tilsvarende 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 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslysesmerket. Eller det kan monteres bevegelssensorer slik at lyset kun går på ved bevegelse og såls av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørssyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøfaller i bakken, med temperatur- og luftfukler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov, dvs når det registreres nedbør og kubbe samtlig.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 energieffektive. 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 skulle de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmen slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15 og 20 W tilsvarende 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 dagslysesmerket. Eller det kan monteres bevegelssensorer slik at lyset kun går på ved bevegelse og såls av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller til, lufttemperatur kan det installeres automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørstyrt dvs, når det registreres nedbør og kubbe samtlig.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparesudl hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparesudl eller allerede har sparesudl kan du ta tiden på fylling av ei vaskedekke, nye sparesudler har et trykk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Der som varmtvannsbereideren har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

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: 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 11: 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 12: Reduser innelempertaturen

Ha en moderat innelempertatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Memseaker er også varmeledere, jo flere glasser – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av dagen. Monter feltreguleringer rundt trekkulke vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiraltryk eller slårnys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la varmekviften stå på, vask opp eller skylt. Bruk kjøler med plan bunn som passer til pøten, bruk lokk, kok kke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når den ikke lenger er behov. Bruk av mikroovn og til mindre mengder mat er langt mer energieffektive enn kokekryen. Inn i kasse i kjøleskapet. Gjør - og frys skal avrimes ved behov, for å hindre urendelig energibruk og for høy temperatur inne i skapet. Boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjølerbøer og kompressor på bakside. Slå av ventilatorer når kaffen er ferdig tradet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innbygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vasker - og skyllprosesser for egger i det temperaturen.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Unytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til uteblys og rom som er tomme eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Der som kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutsifningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Et elektriske varmeovner uten tidsstilt skiftes ut med nye termostaterregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat i spareplugg på eksisterende ovn. Der som mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsmålinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Eterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografiering og tetteprøving.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskille

Kjølt trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Uvendig kan man forsøke å tette vindsperra nedest på utsiden av vegg.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luttekassjer 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.

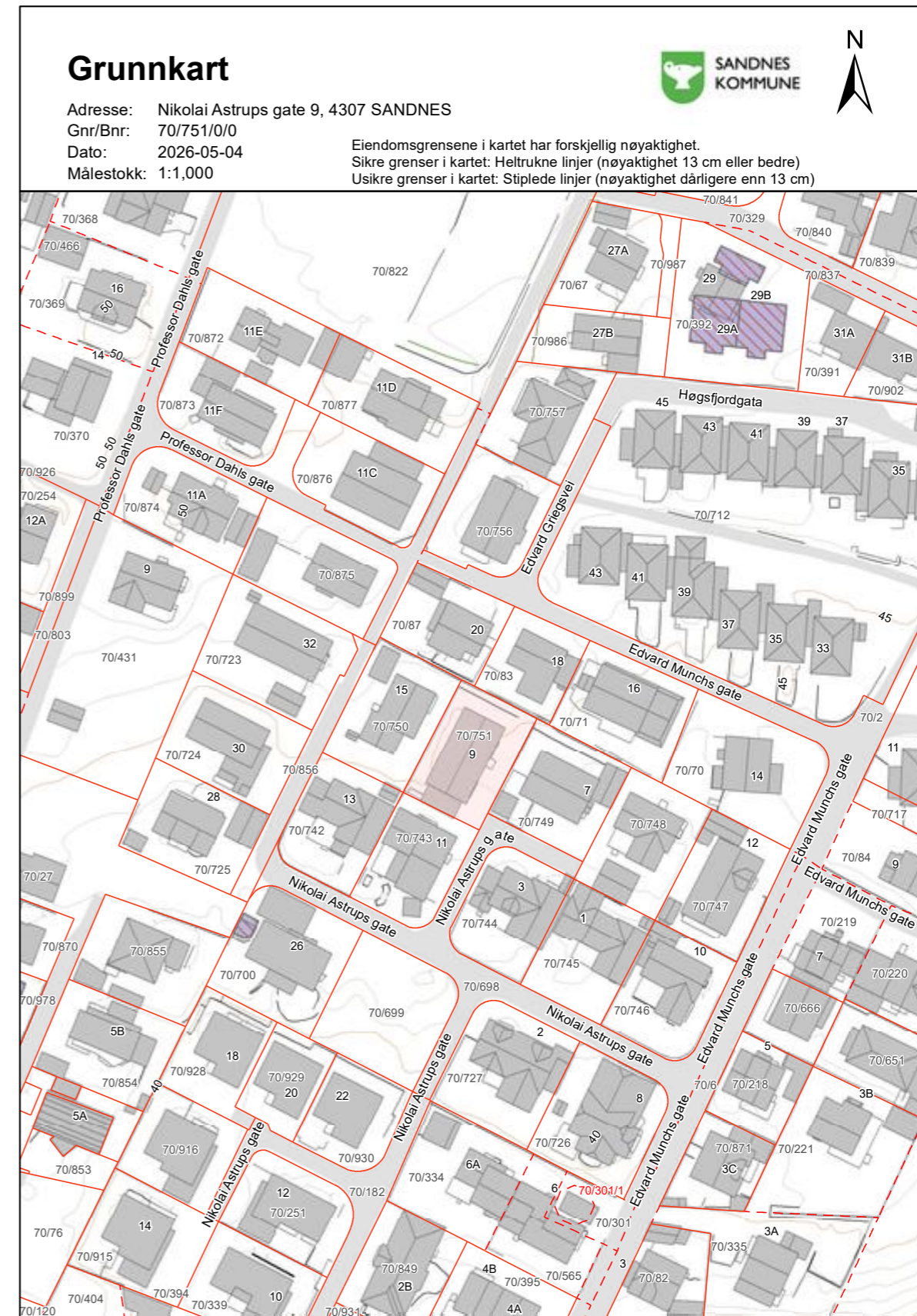
<https://www.enova.no/energimerking>

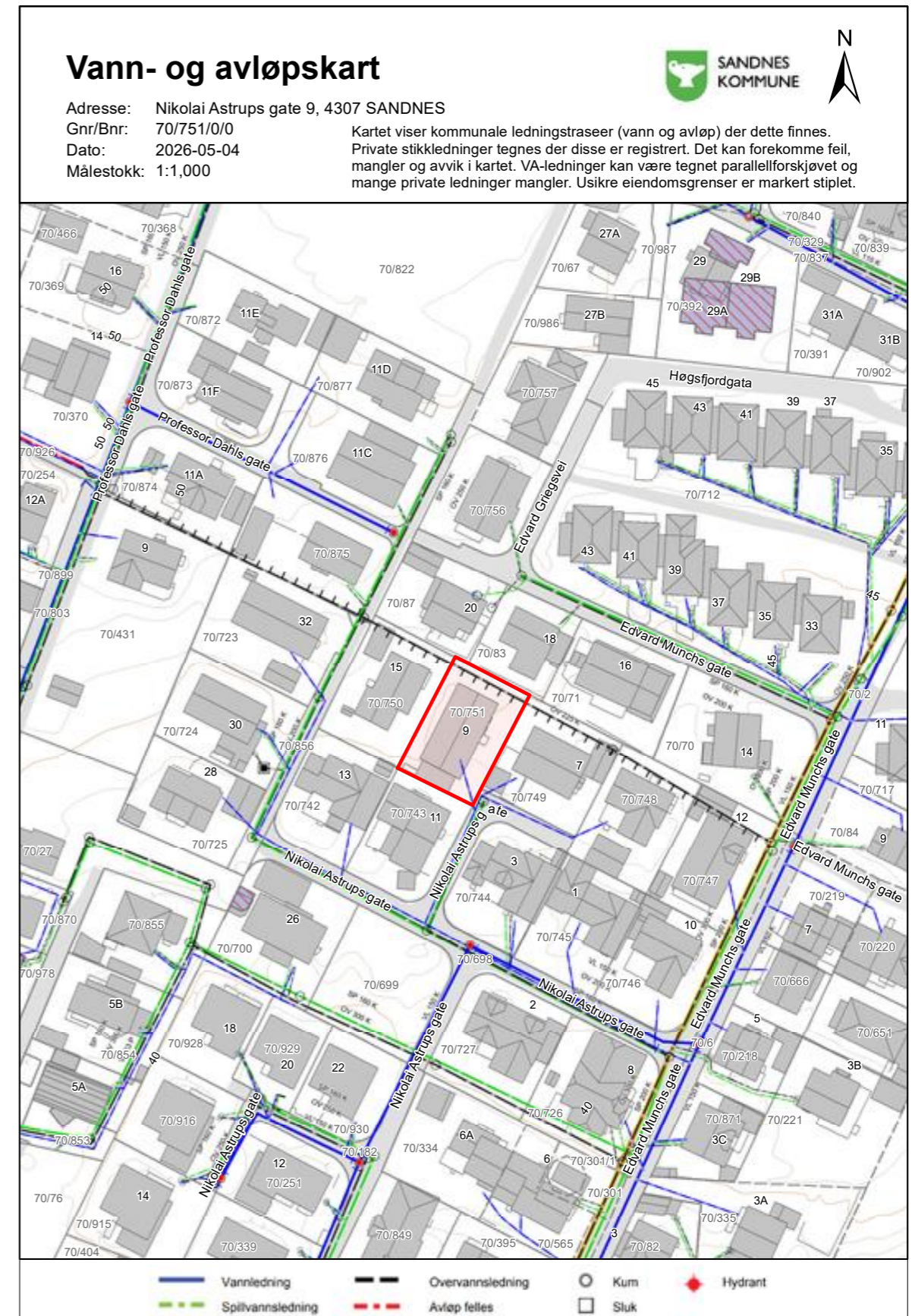
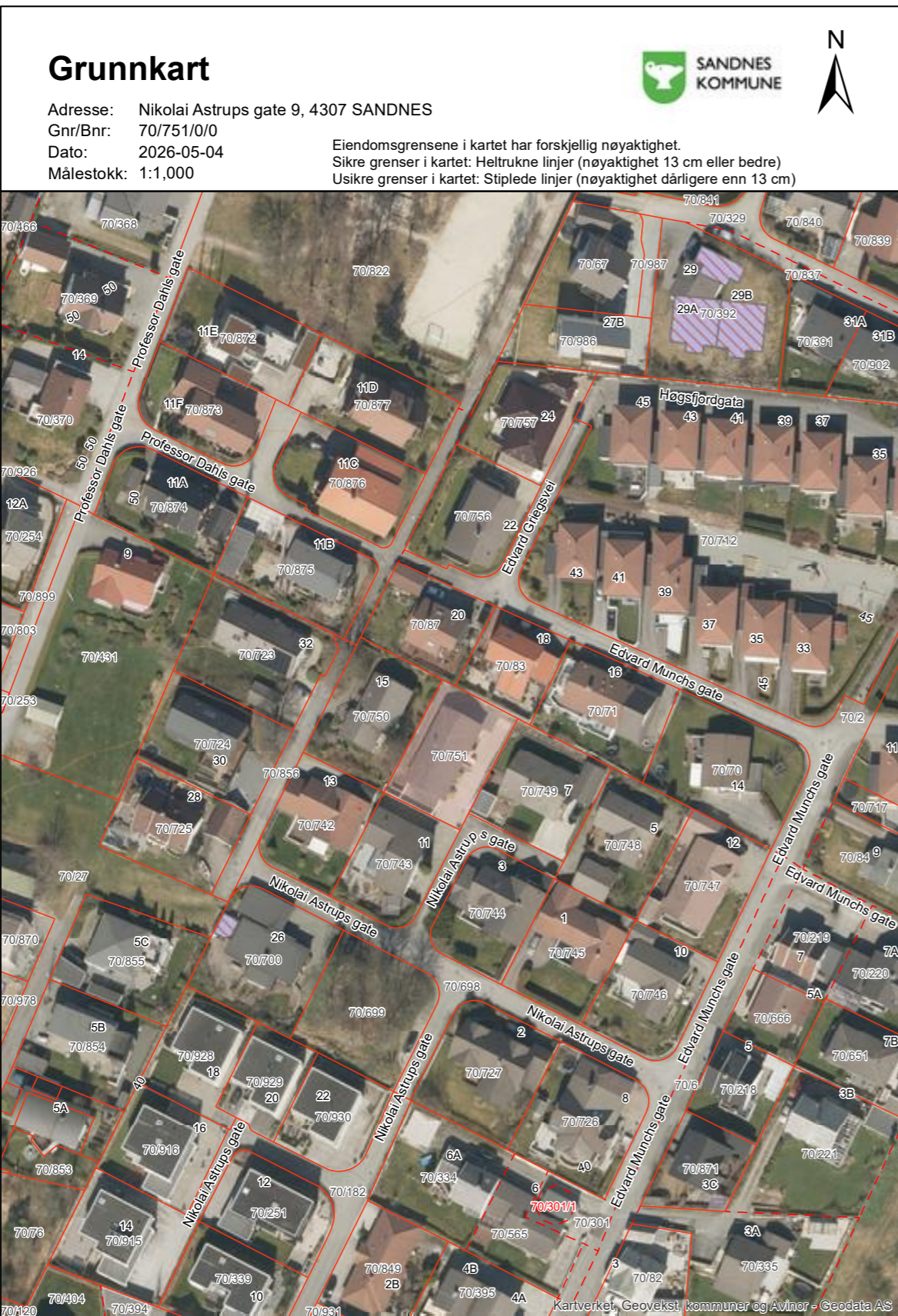
Spørsmål om energitattesten

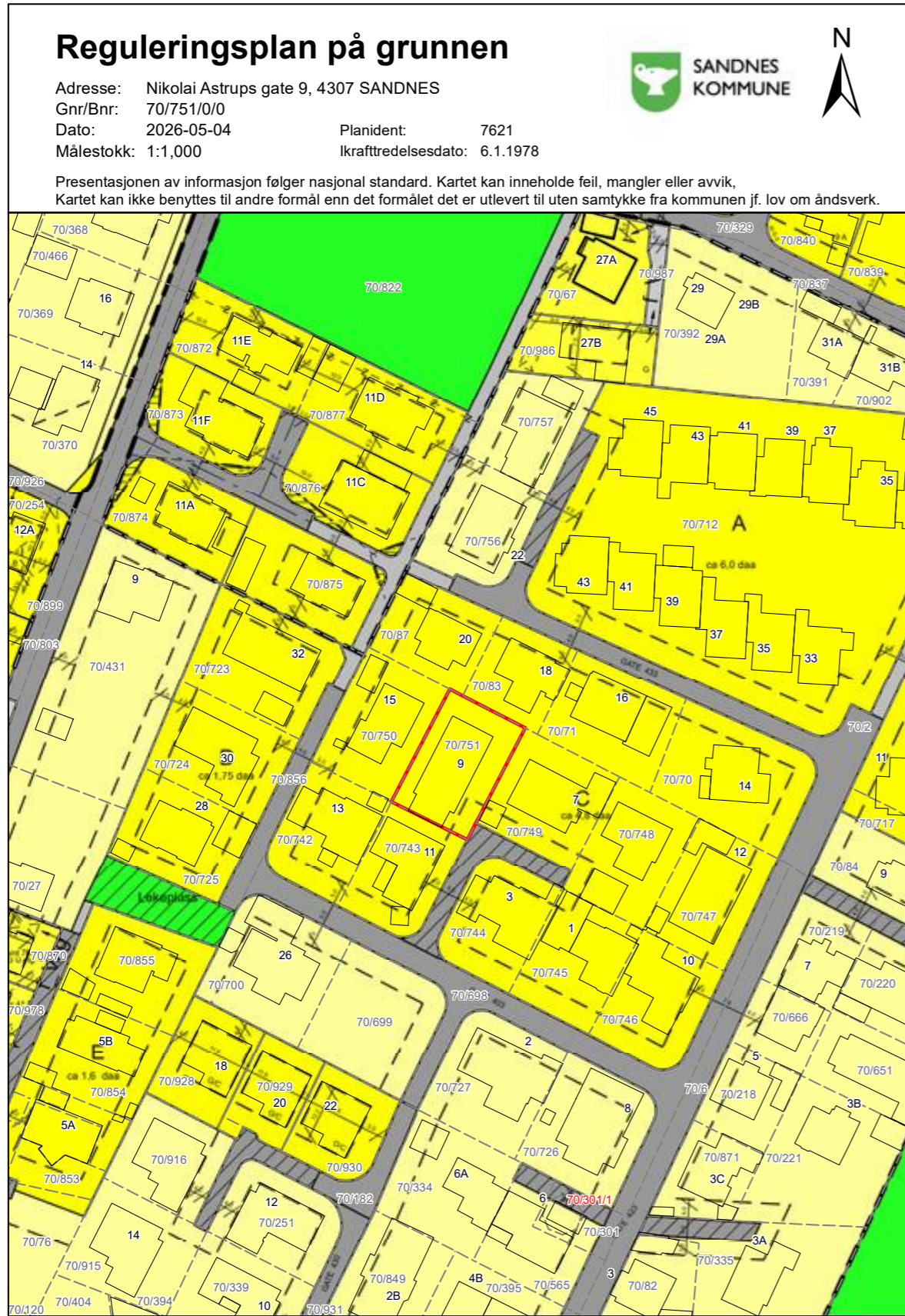
Spørsmål om energitattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energilefektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>







Symbol	Arealformål
[Green]	1. Betyggelse og anlegg
[Light Green]	Betyggelse og anlegg
[Yellow-Green]	Boligbetyggelse
[Yellow]	Boligbetyggelse-frittgående småbetyggelse
[Light Yellow]	Boligbetyggelse-konsentrert småbetyggelse
[Orange]	Boligbetyggelse-boligbetyggelse
[Light Orange]	Garasjeanlegg for bolig-fritidsbetyggelse
[Light Green]	Fritidsbetyggelse
[Light Green]	Fritidsbetyggelse-frittgående
[Light Green]	Fritidsbetyggelse-konsentrert
[Light Green]	Fritidsbetyggelse-bukk
[Light Green]	Kolonihage
[Light Green]	Sertifikatformål
[Light Green]	Kjipester
[Light Green]	Foreninger
[Light Green]	Offentlig eller privat tjenesteyting
[Light Green]	Børnehage
[Light Green]	Undervisning
[Light Green]	Helse-omsorgsanstusjon
[Light Green]	Kulturinstitusjon
[Light Green]	Forretningslokale for religionsutvelse
[Light Green]	Administrasjon
[Light Green]	Annen offentlig eller privat tjenesteyting
[Light Green]	Fritids- og turistformål
[Light Green]	Utledhytter
[Light Green]	Fornesepark eller temapark
[Light Green]	Campingplass
[Light Green]	Lekeplass
[Light Green]	Råstoffruvning
[Light Green]	Stenbrudd og massetuttak
[Light Green]	Næringsbetyggelse
[Light Green]	Kontor
[Light Green]	Hotell/overnatting
[Light Green]	Bevernning
[Light Green]	Industri
[Light Green]	Lager
[Light Green]	Brenslestasjon/vegenntseanlegg
[Light Green]	Annen næring
[Light Green]	Idrettsanlegg
[Light Green]	Skianlegg

Symbol	Arealformål
[Brown]	Trase for nærmere angitt kollektivtrafikk
[Brown]	Kollektivknutepunkt
[Brown]	Kollektivanlegg
[Brown]	Kollektivterminal
[Brown]	Kollektivholdeplass
[Brown]	Pendler-/ridertspesering
[Brown]	Parkering
[Brown]	Rasteplass
[Brown]	Parkeringsplasser
[Brown]	Parkeringshus/-anlegg
[Brown]	Teknisk infrastruktur
[Brown]	Energnett
[Brown]	Fjernvarmenett
[Brown]	Vann- og avløpsnett
[Brown]	Vannforsyningnett
[Brown]	Avløpsnett
[Brown]	Overvåring
[Brown]	Avfallslag
[Brown]	Telekommunikasjonsnett
[Brown]	Skiringsanlegg
[Brown]	Andre teknisk infrastruktur
[Brown]	Kombinerte tekniske infrastruktur
[Brown]	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur
[Brown]	Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur kombinert med andre gule hovedformål

Symbol	Arealformål
[Green]	3. Grennstruktur
[Green]	Blågrønnstruktur
[Green]	Naturområde
[Green]	Turdrag
[Green]	Turveg
[Green]	Flområde
[Green]	Badeplass/-område
[Green]	Park
[Green]	Vegplanteskjerm
[Green]	Vannspeil
[Green]	Overvannstakk
[Green]	Infiltrasjon/forurensningsbedring
[Green]	Kombinerte grønneformål
[Green]	Angitte grønneformål kombinert med andre gule hovedformål

Symbol	Arealformål
[Purple]	Kontor/forretning
[Purple]	Industri/forretning
[Purple]	Kontor/industri
[Purple]	Kontor/tjenesteyting
[Purple]	Angitt betyggelse og anleggformål kombinert med andre gule hovedformål

Symbol	Arealformål
[Grey]	2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
[Grey]	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (andre)
[Grey]	Veg
[Grey]	Kjørebeg
[Grey]	Forau
[Grey]	Tog
[Grey]	Gateravn
[Grey]	Gang/sykkelveg
[Grey]	Gangveg/gangareal/gulste
[Grey]	Sykkelanlegg
[Grey]	Annen veggrunn - tekniske anlegg
[Grey]	Annen veggrunn - gjenntseal
[Grey]	Bane (nærmere angitt banelområde)
[Grey]	Trase for jernbane
[Grey]	Trase for trolbane
[Grey]	Trase for trolbane
[Grey]	Stasjons-/terminalbygg
[Grey]	Holdeplass/plattform
[Grey]	Leskur/plattform
[Grey]	Teknisk bygg/konstruksjoner
[Grey]	Annen bane grunn - tekniske anlegg
[Grey]	Annen bane grunn - gjenntseal
[Grey]	Lufthavn
[Grey]	Lufthavn - landings-/taxebane
[Grey]	Lufthavn - terminalbygg
[Grey]	Lufthavn - langvarig/terminalbygging
[Grey]	Landingsplass for helikopter o.a.
[Grey]	Hevn
[Grey]	Kal
[Grey]	Hevnemeter
[Grey]	Hevnedager
[Grey]	Mo
[Grey]	Navigjapsanlegg
[Grey]	Hovednett for sykkel
[Grey]	Kollektivnett

4 Tegnforklaring reguleringsplan



Juridiske flater, linjer og punkter	Punktsymbol
Flater	RpJuridiskPunkt
Objekttype	Vegsiening/fysiske kjegresperre
PsMidlbyggAnleggOmråde	Sterging av avkjørsel
	Avkjørsel
	Innkjøring
	Utkjøring
	Tunnelåpning
	Bruler
	Tunnelåpning
	Existerende tre som skal bevares
	Regulert nytt tre
	Regulert merseiering

3 Tegnforklaring reguleringsplan



4. Forsvært	5. Landbruks-, natur og miljøområder samt reindrift (LNFR)	6. Bruk og vern av sjø og vassdrag
Forsvært	LNFR-områder for rekreasjon (tils, for landskap og naturskjønn)	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende stansone
Ulike typer militære formål	LNFR-områder for næringsvirksomhet basert på jordens ressurser	Ferdsløst
Skjulebelysningsområde	LNFR-områder for næringsvirksomhet basert på jordens ressurser	Ankeringsområde
Forsikringsblaser	LNFR-områder for næringsvirksomhet basert på jordens ressurser	Opplysningsområde
Gyteløst eller oppvekstområde for yngel	LNFR-områder for næringsvirksomhet basert på jordens ressurser	Regulert område
Avkultur	LNFR-områder for næringsvirksomhet basert på jordens ressurser	Fareled
Avkulturlandlag i sjø og vassdrag	LNFR-områder for næringsvirksomhet basert på jordens ressurser	Hovest og bleid
Avkulturlandlag i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	LNFR-områder for næringsvirksomhet basert på jordens ressurser	Høneområde i sjø
Fangstbasert levandbelygning	LNFR-områder for næringsvirksomhet basert på jordens ressurser	
Drikkevann	LNFR-områder for næringsvirksomhet basert på jordens ressurser	
Naturområde i sjø og vassdrag	LNFR-områder for næringsvirksomhet basert på jordens ressurser	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	LNFR-områder for næringsvirksomhet basert på jordens ressurser	
Friluftsområde	LNFR-områder for næringsvirksomhet basert på jordens ressurser	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	LNFR-områder for næringsvirksomhet basert på jordens ressurser	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	LNFR-områder for næringsvirksomhet basert på jordens ressurser	
Idrett og vintersport	LNFR-områder for næringsvirksomhet basert på jordens ressurser	
Bæstområde	LNFR-områder for næringsvirksomhet basert på jordens ressurser	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	LNFR-områder for næringsvirksomhet basert på jordens ressurser	
Angitt formål i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	LNFR-områder for næringsvirksomhet basert på jordens ressurser	
Angitte hovedformål	LNFR-områder for næringsvirksomhet basert på jordens ressurser	

Småbåthavn	Bayehavn	Fiske	Fiskeområde	Lasertingsblaser	Gyteløst eller oppvekstområde for yngel	Avkultur	Avkulturlandlag i sjø og vassdrag	Avkulturlandlag i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	Fangstbasert levandbelygning	Drikkevann	Naturområde	Naturområde i sjø og vassdrag	Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	Friluftsområde	Friluftsområde i sjø og vassdrag	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	Idrett og vintersport	Bæstområde	
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]

Hensynssoner	Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	[Symbol]	H43M_3
RpSikringSone	[Symbol]	[Symbol]
RpStøySone	[Symbol]	H430_1
RpInfrastrukturSone	[Symbol]	[Symbol]
RpGjenomringSone	[Symbol]	H570_2
RpAngittHensynSone	[Symbol]	H120_2
RpLandsleggingSone	[Symbol]	[Symbol]
RpDetaljeringsSone	[Symbol]	[Symbol]

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985



BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

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

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

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

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

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

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

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

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 9)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 10)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 11)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 12)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 13)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 14)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 15)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 16)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 17)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 18)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 19)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 20)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 21)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 22)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 23)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 24)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 25)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 26)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 27)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 28)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 29)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 30)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 31)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 32)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 33)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 34)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 35)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 36)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 37)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 38)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 39)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 40)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 41)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 42)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 43)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 44)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 45)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 46)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 47)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 48)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 49)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 50)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 51)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 52)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 53)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 54)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 55)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 56)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 57)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 58)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 59)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 60)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 61)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 62)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 63)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 64)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 65)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 66)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 67)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 68)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 69)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 70)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 71)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 72)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 73)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 74)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 75)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 76)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 77)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 78)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 79)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 80)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 81)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 82)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 83)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 84)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 85)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 86)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 87)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 88)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 89)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 90)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 91)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 92)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 93)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 94)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 95)

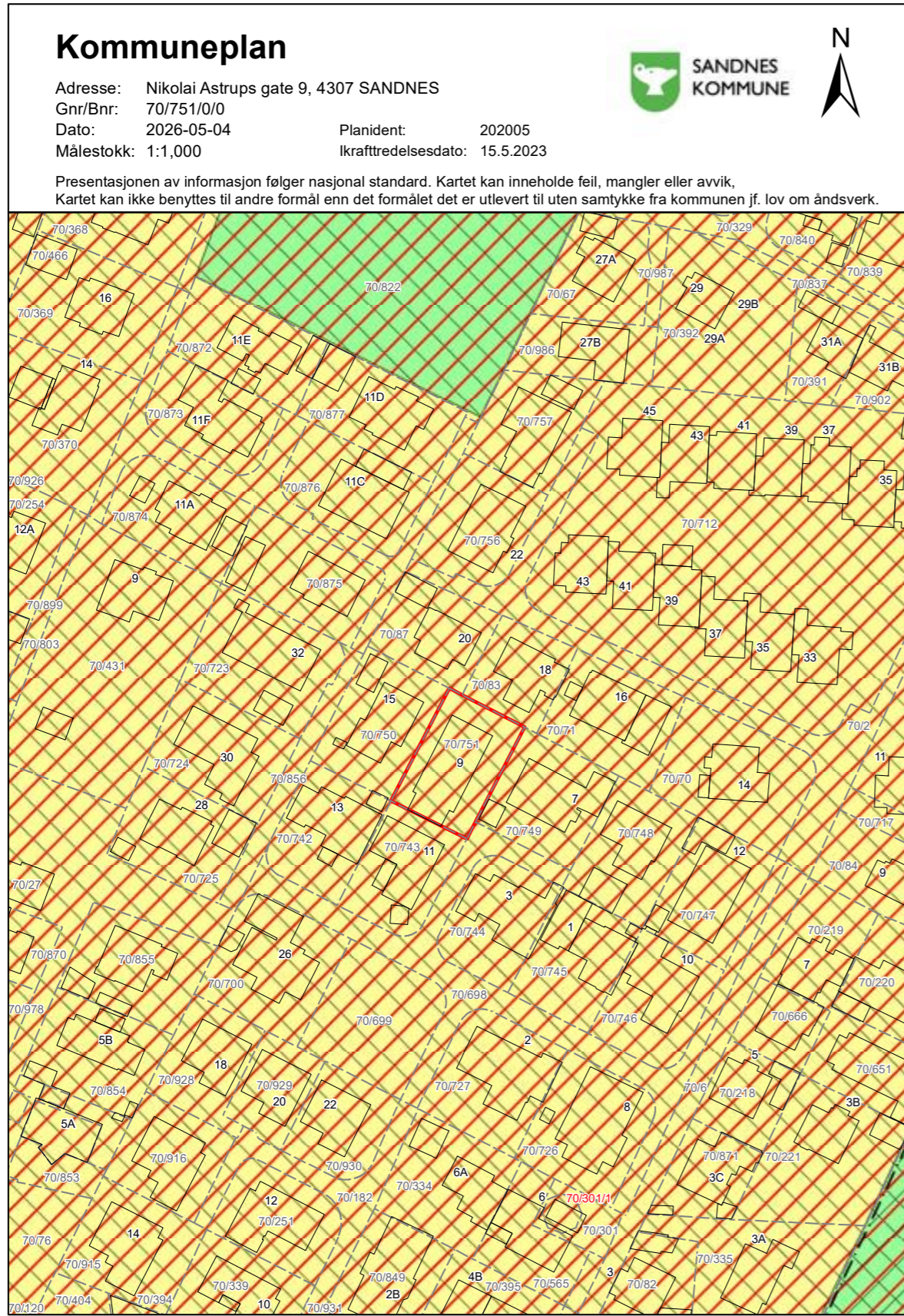
BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 96)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 97)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 98)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 99)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 100)



Frilandsområde	Frilandsområde
Park	Park
Overvannstakk	Overvannstakk
Kombinerte grensestrukturformål	Kombinerte grensestrukturformål
4. Forsvaret	4. Forsvaret
Forsvarets	Forsvarets
Ulke typer militære formål	Ulke typer militære formål
Skyteleie/vingermåte	Skyteleie/vingermåte
Følgebog/år	Følgebog/år
Kombinerte militære formål	Kombinerte militære formål
5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)	5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)
LNFR-areal for nødvendig bruk for landbruk og reindrift, og areal som er basert på gartneris ressurssone	LNFR-areal for nødvendig bruk for landbruk og reindrift, og areal som er basert på gartneris ressurssone
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbyggelse mv.	LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbyggelse mv.
Spredt boligbyggelse	Spredt boligbyggelse
Spredt fritidsbyggelse	Spredt fritidsbyggelse
Spredt næringsbyggelse	Spredt næringsbyggelse
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone
Avvannings- og vassdrag med tilhørende strandsone	Avvannings- og vassdrag med tilhørende strandsone
Ferdeste	Ferdeste
Ankeringsområde	Ankeringsområde
Opplysningsområde	Opplysningsområde
Riggområde	Riggområde
Fartelid	Fartelid
Havnemåte i sjø	Havnemåte i sjø
Smalbåthavn	Smalbåthavn
Flåke	Flåke
Alvaktur	Alvaktur
Drillevann	Drillevann
Naturområde	Naturområde
Friluftsområde	Friluftsområde
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

1 Tegnforklaring kommuneplan

Formål	Ekksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbyggelse		
Fritidsbyggelse		
Sertifikatformål		
Kjøpseier		
Foreninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Rastutstyr		
Næringsbyggelse		
Ideellanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Utbyggingsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (egeny)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
3. Grønnstruktur		
Bilgrønnstruktur		
Naturområde		
Tunndag		



2 Tegnforklaring kommuneplan

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter		Fremtidig	
Flater	Flatesignatur, navne	Flatesignatur, navne	Flatesignatur, navne
KpFareSone	H430.4	KpGrense	H430.4
KpSikringSone	H430.1	KpArealGrense	H430.1
KpSjøSone	H430.2	KpSikringGrense	H430.2
KpInfrastrukturSone	H430.2	KpSjøGrense	H430.2
KpGjennomføringSone	H430.2	KpAngittHensynGrense	H430.2
KpAngittHensynSone	H430.2	KpGjennomføringGrense	H430.2
KpBåndleggingSone (Areal 1 og 2)	H430.2	KpInfrastrukturGrense	H430.2
KpDetaljeringSone (Videretegnning av reg.plan)	H430.2	KpBåndleggingGrense	H430.2
	(PlanId)	KpBestemmelseGrense	H430.2
		KpRegulerthøyde	H430.2
Nåværende		Nåværende	
Linjesymbol	Linjesymbol	Linjesymbol	Linjesymbol
KpSamferdselLinje	Fremtidig	KpSamferdselLinje	Fremtidig
Fjernveg	Verdivn	Fjernveg	Verdivn
Hovedveg	På bakken	Hovedveg	På bakken
Samleveg	Verdivn	Samleveg	Verdivn
Akromstveg	På bakken	Akromstveg	På bakken
Gang/sykkelveg	Verdivn	Gang/sykkelveg	Verdivn
Sykkelveg	På bakken	Sykkelveg	På bakken
Gangveg	Verdivn	Gangveg	Verdivn
Turveg/gårdeveg	På bakken	Turveg/gårdeveg	På bakken
Skinnestikk	Verdivn	Skinnestikk	Verdivn
Jernbane	På bakken	Jernbane	På bakken
Sporveg	Verdivn	Sporveg	Verdivn
Taubane	På bakken	Taubane	På bakken
Kollektivtrasé	Verdivn	Kollektivtrasé	Verdivn
Spikkestikk	På bakken	Spikkestikk	På bakken
KpJuridiskLinje	Verdivn	KpJuridiskLinje	Verdivn
Bygdegrense	På bakken	Bygdegrense	På bakken
Fobudsgrænse sjø	Verdivn	Fobudsgrænse sjø	Verdivn
Fobudsgrænse vassdrag	På bakken	Fobudsgrænse vassdrag	På bakken
Strandlinje sjø	Verdivn	Strandlinje sjø	Verdivn
Strandlinje vassdrag	På bakken	Strandlinje vassdrag	På bakken
Midtlinje vassdrag	Verdivn	Midtlinje vassdrag	Verdivn
KpInfrastrukturLinje	På bakken	KpInfrastrukturLinje	På bakken
Vann	Verdivn	Vann	Verdivn
Avløp	På bakken	Avløp	På bakken
Kraftledning	Verdivn	Kraftledning	Verdivn
Overvannstrase	På bakken	Overvannstrase	På bakken
Punktsymbol	Verdivn	Punktsymbol	Verdivn
KpSamferdselPunkt	På bakken	KpSamferdselPunkt	På bakken
Vegkryss	Verdivn	Vegkryss	Verdivn
Kollektivknutepunkt	På bakken	Kollektivknutepunkt	På bakken

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 06.01.1978
Dato for siste endring: 25.06.2024

Maks. bebyggelse, inklusiv garasje, av den enkelte tomt er en grunnflate lik 25 % av tomtens nettoareal for hus i 2 etasjer og 40 % for hus i 1 etasje, eventuelt med underetasje.

§ 5.

FELLESBESTEMMELSER.

For hver boligenhet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjene kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense, også når den blir oppført som tilbygg til bolighus. Når garasjens lengderetning er plassert parallelt med veien, kan bygningrådet tillate at avstand til veikant reduseres til 2m. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med huset.

§ 6.

Bygningrådet skal godkjenne alle utkjørsler.

De viste friskisoner ved kryss med offentlig veier, skal ikke kunne beplantes eller disponeres slik at friskiten i en høyde over 0,5 m over veienes nivå blir hindret. Private avkjørsler til offentlig vei skal være oversiktlige og mest mulig trafikk sikre. Det skal på hver side av utkjørselen være en friskitrekant på 10 x 3 m henholdsvis målt langs veikant og hovedvei og avkjørsel.

§ 7.

I friområdet kan bygningrådet tillate oppført bygninger som har tilknytning til områdets utnyttelse, og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 8.

Unntak fra disse bestemmelser kan - når særlige grunner taler for det - tillates av bygningrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Sandnes

§ 9.

Eter reguleringsbestemmelsens ikrafttreden, er det ikke tillatt ved privat servitut å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
13.01.2006	20050265	Gnr 70 bnr 65 og 567 – tomtedeling – 4 boligtomter. Alle parseller kan bebygges med en boenhet.
15.04.2014	201401126	Gnr 70 bnr 182 – tomtedeling – 3 tomter. Boligene på eiendommen gnr 70 bnr 182 kan oppføres i 2 etasjer og med høyde 6,5 meter målt fra ferdig gulv i 1. etasje. Hver tomt kan bebygges med 1,46 m ² BYA og

Side 2 av 4 Reguleringsendring for deler av Trones

PlanID 7621

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 06.01.1978
Dato for siste endring: 25.06.2024

Reguleringsendring for deler av Trones

Reguleringsbestemmelser

PlanID 7621
Saksnummer

§ 1.

Det regulerete området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal arealanvendelsen være som angitt på planen.

§ 2.

For alle felt kan oppføres bolighus i 2 etasjer med tilhørende garasjer. Hvor terrengforholdene tilsier det, kan bygningrådet kreve at det bygges i 1 etasje med underetasje.

OMRÅDE FOR FRITTLIGGENDE BOLIGER FELT D. KFR §4

§ 3.

Bygningens grunnflate må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal. I tillegg kommer garasje i 1 etasje med grunnflate ikke over 40 m². Husenes plassering på tomten fastsettes av bygningrådet. Bygningrådet kan godkjenne annen tomtedeling enn angitt på planen.

§ 4.

OMRÅDE FOR KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE.

Byplanrådet skal godkjenne bebyggelsesplanene for kvartalene A og B og bygningrådet for kvartalene C, D og E.

Bebyggelsen arrangeres som gruppebebyggelse, dog med individuell utforming av de enkelte hus. Bebyggelsen skal tilfredstille disse krav:

De enkelte hus skal i prinsippet plasseres som vist på bebyggelsesplanen. Form og størrelse er dog ikke bundet av dette.

Huset kan plasseres med én vegg i eiendoms grensen. En annen vegg kan plasseres inntil 2,5 m fra grensen. De øvrige vegger må ligge i minst 4 m's avstand eller i bygges grensen.

Når veggene blir plassert i eiendoms grensen, skal det være anledning til å inntil 60 cm lukutsikkert komme inn på tilstøtende eiendom. Det skal være anledning til vanlig vedlikehold av denne fra nabogrunn.

Når huset med en vegg plasseres i nabogrensen, kan denne bare være i 1 etasje med maks. monchøyde 6,5 m. Dersom noen del av huset føres opp i 2 etasjer, må avstanden fra 2. etasje være minst 4 m fra eiendoms grensen.

Vinduer og døråpninger tillates ikke i vegg som kommer nærmere eiendoms grensen enn 2,5 m.

Side 1 av 4 Reguleringsendring for deler av Trones

PlanID 7621

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 06.01.1978
Dato for siste endring: 25.06.2024

25.06.2024	23/00997	Hovedinngang tillates plassert i underetasje. Garasje (maks BYA = 40 m ²) tillates plassert i terreng slik at topp gulv er mellom kote +42,0 og +42,2, og topp garasje er på nivå med hageterreng. Ev. overbygd terrasse eller jordlag/grass på taket til garasjen skal tilpasses hageterreng og kan ikke overskride topp gulv i etasje bolig. Topp gulv underetasje tillates plassert mellom kote +42,0 og +42,2. Maks byggehøyde skal ikke overskride kote +53,3. Maks mønehøyde = 8,4 m og maks gesimshøyde = 5,5 m, begge målt fra topp gulv i etasje. Mot øst og vest tillates mindre utkraginger utenfor regulert byggegrense på inntil 0,3m. Det tillates nødvendige forstøttingsmurer, gjerder, levegger, trapper m.m. utenfor regulerte byggeleiner. Bod tillates oppført i nordvest på eiendommen.
		Endring av gnr 70 bnr. 978: BYA = maks 40 % (bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass) Boligen tillates oppført med to etasjer over underetasje, maks en boenhet. Hovedinngang tillates plassert i underetasjen. Garasje (maks BYA = 40 m ²) tillates plassert i nabogrense. i terreng slik at topp gulv er mellom kote 41,5 og 42,0, og topp garasje er på nivå med hageterreng. Ev. overbygd terrasse eller jordlag/grass på taket av garasjen skal tilpasses hageterreng og kan ikke overskride topp gulv i 1. etasje bolig. Topp gulv i underetasje tillates plassert mellom kote 41,5 og 42,0. Maks byggehøyde tillates mellom kote 52,70 og 53,20. Maks mønehøyde = 8,4 m og maks gesimshøyde = 5,5 m. Begge målt fra topp gulv i etasje. Mot øst og vest tillates utkraginger utenfor regulerte byggegrenser på inntil 0,3 m. Det tillates nødvendige forstøttingsmurer, gjerder, levegger, trapper m.m. utenfor regulerte byggegrenser. Bod tillates oppført utenfor regulert byggegrense, nordvest på eiendommen.

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 06.01.1978
Dato for siste endring: 25.06.2024

23.04.2015	201503853	en boenhet. Det kan tillates å oppføre utvendig hagebod i henhold til reguleringskartet med høyde 2,8 meter. Hagebod inngår i BYA for tomtene.
21.05.15	201503859	Gnr 70 bnr 396 – tomtedeling. Den framalte tomt på eiendommen tillates bebudd med en boenhet og tomtene kan bebygges med BYA maks 30%, tillegg kommer garasje (iht § 3 i bestemmelsene). Gjelder for gnr 70 bnr 397 og den fradelte tomt: Bolig skal plasseres mot vest) og 130m ² BYA for tomt 2 (tomt mot øst). I tillegg kommer garasje på 45m ² BYA og hagebod på 10m ² BYA. Nødvendig innenfor viste byggegrenser med max. 120m ² BYA for tomt 1 (tomt mot vest) og 130m ² BYA for tomt 2 (tomt mot øst). I tillegg kommer parkeringsareal utover dette medtas ikke i beregning. Garasje og hagebod tillates oppført utfor byggegrenser og i nabogrense, også ved sammenbygging med bolig. Balkong/terrasse over garasje tillates 4,0m fra nabogrense. Bolig kan oppføres i 2 etasjer + underetasje. Bolig skal ha flatt tak med maks gesimshøyde 6,5m målt fra topp gulv i 1. etasje. Bolig kan inneholde sekundærløilighet i underetasje med inntil 65m ² BBA, dersom kravet til uteoppholdsareal og parkering kan tilfredstilles. Brannkrav mellom tomtene skal ivaretas av tomt 2 (tomt mot øst)
09.03.2016	15/13774	Gjelder for gnr 70 bnr 870: Det tillates 2 etasjer på hver bolig. Maks gesimshøyde skal være 6,5 meter målt fra topp grunnmur angitt i plan. Maks mønehøyde skal være 8,5 meter. Heving av eksisterende terreng på eiendommene tillates ikke. Det tillates kun en boenhet på hver eiendom. Hver boenhet skal ha 2 parkeringsplasser for bil og 4 parkeringsplasser for sykkel. All parkering skal dekket på egen grunn og skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.
07.09.2016	15/13774	På eiendommen gnr 70 bnr 870 skal garasje plasseres på nordsiden av boligen. På gnr 70 bnr 978 skal garasjen plasseres på sørsiden av boligen. Mellom boligene skal det bygges en bod til hver bolig. Kjøllergulv = 42,0 Gnr 70 bnr 870 kan bebygges med 2 etasjer over kjeller, høyde 1. etasje = 43,8 Gnr 70 bnr 978 kan bebygges med 2 etasjer uten kjeller, høyde gulv 1. etasje = 43,8 Maks gesimshøyde = 6,5 meter, maks mønehøyde 8,5 meter. Det tillates kun en boenhet for hver eiendom.
27.02.2018	17/15522	Gjelder for gnr 70 bnr 67 og den nye tomtene med følgende tillegg: BYA for begge tomtene = 40% (bolig, garasje, biloppstillingsplass og utvendig bod). Boligen skal bygges med saltak med mønehøyde 7,5 meter over ferdig gulv i 1. etasje. Begge tomtene skal ha adkomst fra Høgsfjord gata, ny tomt på østsiden av eksisterende bolig.
22.03.2021	20/02543	Endring av gnr 70 bnr. 870: BYA = 40 % (bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass). Boligen tillates oppført med 2 etasjer over underetasje. Maks en boenhet.

Side 3 av 4 Reguleringsendring for deler av Trones

PlanID 7621



Attestert kopi av dok.nr. 1979/5654/43
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 10:42

Side 1 av 2

DAGBOKFØRT
10.AUG79 05654
SORENSKRIVEREN I SANDNES

S K J Ø T E

Sandnes kommune skjøter og overdrar hermed til **Magnar Bog**
011145 [redacted]

tomt nr. 9 gnr. 70 bnr. 751 - Trones
i Sandnes.

Vederlaget, kr. 45.270,- er oppgjort på omforenet måte.

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

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

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

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

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

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

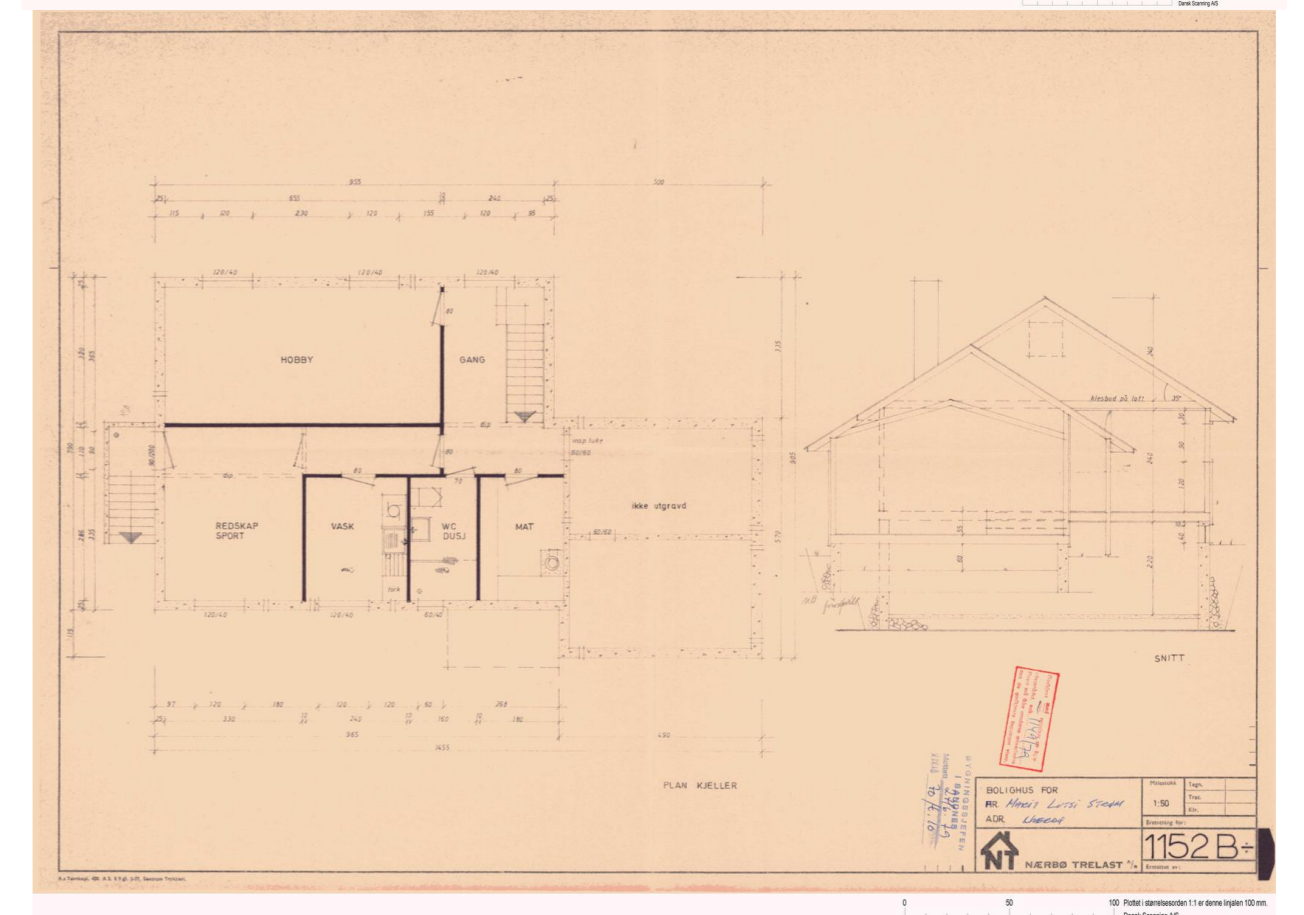
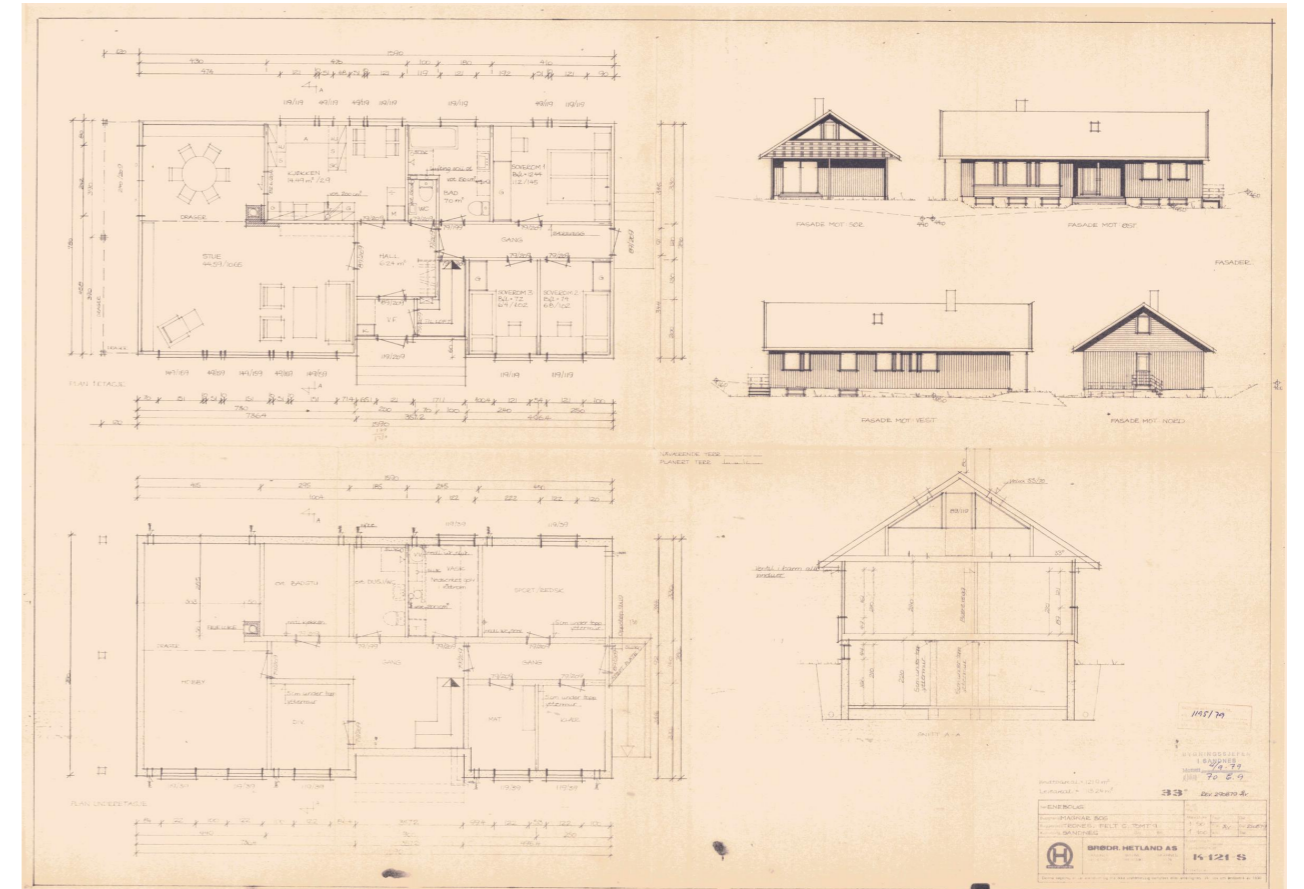
Dersom kjøper vil selge eiendommen til andre enn ektefelle eller slektning i rett opp eller nedadstigende linje eller til søsken, eller fraflytter før 5 års fristen er utløpet, har kommunen tilbakekjøpsrett for kostpris med rimelig tillegg for inflasjon. Med kostpris menes de kontantutlegg som vedkommende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

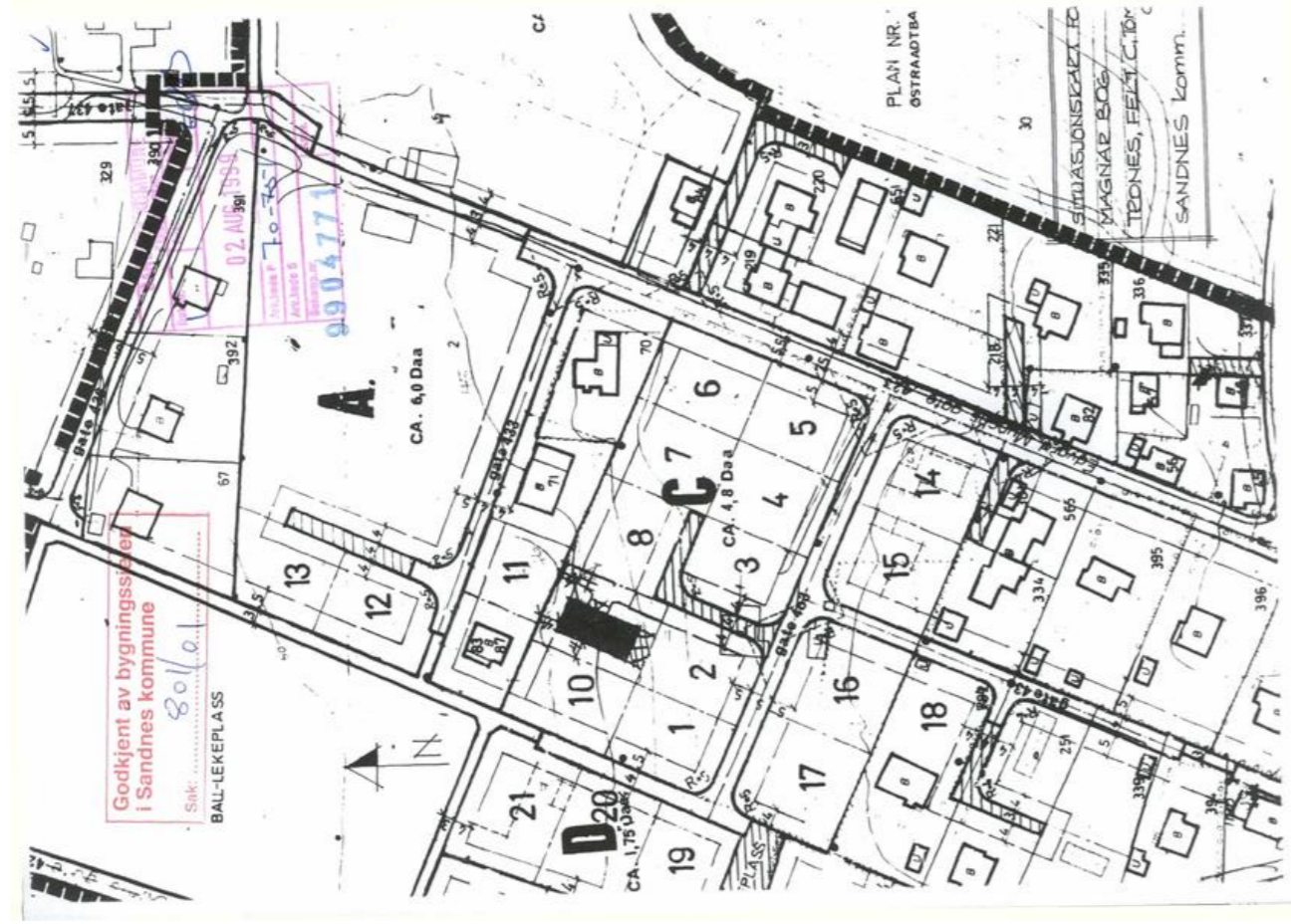
Oppnås ikke enighet om pris, skal denne fastsettes av en voldgiftsnevnd på 3 medlemmer oppnevnt av sorenskriveren i Sandnes.

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

Sandnes, den 29 juni 1979
Arne Sandnes
Arne Sandnes
fung. ordfører

Njål Kjosheim
Njål Kjosheim
teknisk rådmann





2 Nord
1 : 100

1 Sør
1 : 100

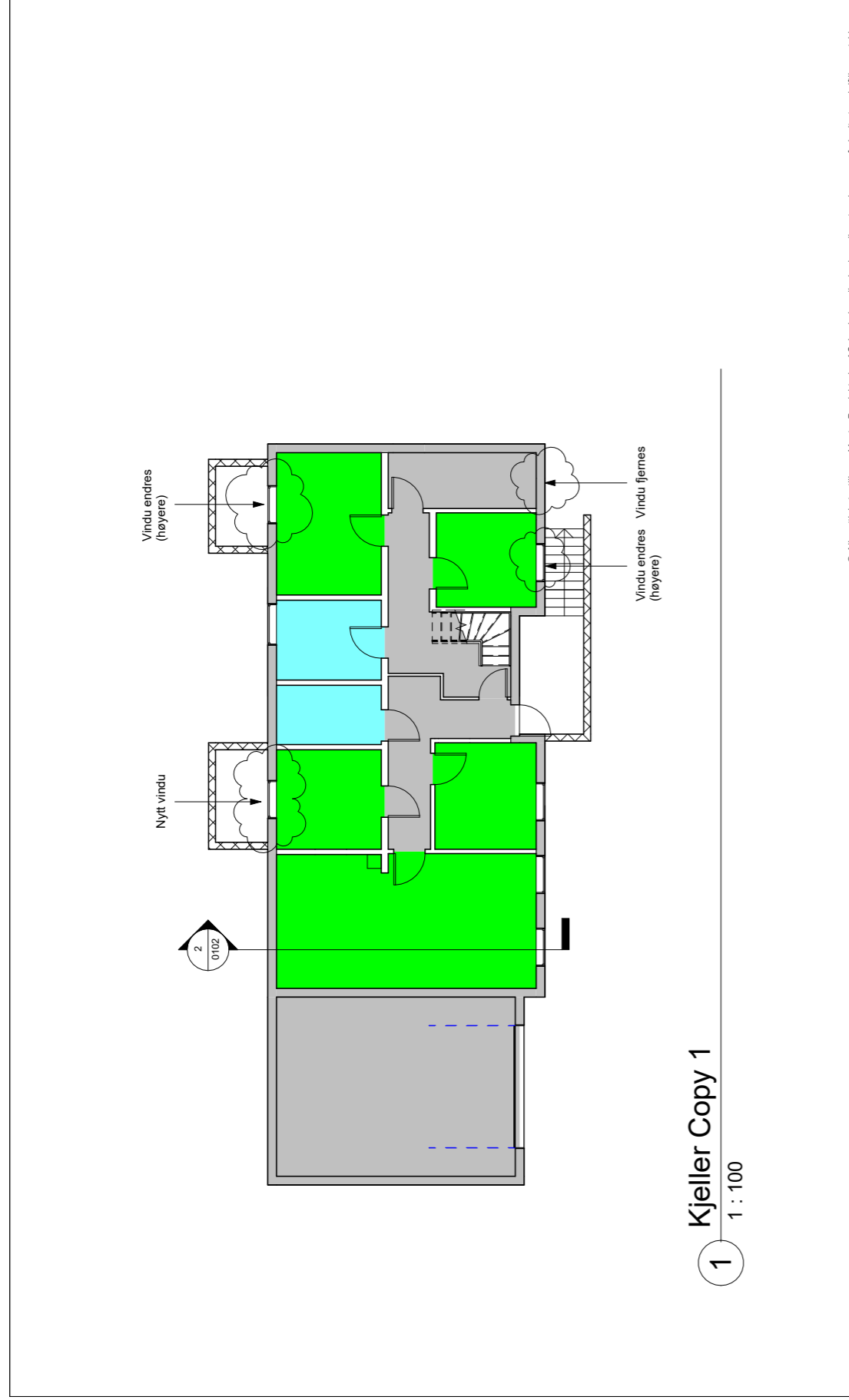
Tilskriver: Joakim Løland
Nikolai Astrups gate 9
4307 Sandnes
Gnr/bnr.: 70/751
Sandnes Kommune

© Alle rettigheter tilhører Mentor Prosjektering AS. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Mentor Prosjektering AS
Genseveien 21, 4313 Sandnes
NO 992 866 233

Nikolai Astrups gate 9
Fasade Nord og sør
Tegningsdato: 07.02.2025 15:46:30
Målestokk: 1 : 100
Format: A3
Tegnet av: Raymond Raugstad

0 1 2 3 4 50m
PRINT REDUCTION BAR | AS SHEET
Prosj./Tegnings-år: 25107 - 1001
Revisjon



1 Kjeller Copy 1
1 : 100

Titelshaver		Joakim Løland	
Nikolai Astrups gate 9		4307 Sandnes	
Gnr/bnr.: 70/751		Sandnes Kommune	
Mentor Prosjektering AS		Genseveien 21, 4313 Sandnes NO 992 866 233	
Rev.	Dato	© Alle rettigheter tilhører Mentor Prosjektering AS. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
		Nikolai Astrups gate 9	
		Planskisse endringer vindu	
		Tegningsdato: 08.02.2025 15:12:30	
		Målestokk: 1 : 100 Format: A3	
		Tegnet av: Raymond Raugstad	
		Pro-nr./Tegningsnr. 25107 - 1601	
		Revisjon 1	

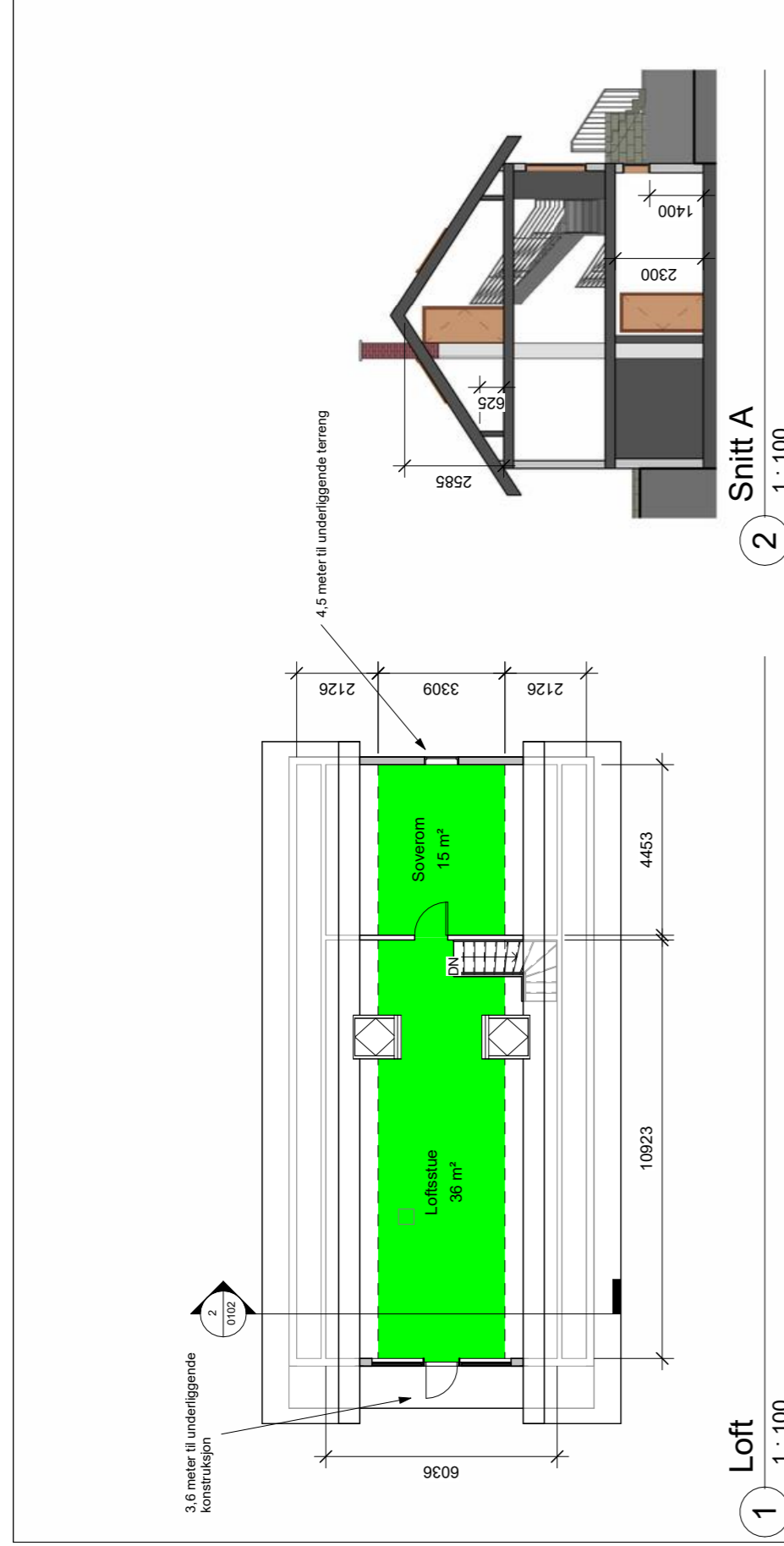


1 Kjeller
1 : 100

Etasje	Rom	Areal	Kommentar
Kjeller	Stue/kjøkken	29 m ²	Bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel
Kjeller	Soverom	9 m ²	Bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel
Kjeller	Soverom	9 m ²	Bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel
Kjeller	Bad	5 m ²	Uendret
Kjeller	Vaskerom	7 m ²	Uendret
Kjeller	Soverom	12 m ²	Bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel
Kjeller	Soverom	8 m ²	Bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel
Kjeller	Bod	7 m ²	Uendret
Kjeller	Gang	9 m ²	Uendret
Kjeller	Gang	11 m ²	Uendret
Loft	Lofsstue	36 m ²	Bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel
Loft	Soverom	15 m ²	Bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel
Kjeller	Garasje	35 m ²	Uendret

BRA som brukes endres: 118 m²

Titelshaver		Joakim Løland	
Nikolai Astrups gate 9		4307 Sandnes	
Gnr/bnr.: 70/751		Sandnes Kommune	
Mentor Prosjektering AS		Genseveien 21, 4313 Sandnes NO 992 866 233	
Rev.	Dato	© Alle rettigheter tilhører Mentor Prosjektering AS. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
		Nikolai Astrups gate 9	
		Plan Kjeller	
		Tegningsdato: 07.02.2025 15:45:51	
		Målestokk: 1 : 100 Format: A3	
		Tegnet av: Raymond Raugstad	
		Pro-nr./Tegningsnr. 25107 - 0101	
		Revisjon 1	



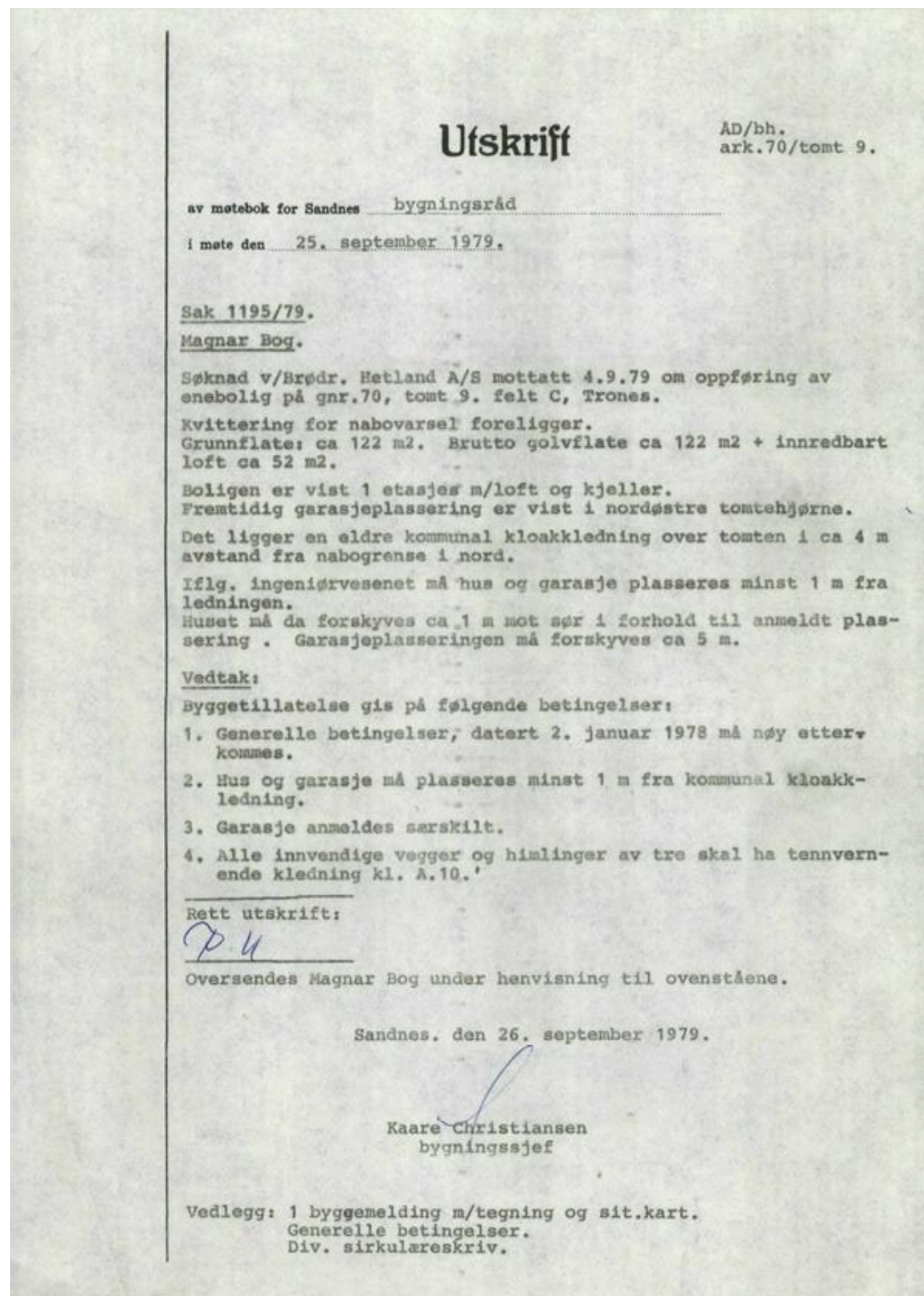
1 Loft 1 : 100

2 Snitt A 1 : 100

Tiltakshaver Joakim Løland Nikolai Astrups gate 9 4307 Sandnes Gnr/bnr.: 70/751 Sandnes Kommune		MENTOR PROSJEKTERING AS Dokumentnr.: 013 arkivnr. 1 Genseveien 21, 4313 Sandnes NO 992 866 233		© Alle rettigheter tilhører Mentor Prosjektering AS. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	
Rev.	Dato	Nikolai Astrups gate 9 Plan loft og snitt Tegningsdato: 07.02.2025 16:46:07 Målestokk: 1 : 100 Format: A3 Tegnet av: Raymond Raugstad		Prosjekt/Tegningsnr.: 25107 - 0102 Revisjon	



© 2025 Norkart AS/Geovest og kommunen i SAS. Mer © Mapbox © OpenStreetMap
 Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Joakim Løland

Nikolai Astrups Gate 9
4307 SANDNES

Vår saksbehandler
Kirsti B. Aase

Saksnummer
BYGG-26/01135
oppgis ved alle henvendelser

Dato
23.04.2026

Ferdigattest for tilbygg bolig for garasje og terrasse på topp, Nikolai Astrups gate 9

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 70 / 751 / 0 / 0 /
Tiltakshaver: Joakim Løland

VEDTAK

Du får ferdigattest for delvis nedgravd garasje i nabogrense mot sør der areal/tak over garasje benyttes til terrasse i Nikolai Astrupsgt. 9, gnr. X bnr. X, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 21-10.

Du og andre som har rett til å klage, kan klage på dette vedtaket innen tre uker, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.

Saken gjelder

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 10.04.2026, hvor du bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 20.09.2001 (Sak 200109212).

Rettslig grunnlag

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Vår vurdering

Det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Konklusjon

Du får ferdigattest for garasje med terrasse oppå.

Veien videre

Du er ansvarlig for at tiltaket oppfyller alle krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og kommunale planer.

Ta kontakt med saksbehandler via sentralbordet på 51 33 50 00 eller postmottak@sandnes.kommune.no.

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Sentralbord 51 33 50 00
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes | postmottak@sandnes.kommune.no
www.sandnes.kommune.no | [Sandnes - i sentrum for framtiden.](#)

Dokumentnr.: BYGG-26/01135-2

SANDNES KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Samfunn, plan og bygg	BYGG-26/01135	23.04.2026

Vedran Milic Ingeniør	Kirsti B. Aase Rådgiver +47 99087655
--------------------------	--

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: 70-751 Godkjente tegninger 1999

Mottakere: Joakim Løland

Dokumentnr.: BYGG-26/01135-2

SANDNES KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Samfunn, plan og bygg	BYGG-26/01135	23.04.2026

Informasjon om rett til å klage på vedtaket

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket hvis du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.

Hvem kan du klage til?

Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du må sende klagen til Sandnes kommune på e-post til postmottak@sandnes.kommune.no eller per brev til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til statsforvalteren for avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er tre uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut. Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

Hva skal være med i klagen

I klagen må du skrive hva du klager på og hvorfor du er uenig i kommunens vurdering. Har du flere opplysninger som kan ha betydning for saken din, må du oppgi disse. Du kan be om utsetting av vedtaket og at arbeidet ikke påbegynnes før klagen er behandlet. Tiltakshaver kan likevel på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan ikke klage på avslag på søknaden om utsatt iverksetting.

Rett til å se sakens dokumenter og få veiledning

Alle dokumenter er i utgangspunktet offentlige. Du kan henvende deg til servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning. Du kan også bruke innsynsløsningen for byggesaker OpenGov, denne finner dere på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.

Kostnader ved klage

Dersom vedtaket blir endret etter klage, har du krav på å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader i saken, jf. forvaltningsloven § 36.

Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b.

Dokumentnr.: BYGG-26/01135-2



MENTOR PROSJEKTERING AS
Raymond Raugstad
Grenseveien 21
4313 SANDNES

Vår saksbehandler	Saksnummer	Dato
Kjersti Hopsdal Mæland	BYGG-25/00346	05.05.2026
	oppgis ved alle henvendelser	

Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring - Nikolai Astrups gate 9 - 70/751

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	70 / 751 / 0 / 0 /
Ansvarlig søker:	MENTOR PROSJEKTERING AS
Tiltakshaver:	Joakim Løland

Tiltaket gjelder: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring

Du får ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring i Nikolai Astrups gate 9, gnr. 70 bnr. 751, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 21-10.

Du og andre som har rett til å klage, kan klage på dette vedtaket innen tre uker, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.

Saken gjelder

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 23.04.2026, hvor dere bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 17.03.2025.

Rettslig grunnlag

Søknadspåtlige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Vår vurdering

Det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Veien videre

Du er ansvarlig for at tiltaket oppfyller alle krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og kommunale planer.

Ta kontakt med saksbehandler via sentralbordet på 51 33 50 00 eller postmottak@sandnes.kommune.no.

Tom Grøsfjell
Fagleder

Kjersti Hopsdal Mæland
Senioringeniør

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Sentralbord 51 33 50 00
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes | postmottak@sandnes.kommune.no
www.sandnes.kommune.no | [Sandnes - i sentrum for framtiden.](#)

Dokumentnr.: BYGG-25/00346-8

Side 2

SANDNES KOMMUNE Samfunn, plan og bygg	Saksnummer BYGG-25/00346	Dato 05.05.2026
--	-----------------------------	--------------------

Vedlegg:

Kopimottakere: Joakim Løland

Mottakere: MENTOR PROSJEKTERING AS, Raymond Raugstad

Informasjon om rett til å klage på vedtaket

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket hvis du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.

Hvem kan du klage til?

Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du må sende klagen til Sandnes kommune på e-post til postmottak@sandnes.kommune.no eller per brev til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til statsforvalteren for avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er tre uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut. Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

Hva skal være med i klagen

I klagen må du skrive hva du klager på og hvorfor du er uenig i kommunens vurdering. Har du flere opplysninger som kan ha betydning for saken din, må du oppgi disse. Du kan be om utsetting av vedtaket og at arbeidet ikke påbegynnes før klagen er behandlet. Tiltakshaver kan likevel på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan ikke klage på avslag på søknaden om utsatt iverksetting.

Rett til å se sakens dokumenter og få veiledning

Alle dokumenter er i utgangspunktet offentlige. Du kan henvende deg til servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning. Du kan også bruke innsynsløsning for byggesaker OpenGov, denne finner dere på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.

Kostnader ved klage

Dersom vedtaket blir endret etter klage, har du krav på å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader i saken, jf. forvaltningsloven § 36.

Et søkmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b.

Dokumentnr.: BYGG-25/00346-8

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

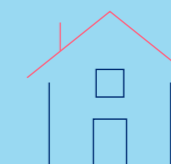
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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 garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSVENTILASJONER 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:

Nikolai Astrups gate 9, 4307 SANDNES. Gnr. 70, bnr. 751, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1220260083
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98089403, e-post: erichsen@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.

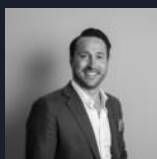
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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



Stephan Michael Erichsen

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
980 89 403
erichsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sola

Postboks 18, 4097 Sola, 51 65 66 44, sola@proaktiv.no