

PROAKTIV

A modern dining room interior. In the center is a white rectangular table with a light gray top and wooden legs. Three light gray plastic chairs with wooden legs are visible in the foreground. The table is set with white plates, glasses, and a vase of orange and yellow flowers. On the wall behind the table is a large, framed abstract painting with gray, white, and yellow tones. To the left of the table is a large potted plant with broad green leaves in a woven basket. The floor is made of light-colored wood.

Nyopusset familiebolig over 2 plan

158 kvm - 3 soverom og 2 stuer
- carport og stor hage

RYGJAVEIEN 17B





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
- **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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



TRONES

Nyoppusset familiebolig (158 kvm) over 2 plan - 3 soverom og 2 stuer -
carport og stor hage - rolig beliggenhet i blindvei

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ryggjaveien 17B, 4307 SANDNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 70, bnr. 223, i SANDNES kommune

Prisantydning: 6.490.000,-

Omkostninger: 181.500,-

Totalpris: 6.671.500,-

Kommunale avgifter: 15.448,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1962

Rom/soverom: 4/3

BRA: 158 m²

BRA-i: 158 m²

Garasje/Parkering: Parkering i carport, samt biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt: 602.2 m²

Energimerke: Energiklasse: GUL D

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
18	46	51	52
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapaport
80	88	130	136
Egenerklæring	Kommunale dokumenter	Erklæringer	Budskjema

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet

Vårt Sandneskontor finner du midt i Sandnes sentrum langs gågaten. I 2024 flyttet vi inn i splitter nye og moderne lokaler øverst i det historiske bygget Øglændhuset. Inngangen vår peker ut mot gåten, like ved restauranten Zouq, og man tar enkelt heisen opp til øverste etasje hvor du møter en av våre meglere alle hverdager mellom 08:30-16:00.

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00 / 94 83 24 52
E-post: sandnes@proaktiv.no

"Fornøyde kunder har gjort oss til et av de mest foretrukne eiendomsmeglerselskapene i Sandnes"

I 2018 ble tre av Sandnes beste eiendomsmeglere en del av Proaktivkjeden. Bjarne Edland, Torbjørn Mannes Johansen og Øyvind Rege valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv.

For det er deres tilnærming til faget som gjør at de har lykket så godt. De setter de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet.

Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for alle involverte parter.

Ta kontakt med vårt team dersom du ønsker motiverte meglere med lang fartstid og dyp lokalkunnskap.

Du finner oss i Langgata 3, midt i sentrum (Øglændhuset, toppetasjen).

Velkommen til oss!



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

Svært attraktiv og etterspurt beliggenhet midt i hjertet av Trones.

Rygjaveien ligger i et veletablert villaområde. Her finner man eldre staselige villaer i skjønn harmoni med det moderne og funksjonelle. Eiendommen som nå skal selges ligger i en stille og rolig blindvei i skjermede omgivelser. Trones er bydelen hvor unge, eldre og småbarnsfamilier lever sammen i et harmonisk, veletablert nabolag. Her løper skolebarn innom besteforeldrene på vei hjem, fremtidens fotballstjerner henger på løkka til leggetid, og venninner møtes for kveldstur langs opplyste turstier i området.

På Trones får du alt; Sandnes Idrettspark, Øster Hus Arena, Giskehallen, tennisbaner, flere skoler, barnehager, ungdomsskole og Sandnes videregående skole. Sentrum er en rusletur unna.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Troneshagen Linje 2, 28, X40	1 min  0.1 km
 Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	11 min  0.9 km
 Stavanger Sola	17 min 
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min  15.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vågsgata	11 min 
Rema 1000 Varatun	11 min 

VARER/TJENESTER

 AMFI Vågen	12 min 
 Vitusapotek Symra	11 min 

SPORT

 Trones skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	5 min  0.3 km
 Sandnes idrettspark Ballspill, fotball, friidrett, tennis	5 min  0.4 km
 Robust Trening Sandnes	11 min 
 SATS Sandnes	12 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Storgata, Sandnes	9 min 
 Langgata/St.Olavs gate, Sandnes	9 min 

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Kvadrat og Forus er nesten nabo.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Villastrøk



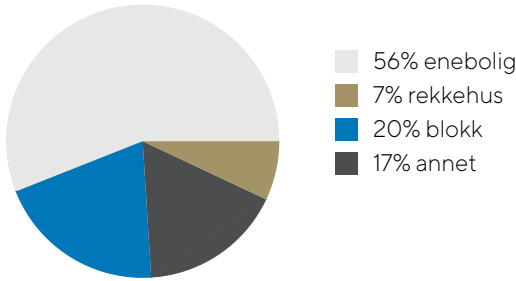
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



Adkomst
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



BOLIGMASSE



SKOLER

Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	5 min 0.4 km
Smeaheia skole (1-7 kl.) 340 elever, 28 klasser	13 min 1.1 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 500 elever, 27 klasser	18 min 1.5 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 483 elever, 34 klasser	8 min 0.7 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	10 min 0.9 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	12 min 1.1 km

BARNEHAGER

Trones barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 0.4 km
Langgata barnehage (1-5 år) 101 barn	8 min 0.7 km
Smeaheia barnehage (0-5 år) 71 barn	12 min 1 km



VELKOMMEN TIL RYGJAVEIEN 17B

Vi starter utendørs – boligen har en rolig og barnevennlig beliggenhet i blindvei. Herlig hage med terrasser, gressplen, beplantning og romslig gårdsrom.

Parkering

Parkering i carport, samt biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomtestørrelse

602 m²

Beskrivelse av tomt

Det gjøres oppmerksom på at 53,02 kvm. av tomten er veiareal, regulert til kjørevei.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:

Byggemåte: 1962 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)

Grunnmur: Støpt grunnmur fra byggeår.

Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med trekledning.

Etasjeskiller: Trebjelkelag.

Tak: Saltak tekket med teglstein.

Vinduer og utvendige dører: Isolererglass.

Vertikaldelt tomannsbolig ferdigstilt i 1962, senere jevnlig oppgradert og vedlikeholdt opp gjennom årene. Boligens tilstand utvendig er av normal karakter der taktekingen ble omlagt med nytt undertak i 2022. Utførelsen er dokumentert med bilder og faktura fra Byggservice. Av anmerkninger utvendig kommenteres alder på takhatt og beslag i overgang nabodel. Lysgrav mot terrasse på terreng bør sikres, trapper

utvendig holder ikke dagens krav til sikkerhet.

Innvendig er boligen oppgradert og modernisert i begge plan. Nytt bad med dokumentert utførelse ferdigstilt i desember 2025. Det er gjennomført endringer i planløsning i 1.etg. som ikke er søknadspliktig. To soverom i kjeller er godkjent med ferdigattest. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er gjennomført bruksendringer i 1.etg. som ikke er søknadspliktige.

På tegning er ett rom definert som vaskerom, det er ikke sluk i rommet. I tilstandsrapporten defineres rommet som toalett med opplegg for vaskemaskin.

Kjellerdør skal iflg. opplysninger skiftes ut til vindu. Vinduer må tilfredstille brannkrav B-30 som tegning viser.

I kjeller er det innredet 2 soverom innredet som soverom.

Rommene er byggesøkt og godkjent jf. tegninger 7.4.2025.

Ved innredning må avstand mellom gulv og vinduskarm ikke overstige 100 cm (møbel eller lignende under er tilstrekkelig).

Det er gitt 20 stk. TG-2 og 6 stk. HMS anmerkninger i rapporten.

Bygningsdeler med TG-2, Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Takhatt og beslag i overgang

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





nabodel er av eldre dato.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er påvist andre avvik: Kledning som går under terrassegulv ut fra kjøkken står utsatt til. Bæring er montert direkte på kledning uten overgangsbeslag. Kledning bak trapp fra stue står også utsatt til.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Isolasjonen er fra byggeåret og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolasjon.

Utvendig > Vinduer - 2
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Kjellervindu på toalettrom er fra 1981 med råteskader i bunnkarm TG 3. Vindu i entreparti er i tilfredsstillende stand jf. alder TG 2. Påregnelig risiko for punktering mellom glass.

Utvendig > Dører
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Løsning under entredørens terskel bør endres. Det samme gjelder for terrassedør ut fra kjøkken.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er påvist andre avvik: Overgang husvegg og balkong/terrassegulv er utført uten beslag, overgangsbeslag bør monteres. Kledning under trapp ut fra stue står utsatt til. Trapper utvendig tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet/åpninger i trinn/rekkverk.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er påvist andre avvik: Boligen er fra 1962, og det er registrert skeivheter i kjellergulvet, spesielt i området foran trapp til 1. etasje. Skeivheter av denne typen er vanlig for bygg av denne alder. Det er lagt nye gulv i enkelte områder, og det vurderes at disse er lagt på underlag som ikke tilfredsstillende produsentens leggeanvisninger for denne type gulv.

Innvendig > Rom Under Terreng
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Målt verdi er registrert til 17,6 vektprosent i det aktuelle området, noe som indikerer forhøyet fuktnivå og økt risiko for fuktskader i dette området. Det kan forekomme variasjoner i fuktnivået andre steder enn i det målte punktet. På grunn av at utlekting fra grunnmuren er begrenset til 21 mm, er det ikke

mulig å inspisere bunnsvill (nedre tremateriale).

Innvendig > Kryp kjeller
Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i
kryp kjeller. Fukt i underkant av entretrapp i overgang mot
grunnmur.

Innvendig > Innvendige trapper
Det er påvist andre avvik: I dag er det krav til håndreke på
begge sider og at åpninger i rekkverk ikke skal være mer enn
100 mm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på
innvendige vannledninger. Nyere deler tas ikke med i denne
sammenheng, da et anlegg ikke vil være bedre enn svakeste
ledd.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på
innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist andre avvik: På loft er det ventilasjonsmotor
koblet vis kjøkken og bad.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er
overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. I
kjellerbod med lav takhøyde er det registrert en sprekke som
kan være relatert til en tid etter byggeår.

Tomteforhold > Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og
dermed muligheter for større vannansamlinger. Forholdet er
relatert til baksiden.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på
utvendige avløpsledninger.

Spesialrom > Kjeller > Toalett m/opplegg vaskemaskin >
Overflater og konstruksjon
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600
krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Rommet har
eldre overflate med paneler på vegger, ingen
våtromsoverganger mellom vegg og gulv.

Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken > Avtrekk
Det er påvist andre avvik: Ventilator over platetopp på kjøkken
har ikke nevneverdig effekt. Kanal er koblet til mekanisk motor

på loft.

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.
- 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 tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens
byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige
trappeløpet.

Spørsmålet om brannkrav mellom boenheter er relatert til
dagens krav. Bygget ble godkjent og oppført i 1962, og
oppfylte da gjeldende krav. Det er ikke krav om at bygg
godkjent etter tidligere regelverk må oppfylle dagens krav.
Lysgrav for kjellervindu må sikres mot fall.

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

Bygningssakkyndig
Norsk Byggkontroll AS (befaringsdato: Tirsdag, 24. februar
2026)





VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Kjeller:
Hall, 2 soverom, toalett m/opplegg vaskemaskin. Utvendig bod.

1. etasje:
Entre, gang, soverom, kjøkken, bad, stue.

Loft:
Koffertloft.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 74 kvm

1. etasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 84 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig 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.

Ikke målbare arealer

Koffertloft

Standard

Velkommen til Rygjaveien 17B - en innholdsrik og pen familiebolig på en absolutt nydelig, romslig og usjenert tomt.

Allerede i det man svinger inn til Rygjaveien 17B ser man at denne er en kjekk eiendom. Det romslige, stensatte gårdsrommet og den herlige hagen rundt boligen danner en fin ramme for det som befinner seg på innsiden.

Boligen er fornuftig innredet og går over 2 plan.

HOVEDETASJEN (84 kvm)

I hovedetasjen møtes man av et praktisk vindfang med plass til sko og jakker, som leder videre inn til gang med garderobeplass. Fra gangen har man adkomst til etasjens soverom, bad, kjøkken og hovedstuen,

Etasjens soverom er også boligens hovedsoverom. Stort og romslig, med god plass til garderobeløsning. Rommet er malt i lune, behagelige farger.

Lekker baderom som ble totalrenovert i 2025. Her får man virkelig spa-følelsen! Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne og vask i en stilfull innredning. Varmekabler i gulv.

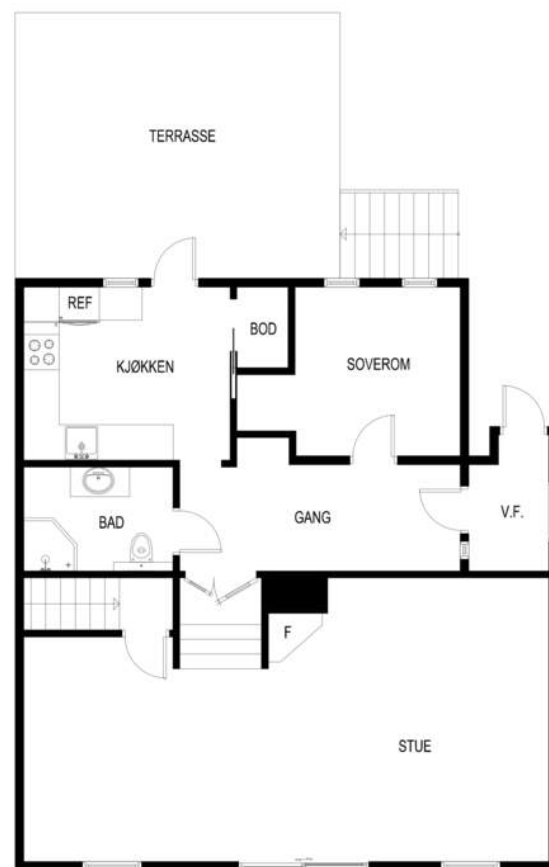
Fra gangen har man adkomst fra en stilfull, tofløyet glassdør som er tatt vare på og pusset opp. En fin detalj i det nye og moderne. Hovedstuen har mønt himling, er romslig, og har store vindusflater ut mot terrassen og hagen. Koselig peisovn for kalde dager. Rommets form gir flere møbleringsalternativer. Det er selvsagt også installert varmepumpe for en konstant





PLANLØSNING 1. ETASJE

En god og gjennomtenkt planløsning hvor man har alle funksjoner på samme plan.



KJØKKEN

Lekker kjøkken i lys profil og integrerte hvitevarer (stekeovn/induksjonstopp og oppvaskmaskin). Her er det også utgang til ene terrassen.

behagelig temperatur.

Lekker kjøkken i lys profil og integrerte hvitevarer (stekeovn/induksjonstopp og oppvaskmaskin). Her er det rom for en spise plass, og i tilknytning til kjøkkenet har man en praktisk matbod. Fra kjøkkenet har man utgang til terrassen på boligens bakside og uteområdet. Her får man inn kveldssolen, og det er ideelle forhold på varme sommerdager når man trekker ut for å grille.

KJELLERETASJEN (74 kvm)

Kjelleretasjen har en kjekk planløsning og innbyr til fleksibel bruk. Perfekt for ungene! Kjellerstue for film- og gamingkvelder og god plass til å ha med venner hjem. 2 store soverom hvor både barn- og ungdom får mer enn nok plass til både seng, kontorpult, garderobe og sofa om man ønsker det. Det ene soverommet har ekstra takhøyde som gjør det ekstra luftig.

Etasjen rommer også et kombinert vaskerom/toalettrom. Noen vil nok også tenke at det her også kan lages ytterligere et bad ved behov.

UTVENDIG

Boligen har en romslig carport m/bod i bakkant. Det valmede taket gjør også at man har god lagringsplass i tak i carporten. Det er også en mindre lagringsbod i boligen med adkomst fra utsiden. Boligens terrasse og hoveduteområde er et kapittel for seg selv. Området er solrikt og ligger skjermet som i et atrium i le av vinden. Her kan man nyte nydelige soldager både morgen og kveld. Tomten forøvrig er nydelig og parkmessig opparbeidet med en velholdt og stor gressplen, flotte bed og beplantning.

Oppvarming

Elektrisk.
Varmepumpe og vedovn i stue.
Dersom det ikke er montert oppvarmingskilde på rom under visning følger det her heller ikke med.

Info energiklasse

Gul D





HOVEDSTUEN

Fra gangen har man adkomst til stuen fra en stilfull, tofløyet glassdør som er tatt vare på og pusset opp. En fin detalj i det nye og moderne.











KJELLERETASJEN

Kjelleretasjen har en kjekk planløsning og innbyr til fleksibel bruk. Perfekt for ungene! Kjellerstue for film- og gamingkvelder og god plass til å ha med venner hjem.









KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.144.861,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.579.445,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for år 2026.

Dette inkluderer vann, avløp, feie og renovasjon.

Kommunale avgifter

15.448,- for 2026

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.

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 etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest. Det foreligger innflyttingstillatelse datert 20.06.1962. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger byggetillatelse m/tegninger for vertikaldelt tomannsbolig med garasjer, datert 05.05.1961. Det foreligger innflyttingstillatelse for boligen, datert 20.06.1962, med kommentarer for gjenstående arbeider og at begge garasjene er sløyfet. Det foreligger byggetillatelse m/tegninger for oppføring av carport m/bod, datert 06.08.1975. Det foreligger byggetillatelse m/tegninger for tilbygg, datert 21.09.1988. Det foreligger tillatelse m/tegninger for bruksendring i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, datert 11.04.2025. Det foreligger ferdigattest for tiltaket datert 16.10.2025.

Oversendte byggetegninger tilsier at terrasse på baksiden med utgang fra kjøkken ikke er omsøkt/byggemeldt.

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

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. **Tinglyste heftelser og rettigheter** På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: 1108/70/223:

19.03.1948 - Dokumentnr: 1532 - Bestemmelse om gjerde Grunnnavståelse til gate/vei m.v. Ikke mulig å innhente hos Kartverket grunnet alder.

02.04.1948 - Dokumentnr: 1720 - Bestemmelse om bebyggelse Med flere bestemmelser. Ikke mulig å innhente hos Kartverket grunnet alder.

10.03.1980 - Dokumentnr: 1645 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:70 Bnr:10

06.02.1987 - Dokumentnr: 1184 - Best. om adkomstrett Med flere bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere. Rett til å bruke kjellernedgang. Eksisterende takutstikk som overskrider eiendomsgrensen skal beholdes.

Servituttene, med unntak av 2 stk. fra 1948, ligger vedlagt salgsoppgaven. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereieiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger (549,21 kvm.) og kjørevei (53,02 kvm.) iht. reguleringsplan Reguleringsplan for et område på Trones avgrenset av Postveien, Tronesveien, gamle bygrense, Eidsvollsgt og Vestregt, planID 5701-06. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Eiendommen ligger i område som gjennom kommuneplanen er merket som følgende hensynssoner: Hensynssonenavn: H310_3 Fare_Ras- og skredfare Hensynssonenavn: H190_1 Sikring_Andre sikringssoner

Kjerneinformasjon

Det er reguleringsplan under arbeid i nærhet til eiendommen: Detaljregulering for Sandnes idrettspark gnr 70 bnr 39, m.fl., planID 202413. Status: planlegging igangsatt. Utdrag fra planinitiativ datert 03.10.2024: Det skal utarbeides en ny og oppdatert reguleringsplan for Sandnes idrettspark med hovedvekt på tilrettelegging for flere aktivitetsanlegg inkludert ny storhall for bredde og toppidrett. Reguleringsplanen skal legge til rette for etablering av fremtidige tiltak for videreutvikling av idrettsparken som rekreasjons- og arrangementsarena for bredde- og toppidrett. Det er vedtatt at det skal plasseres en ny storhall i Sandnes idrettspark. Med en ny storhall kommer et økt transportbehov til- og fra idrettsparken. Samtidig eksisterer det flere offentlige funksjoner i randsonen av parken, som ungdomsskole, barneskole og barnehager. Det er et mål om å få til en trafikk sikker og velfungerende mobilitetsløsning som ivaretar behovene for idrettsparken, men også for nærområdet. Koblingen mot Sandnes sentrum og miljøvennlige transportmidler må styrkes.

Kopi av kommuneplankart, reguleringsplankart og reguleringsplan er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sandnes kommune.

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 kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
162 250,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

163 600,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
181 500,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 653 600,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 671 500,00 (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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter 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 opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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. Rekvisjon 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.

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

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.

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Kjerneinformasjon

noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Nina Malmin

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,70% av salgssum. Estimert provisjon kr. 45 430,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 40 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 104 530,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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 samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av 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.

Informasjon om meglerforetaket

PROAKTIV Eiendomsmegling Sandnes
Edland, Mannes & Rege AS
Org.nr. 920 839 878
Ansvarlig megler: Torbjørn Mannes Johansen

Dato salgsoppgave
6.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Tomannsbolig

Rygjaveien 17 B, 4307 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 70, bnr. 223

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 20158-1833

Referansenummer: OB3393

Foretak: Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør: Tor Arve Lea



Medlem av



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

Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør Tor Arve Lea har vært i byggebransjen siden 1977, mesterbrev i tømmerfaget fra 1984. Medlemskap i NITO siden 1998, senere styremedlem gjennom flere år i NITO Takst. Medlem i NITO fagnettverk for takstingeniører. Innehar Mesterbrev nr. 26505 hos Mesterbrevnemda.

Takstmann/byggmester på deltid i perioden 1992-1997. Takstingeniør på heltid 1997 - dd. Årlig etterutdanning via NITO Takst siden ordningen ble praktisert i 2005 med krav om årlige 20 studiepoeng. Etterfulgt av samme krav via Norsk takst, NEAK og fagnettverket til NITO.

Takstingeniør Tor Arve Lea er godkjent i følgende takstområder:
Tilstandsrapportering jf. forskrift av 1.1.2022 og Norsk Standard 3600.
Verdi og lånetakst.
Arealmåling jf. Norsk Standard 3940:2023.
Energimerking med brukerID 33211b7d-c207-4c4f-97d5-ac461a188b1f
Skaderapportering/takst.

Takstingeniør Tor Arve Lea har ansvarsforsikring for rådgivende ingeniør/arkitekt via TRYG med Avtalenummer 3668957 gjeldende fra 2.1.2026 - 31.12.2026.



Rapportansvarlig

Tor Arve Lea
Ekstern Takstingeniør
lea@byggkontroll.com
907 47 523



Oppdragsnr.: 20158-1833

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 2 av 23

Rygjaveien 17 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 223
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 20158-1833

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 3 av 23

Rygjaveien 17 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 223
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



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.



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.



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.



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.



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.



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.: 20158-1833

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 4 av 23

Ryggjaveien 17 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 223
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte: 1962 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)

Grunnmur: Støpt grunnmur fra byggeår.

Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med trekledning. Etasjeskiller: Trebjelkelag.

Tak: Saltak tekkt med teglstein.

Vinduer og utvendige dører: Isolerglass.

Vertikaldelt tomannsbolig ferdigstilt i 1962, senere jevnlig oppgradert og vedlikeholdt opp gjennom årene. Boligens tilstand utvendig er av normal karakter der taktekingen ble omlagt med nytt undertak i 2022. Utførelsen er dokumentert med bilder og faktura fra Byggservice. Av anmerkninger utvendig kommenteres alder på takhatt og beslag i overgang nabodel. Lysgrav mot terrasse på terreng bør sikres, trapper utvendig holder ikke dagens krav til sikkerhet.

Innvendig er boligen oppgradert og modernisert i begge plan. Nytt bad med dokumentert utførelse ferdigstilt i desember 2025. Det er gjennomført endringer i planløsning i 1.etg. som ikke er søknadspliktig. To soverom i kjeller er godkjent med ferdigattest. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Egne premisser: Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningdelen ble tatt i bruk (1962). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1949, referanseforskrift. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Heller ikke kontroll av eksterne rapporter inngår i oppdraget.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.1 og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022.

Byggets alder tilsier at det ikke kan utelukkes borrebilleaktivitet i konstruksjoner, oftest for bygg før 1970.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er gjennomført bruksendringer i 1.etg. som ikke er søknadspliktige.

På tegning er ett rom definert som vaskerom, det er ikke sluk i rommet. I tilstandsrapporten defineres rommet som toalett med opplegg for vaskemaskin.

Kjellerdør skal iflg. opplysninger skiftes ut til vindu. Vinduer må tilfredstille brannkrav B-30 som tegning viser.

I kjeller er det innredet 2 soverom innredet som soverom. Rommene er byggesøkt og godkjent jf. tegninger 7.4.2025. Ved innredning må avstand mellom gulv og vinduskarm ikke overstige 100 cm (møbel eller lignende under er tilstrekkelig)

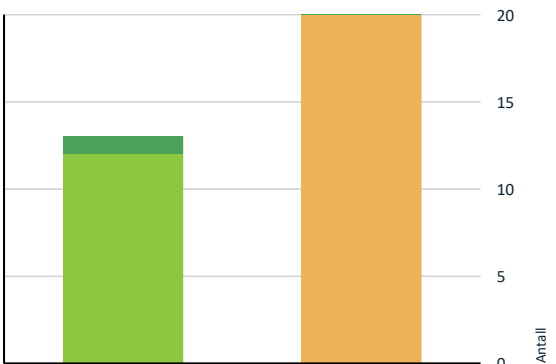
Ryggjaveien 17 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 223
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Isolasjonen er fra byggeåret og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolasjon.



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kjellervindu på toalettrom er fra 1981 med råteskader i bunnkarm TG 3

Vindu i entreparti er i tilfredstillende stand jf. alder TG 2. Påregnelig risiko for punktering mellom glass.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Løsning under entredørens terskel bør endres. Det samme gjelder for terrassedør ut fra kjøkken.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Overgang husvegg og balkong/terrassegulv er utført uten beslag, overgangsbeslag bør monteres. Kledning under trapp ut fra stue står utsatt til.

Trapper utvendig tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet/åpninger i trinn/rekkverk.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Boligen er fra 1962, og det er registrert skeivheter i kjellergulvet, spesielt i området foran trapp til 1. etasje. Skeivheter av denne typen er vanlig for bygg av denne alder. Det er lagt nye gulv i enkelte områder, og det vurderes at disse er lagt på underlag som ikke tilfredsstiller produsentens leggeanvisninger for denne type gulv.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takhatt og beslag i overgang nabodel er av eldre dato.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Kledning som går under terrassegulv ut fra kjøkken står utsatt til. Bæring er montert direkte på kledning uten overgangsbeslag. Kledning bak trapp fra stue står også utsatt til.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20158-1833

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 5 av 23

Oppdragsnr.: 20158-1833

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 6 av 23

Rygjaveien 17 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 223
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Sammendrag av boligens tilstand

Målt verdi er registrert til 17,6 vektprosent i det aktuelle området, noe som indikerer forhøyet fuktnivå og økt risiko for fuktskader i dette området. Det kan forekomme variasjoner i fuktnivået andre steder enn i det målte punktet. På grunn av at utlekting fra grunnmuren er begrenset til 21 mm, er det ikke mulig å inspisere bunnsvill (nedre tremateriale).

I kjellerbod med lav takhøyde er det registrert en sprekk som kan være relatert til en tid etter byggeår.

	Innvendig > Kryp kjeller Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i kryp kjeller. Fukt i underkant av entretrapp i overgang mot grunnmur.	Gå til side
	Innvendig > Innvendige trapper Det er påvist andre avvik: I dag er det krav til håndrekk på begge sider og at åpninger i rekkverk ikke skal være mer enn 100 mm.	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Nyere deler tas ikke med i denne sammenheng, da et anlegg ikke vil være bedre enn svakeste ledd.	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon Det er påvist andre avvik: På loft er det ventilasjonsmotor koblet vis kjøkken og bad.	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år	Gå til side
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.	Gå til side

	Tomteforhold > Terrengforhold Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Forholdet er relatert til baksiden.	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.	Gå til side
	Spesialrom > Kjeller > Toalett m/opplegg vaskemaskin > Overflater og konstruksjon Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Rommet har eldre overflate med paneler på vegger, ingen våtromsoverganger mellom vegg og gulv.	Gå til side
	Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken > Avtrekk Det er påvist andre avvik: Ventilator over platetopp på kjøkken har ikke nevneverdig effekt. Kanal er koblet til mekanisk motor på loft.	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.
- 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 tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Spørsmålet om brannkrav mellom boenheter er relatert til dagens krav. Bygget ble godkjent og oppført i 1962, og oppfylte da gjeldende krav. Det er ikke krav om at bygg godkjent etter tidligere regelverk må oppfylle dagens krav.

Lysgrav for kjellervindu må sikres mot fall.

Oppdragsnr.: 20158-1833

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 7 av 23

Rygjaveien 17 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 223
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår 1962	Kommentar Bygget er relatert til byggforskrifter av 1949 (ny forskrift kom i 1969).
Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.	
Vedlikehold Bygget er jevnlig vedlikeholdt.	

Tilbygg / modernisering		
2025	Nytt bad i 1.etg.	Totalrenovert bad med dokumentasjon i boligmappa.
2025	Innredet kjeller	Innredet to soverom.
2025	Elektrisk anlegg	Gjennomført vesentlige endringer med dokumentasjon i boligmappa. Siste endring 2.3.2026.
2025	2 vinduer	2 kjellervinduer.
2022	Tak	Utført av Byggservice AS
2005	Kjøkken	Oppgradert med ny benkeplate i 2025.
2002	Vinduer og dører	Skyvedør, terrassedør og flere vinduer i perioden 1999-2002

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Nytt undertak med papp, sløyfer og lekter ble etablert i 2022. Takpanner av tegl er av eldre dato. Arbeidet ble utført av Bygg service AS.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring



Undertak er nytt i 2022.

Nedløp og beslag

Takrenner ble skiftet sammen med taktekingen i 2022.

Vurdering av avvik:

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

Takhatt og beslag i overgang nabodel er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Beslag og takhatt med rustdannelse bør oppdateres med nye.



Eldre beslag i overgang nabo



Takhatt bør byttes (rust)

Veggkonstruksjon

Oppdragsnr.: 20158-1833

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 8 av 23

Rygjaveien 17 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 223
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

Stående kledning er i hovedsak fra byggeår og fremstår i normal stand med hensyn til alder.

Stikkontroller bak nedre deler av kledningen avdekker at det er lagt inn musesperre i form av lusing (klosser bak overliggende bord).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kledning som går under terrassegulv ut fra kjøkken står utsatt til. Bæring er montert direkte på kledning uten overgangsbeslag. Kledning bak trapp fra stue står også utsatt til.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres overgangsbeslag og sørges for tilstrekkelig beskyttelse av kledning som står utsatt til, spesielt der bæring er montert direkte på kledningen.



Kledning under terrassenivå og bak bærer på vegg står utsatt til.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon fra byggeår, oppført i samsvar med kravene som gjaldt på byggetidspunktet. Borebillspor av forventet karakter er observert. Takkonstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Isolasjonen er fra byggeåret og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Isolasjonen bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til isolasjon. I prosessen anbefales behandling mot borebiller. Bedre ventilering av loft anbefales.



Borrebilleaktivitet fra sperr.



Isolasjon fra byggeår tilfredsstiller ikke dagens krav.

TG 1 Vinduer

Det er montert to stk vinduer i kjeller fra 2025.

Ellers er vinduene fra perioden 2002-2004 i normal stand og vedlikeholdsbehov. Vinduene er pr. dato mer enn 20 år med påregnelig risiko for punktering mellom glass.

TG 2 Vinduer - 2

Vindu i entreparti fra 1991, ett kjellervindu fra 1981.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kjellervindu på toalettrom er fra 1981 med råteskader i bunnkarm TG 3

Vindu i entreparti er i tilfredstillende stand jf. alder TG 2. Påregnelig risiko for punktering mellom glass.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vindu på toalettrom i kjeller bør fortløpende vurderes skiftet.

TG 2 Dører

Entredør fra 1990 tallet i normal stand.
Terrassedør ut fra kjøkken fra 2002 i normal stand.
Skyvedør fra 2002 fungerer etter intensjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Oppdragsnr.: 20158-1833

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 9 av 23

Rygjaveien 17 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 223
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

Løsning under entredørens terskel bør endres. Det samme gjelder for terrassedør ut fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Løsningen under entredørens terskel og terrassedøren bør utbedres for å sikre korrekt tetting og hindre fuktinntrengning. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Løsning under entredørens terskel er ikke tilfredstillende



Det er ikke oppbrett opp under terrassedørens terskel. Kledning i kontakt med terrassegulv.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra kjøkken har rekkverk lavere enn dagens forskrift tilsier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overgang husvegg og balkong/terrassegulv er utført uten beslag, overgangsbeslag bør monteres. Kledning under trapp ut fra stue står utsatt til.

Trapper utvendig tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet/åpninger i trinn/rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overgangsbeslag bør monteres mellom husvegg og balkong/terrassegulv for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Kledning under trapp ut fra stue bør beskyttes eller utbedres for å redusere risiko.



Terrasse montert på kledning uten beslag i overgang



Trappe mangler håndrekker på begge sider

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er i normal stand. Stedvis tilpasninger gjennomført som egeninnstas.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten (ikke krav i forskriften). Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

Det registreres skeivheter i kjellergulv, spesielt i arealene foran trapp til 1.etg. Vurderinger er gjennomført etter NS 3600 2025 utgaven.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen er fra 1962, og det er registrert skeivheter i kjellergulvet, spesielt i området foran trapp til 1. etasje. Skeivheter av denne typen er vanlig for bygg av denne alder. Det er lagt nye gulv i enkelte områder, og det vurderes at disse er lagt på underlag som ikke tilfredsstiller produsentens leggeanvisninger for denne type gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er normalt ikke lønnsomt å rette opp skeivheter på gulv uten full modernisering av etasjen. Nye gulv lagt på underlag som er skeivere enn leggeanvisningen for produktet tilsier kan ha kortere levetid enn om produsentens anbefalinger hadde blitt fulgt. Skjøter vil normal ha større spenninger og risiko for at det oppstår glirer i skjøtene bør påregnes.

Oppdragsnr.: 20158-1833

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 10 av 23

Rygjaveien 17 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 223
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

1 TG 1 Pipe og ildsted

Eier har fremvist feierapporrt fra 2025. Pipen er ikke kontrollerbar over tak (nytt beslag fra 2022). Rapport etter feiing - Rygjaveien 17B, bruksenhet H0101, 4307 SANDNES - SANDNES - Gnr./Bnr. 70/223 Vi utførte feiing hos deg den 18.03.2025.

Ved feiing av fyringsanlegget ble det registrert følgende sot mengde: Beksot øverst. Vurdering av tilstandsgrad er basert på feierrapport. Det er ikke gitt pålegg mht. Beksot.



Søk med fuktindikator gir grønn sone i soverommets ytre hjørne.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerinnredningen har en enkel oppbygging med lekter på muren, uisolert mellom grunnmur og panel/plater på innsiden. Innredning vurderes å være gjennomført på 60/70 tallet.

Soverommene er platet med malte gipsplater utenpå eksisterende veggflater i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Målt verdi er registrert til 17,6 vektprosent i det aktuelle området, noe som indikerer forhøyet fuktnivå og økt risiko for fuktskader i dette området. Det kan forekomme variasjoner i fuktnivået andre steder enn i det målte punktet. På grunn av at utlekting fra grunnmuren er begrenset til 21 mm, er det ikke mulig å inspisere bunnsvill (nedre tremateriale).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Målte verdier anses å ha vært slik over tid. Det kan være partier som er tørrere/våtere enn målepunkt tilsier med potensielt skaderisiko. For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas nærmere undersøkelser. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

Notat: Begge søk med fuktindikator er kun søk etter indikasjoner på fukt og ikke måling.



Målt verdi er registrert med 17,6 vekt% med påregnelig risiko i målt område. Det kan ikke utelukkes lavere og høyere verdier andre steder enn i målepunkt.



Søk med fuktindikator gir grønn sone i soverommets ytre hjørne.

1 TG 2 Kryp kjeller

Mindre krypkjeller med lav takhøyde, underkledd med panel. Under entrepartiet er det støpt dekke og synlig underside av entretrappen.

Årstall: 1962

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Fukt i underkant av entretrapp i overgang mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres bedre ventilering i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning. Borebilleaktivitet i etasjeskille er forventbart for bygg av denne alder.



15,6 vekt% anses å være innefor å være tørt i bjelkelag.

1 TG 2 Innvendige trapper

Oppdragsnr.: 20158-1833

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 11 av 23

Rygjaveien 17 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 223
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

Trapp fra 1.etg. til kjeller er fra byggeår med krav som var gjeldende i 1962.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

I dag er det krav til håndrekk på begge sider og at åpninger i rekkverk ikke skal være mer enn 100 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er ikke krav om å oppgradere trappen til dagens forskriftskrav, da den var godkjent etter reglene som gjaldt ved byggeåret. Dersom man ønsker økt sikkerhet, kan det vurderes å montere håndrekk og redusere åpninger i rekkverk til maks 100 mm.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fungerer etter intensjonen. Justeringer kan være nødvendig fra tid til annen.

VÅTROM

1.ETG. > BAD

Generell

Fliselagt bad ferdigstilt i 2025 utstyrt med dusjsone med senket gulv, vaskseksjon og vegghengt toalett.

Arbeidene er utført av Bygg-Service AS, Gunnar Larsen AS, Carlsen Elektriske, Murerfirma Gjesdal & Rødberg AS

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring



1.ETG. > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg i dusjsonen er kontrollert for eventuelle riss i flisefuger. Ingen riss ble registrert på befaringsdato.

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring

1.ETG. > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registret ved stikkontroll.

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring

1.ETG. > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kontroll i sluk avdekker ingen synlige avvik. Membran er synlig under klemring.



1.ETG. > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med vaskseksjon, speil, belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring

1.ETG. > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det registreres sug mot kanalen.

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring

1.ETG. > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er nyere enn 5 år med dokumentasjon på utførelsene. Hulltaking er av den grunn ikke gjennomført i tråd med § 2-2 i forskrift.

Det er foretatt fuktsøkt med fuktindikator i utsatte område uten negative avvik.

KJØKKEN

1.ETG. > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Oppdragsnr.: 20158-1833

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 12 av 23

Ryggjaveien 17 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 223
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

Vannlås i benk er funnet i orden. Fuktsøk med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og plassering for kjøleskap uten negative utslag.

Årstall: 1962 Kilde: Egenerklæring



1.ETG. > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekksviften er av eldre dato og er koblet til avtrekk på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilator over platetopp på kjøkken har ikke nevneverdig effekt. Kanal er koblet til mekanisk motor på loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å oppgradere eller bytte ut ventilatoren over platetoppen for å sikre tilstrekkelig avtrekkseffekt.

SPESIALROM

KJELLER > TOALET M/OPPLEGG VASKEMASKIN

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet i kjelleren inneholder toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet defineres ikke som våtrom, da det ikke har sluk. Vaskemaskiner kan plasseres i rom uten sluk på samme måte som oppvaskmaskiner på kjøkken. Det anbefales å etablere lekkasjevarsler omkring område for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Rommet har eldre overflate med paneler på vegger, ingen våtromsoverganger mellom vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, i henhold til gjeldende krav. Manglende våtromsoverganger mellom vegg og gulv kan medføre økt risiko for fuktskader dersom det oppstår lekkasje eller vannsøl. Det anbefales å montere lekkasjevarsler for å redusere risikoen for uoppdaget vannlekkasje.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hovedvannledningen med stoppekran befinner seg i toalettrom i kjeller. Vanninntak av kobber. Det er lagt nye rør til bad i 2025.

Vannledninger: Forventbar levetid på vannledninger er 50 år. Halve forventbare levetid er av den grunn passert for deler som er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Nyere deler tas ikke med i denne sammenheng, da et anlegg ikke vil være bedre enn svakeste ledd.

Konsekvens/tiltak

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



Hovedstoppekrane befinner seg bak luke.



Vannledninger fra byggeår, nyere stoppekrane.

Oppdragsnr.: 20158-1833

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 13 av 23

Ryggjaveien 17 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 223
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Synlige deler er av plast og iflg. opplysninger er avløp skiftet fra kjellergulv og opp til bad i 1.etg. i 2025. Det kan ikke utelukkes deler fra byggeår, i vaskerom går avløp ned i eldre sementrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har ingen andre krav enn naturlig avtrekk. Lokale avtrekk er montert på kjøkken og bad i 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På loft er det ventilasjonsmotor koblet vis kjøkken og bad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å skifte ut ventilasjonsmotoren eller la avtrekket fra kjøkken og bad gå direkte ut, for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.



Eldre Flebu motor.

TG 1 Varmesentral

Ny varmepumpe montert i stue 2025

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannbereder med produksjonsår 1999.

Årstall: 1999 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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 bygningsasskyndig 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.

Sikringsskap med automatsikringer og kursoversikt på innsiden av skapdør. Anlegget er vesentlig oppgradert, sist med endringer på loft i 2026.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025 Stor oppdatering av anlegget i 2025, kjeller og bad.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er flere samsvarserklæringer levert av Carlsens elektro. Siste med endringer på loft jf. levert samsvarserklæring datert 2.3.2026.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Oppdragsnr.: 20158-1833

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 14 av 23

Rygjaveien 17 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 223
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Eier har god dokumentasjon fra Carlsens Elektro lagt inn i Boligmappa for eiendommen.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å friskmelde elektriske anlegg.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på stabil byggegrunn. Ikke synlige tegn til setninger eller skeivheter som indikerer mangler ved selve fundamenteringen på hovedbygg.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Til orientering:
Som grunnregel vil alle bygg/dreneringer eldre enn 25 år få minst tilstandsgrad 2.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering er ikke synlig, tilstandsgrad er derfor satt ut fra visuelle vurderinger av bygningen, kontroll av grunnmurens synlige deler, nivellering av innvendig gulv i 1.etg. og sammenlignet med normalen ut fra byggets alder og stabilitet som følge av dette.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

I kjellerbod med lav takhøyde er det registrert en sprekk som kan være relatert til en tid etter byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke visuelle skader av betydning på grunnmurens utside.

TG 2 Terrengforhold

§ 2-17. Terrengforhold

Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Forholdet er relatert til baksiden.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke mulig å kontrollere stikkledninger visuelt. Vurderingsgrunnlag er utelukkende basert på alder. Halve levetiden er passert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Boligen er oppført før teknisk forskrift av 1997 (TEK-97).

Bygg oppført før denne forskriften vil ha flere avvik jf. dagens forskrifter (TEK-17). Avvik som er i tråd med krav den gang bygget var oppført vil ikke ha krav om å innfri senere forskriftskrav.

Alle boliger og hytter vil ha krav til røykvarslerutstyr minst iht. Byggeforskrift 15. november 1984 selv om bygget er oppført før denne datoen.

Vurdering av avvik:

Rygjaveien 17 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 223
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

- 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 tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Spørsmålet om brannkrav mellom boenheter er relatert til dagens krav. Bygget ble godkjent og oppført i 1962, og oppfylte da gjeldende krav. Det er ikke krav om at bygg godkjent etter tidligere regelverk må oppfylle dagens krav.

Lysgrav for kjellervindu må sikres mot fall.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.



Lysgrav må sikres med lett demonterbar rist eller rekkverk.

Oppdragsnr.: 20158-1833

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 16 av 23

Rygjaveien 17 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 223
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Rygjaveien 17 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 223
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 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

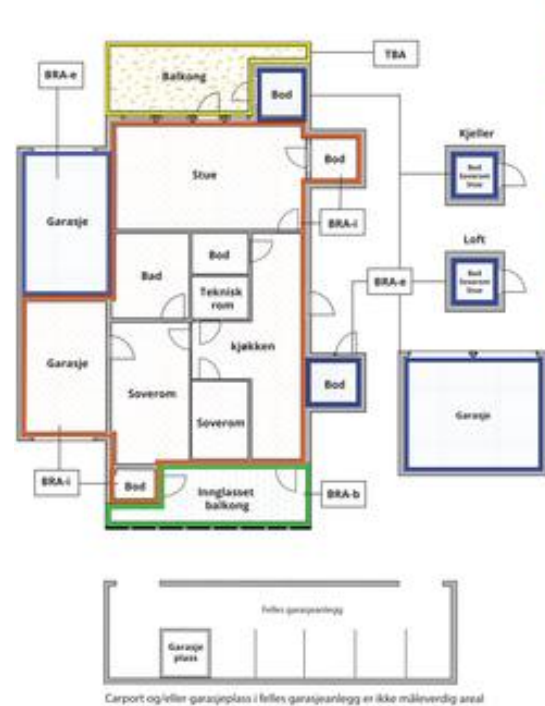
Hva er måleverdig areal?

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 målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Ryggaveien 17 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 223
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	74			74		6	80
1.etg.	84			84			84
Loft							
SUM	158					6	164
SUM BRA	158						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Hall, soverom, soverom 2, toalett m/opplegg vaskemaskin	Bod	
1.etg.	Entré, gang, soverom, kjøkken, bad, stue		
Loft	Koffertloft		

Lovlighet

Byggetegninger

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

På tegning er ett rom definert som vaskerom, det er ikke sluk i rommet. I tilstandsrapporten defineres rommet som toalett med opplegg for vaskemaskin.

Kjellerdør skal iflg. opplysninger skiftes ut til vindu. Vinduer må tilfredstille brannkrav B-30 som tegning viser.

I kjeller er det innredet 2 soverom innredet som soverom. Rommene er byggesøkt og godkjent jf. tegninger 7.4.2025. Ved innredning må avstand mellom gulv og vinduskarm ikke overstige 100 cm (møbel eller lignende under er tilstrekkelig)

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bad, elektrisk, overflater og innredning i kjeller er gjennomført innvendig. Utvendig er taktekking med renner skiftet samt to vinduer. I tillegg kommer bruksendring og søknad av kjelleretasjen.

Garasje

Romfordeling

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

Oppdragsnr.: 20158-1833

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 19 av 23

Ryggaveien 17 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 223
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Tor Arve Lea	Takstingeniør
	Nina Malmin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	70	223		0	602.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Ryggaveien 17 B							
Hjemmelshaver							
Malmin Nina							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Energimerking		Merket av eier	Gjennomgått		Ja

Oppdragsnr.: 20158-1833

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 20 av 23

Rygjaveien 17 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 223
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rygjaveien 17 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 223
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Rygjaveien 17 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 223
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

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

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

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

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

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningdelen ble tatt i bruk (1962). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1949, referanseforskrift.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Heller ikke kontroll av eksterne rapporter inngår i oppdraget.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.1 og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022.

Byggets alder tilsier at det ikke kan utelukkes borrebilleaktivitet i konstruksjoner, oftest før 1970.



Energiattest



Adresse Rygjaveien 17B, 4307 SANDNES	
Dato for energimerking 20.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-261979
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 170039475
Gårdsnummer 70	Bruksnummer 223
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1952	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 160,0 m²	Oppvarmet bruksareal 160,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 225,96 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 205,83 kWh/m²	Totalt levert pr. år 32 934 kWh
--	---

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20158-1833

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 23 av 23



Ryggjaveien 17B, 4307 SANDNES

Detaljering	
Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Ja
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Ryggjaveien 17B, 4307 SANDNES

Tiltak
Bygningsmessige tiltak Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk. Tiltak 2: Etterisolering av kjellervegg Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger. Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving. Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg. Tiltak 5: Montering tetningslister Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat. Tiltak utendørs Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper. Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: 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 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 19: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom 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 luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Egenerklæring

Ryggjaveien 17B, 4307 SANDNES

03 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Ryggjaveien 17B

Ryggjaveien 17B

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?

2020

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.

Jeg har bodd i boligen siden 10.01.2025.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Malmin, Nina

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2025

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Revet hele badet og lagt opp alt nytt. Isolert vegger og gipset. Lagt opp nye rør i vegger og gulv. Støpt nytt gulv med varmekabler og lagt opp nytt elektrisk anlegg. Nye baderoms møbler.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Bygg-Service AS, Gunnar Larsen AS, Carlsen Elektriske, Murerfirma Gjesdal&Rødberg AS

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det var lekkasje fra tak ned i soverom i 1 etasje i 2022.

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2022

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vi skiftet hele taket ute og utbedret det som ble berørt.

4.1.5Hvilket firma utførte jobben?



Bygg-Service AS

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Elektrisk anlegg er vesentlig modernisert. Alt er beskrevet i boligmappa.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Carlsens Elektriske as

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør



11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septic, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Var en liten lekkasje under vask v kjøkken for 3 år siden. Alt ble utbedret.

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

Byttet alle innvendige rør.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Gunnar Larsen 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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2025

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fått montert varnepumpe

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ac senter



16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☒ Ja

☐ Nei

25.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2

Årstall

2025

25.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

25.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet 2 stk vindu i kjeller for å få større flate og bedre lys

25.1.5

Hvilket firma utførte jobben?



Bygg-Service As

25.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

25.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

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 63891732

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Nina Malmin	2026-03-03

Identification

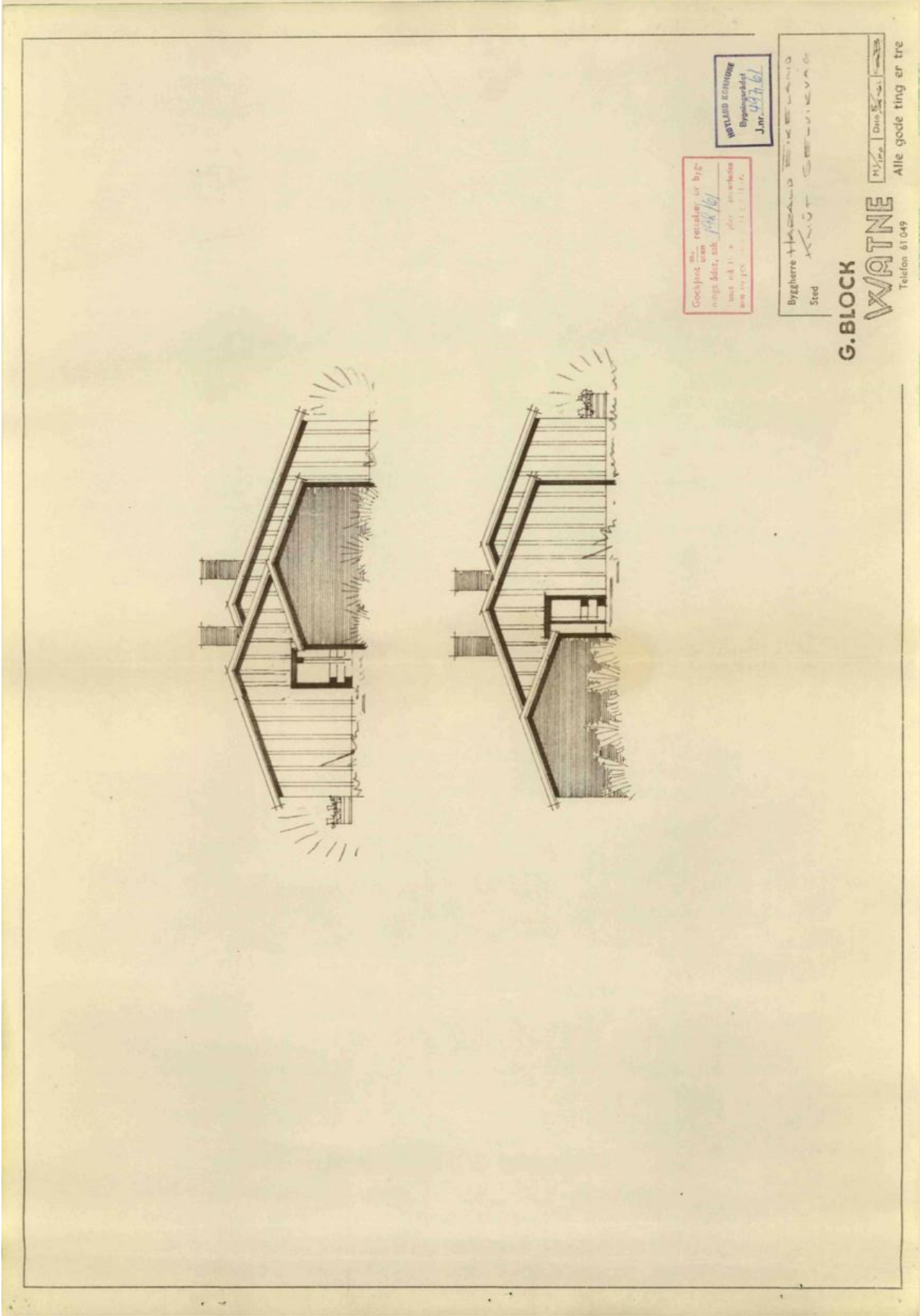
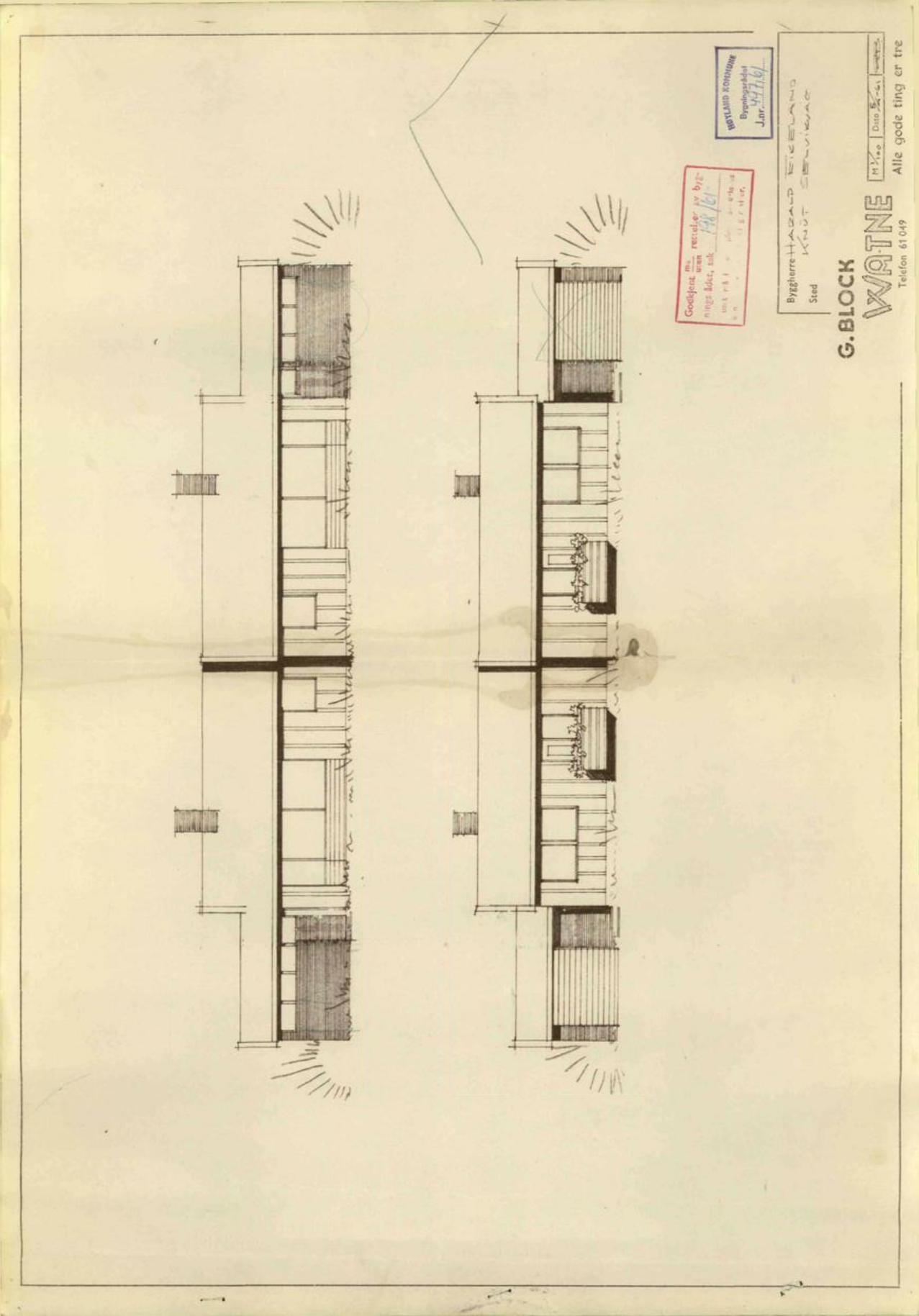
 Nina Malmin

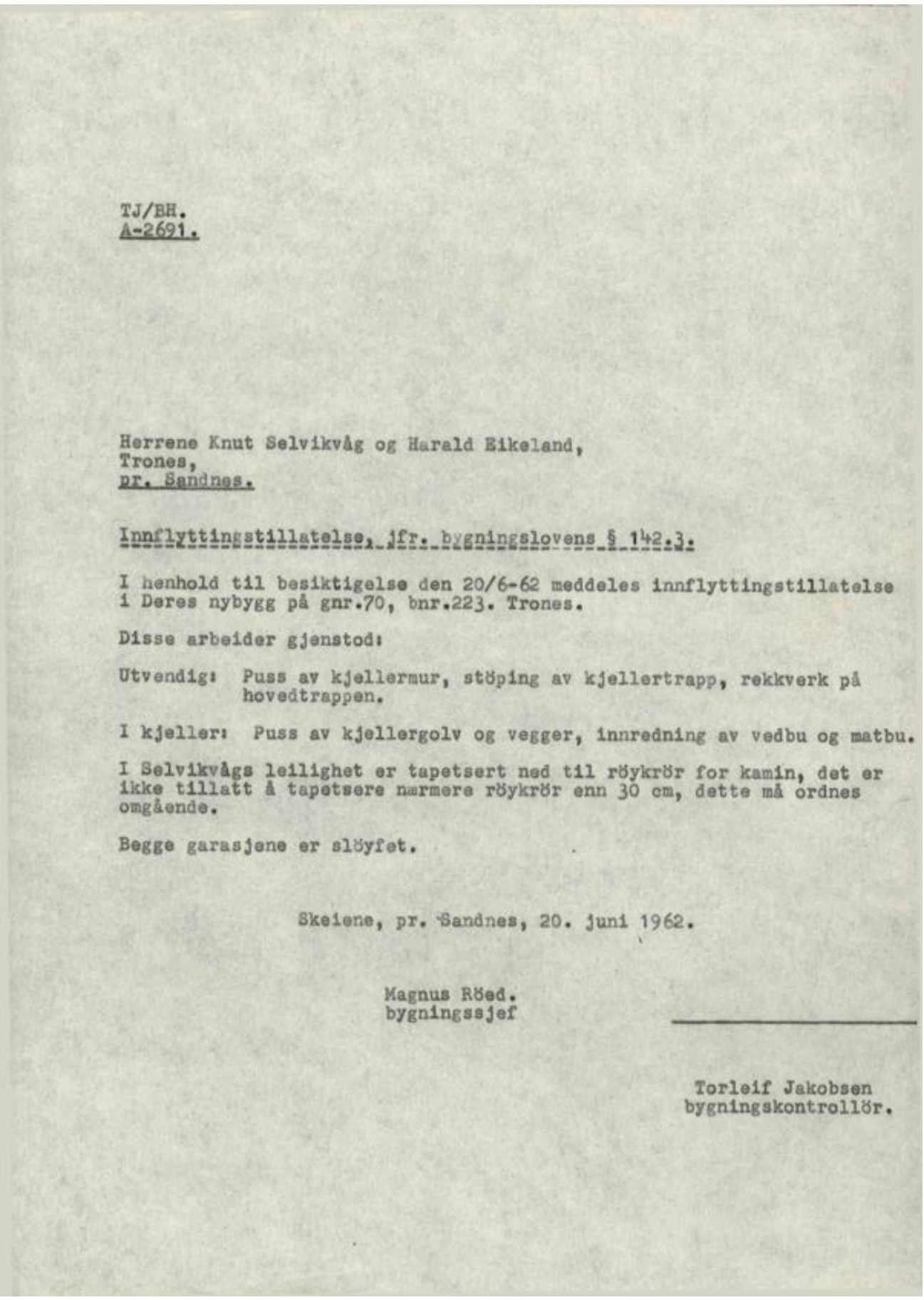
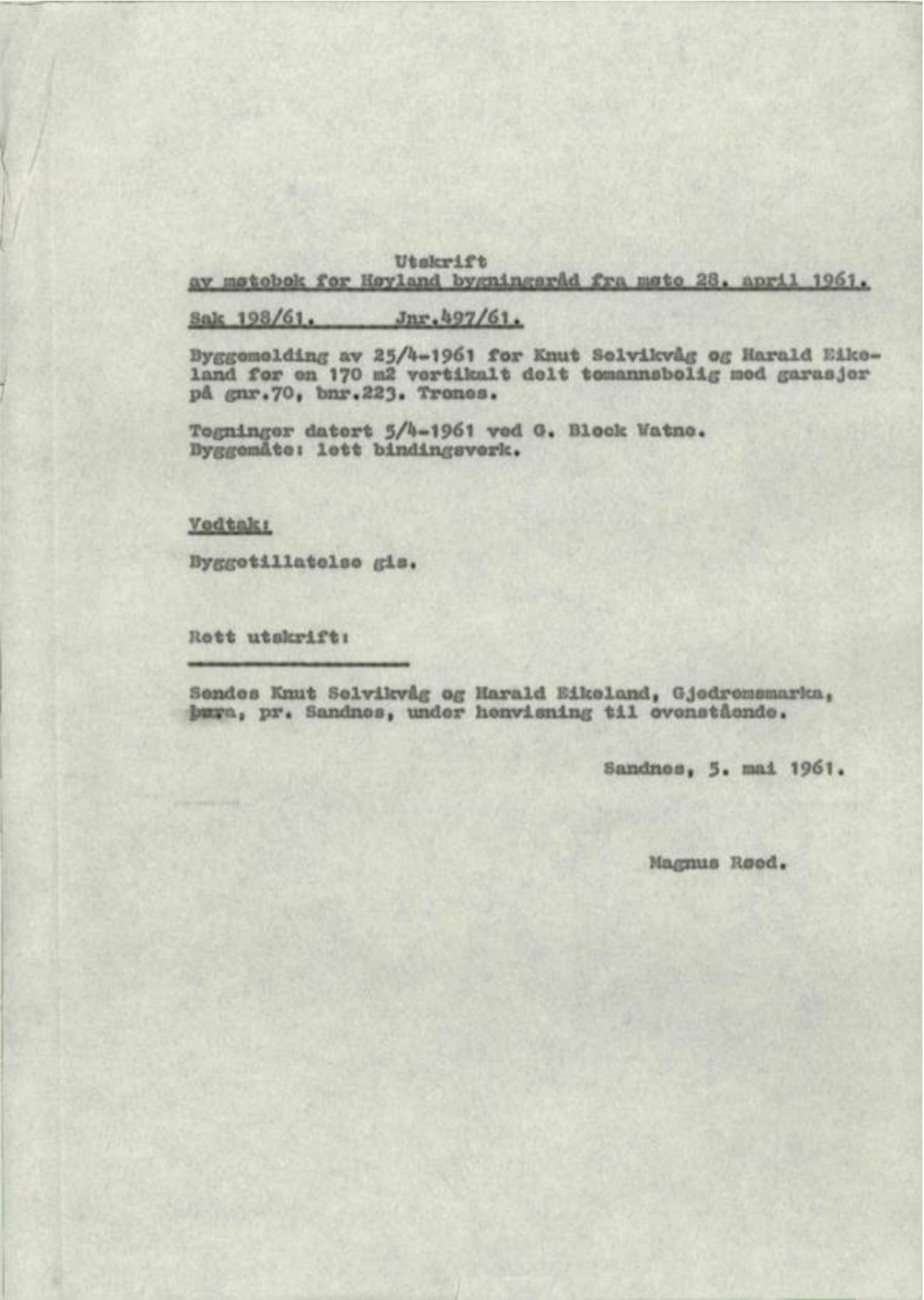
Egenerklæringsskjema

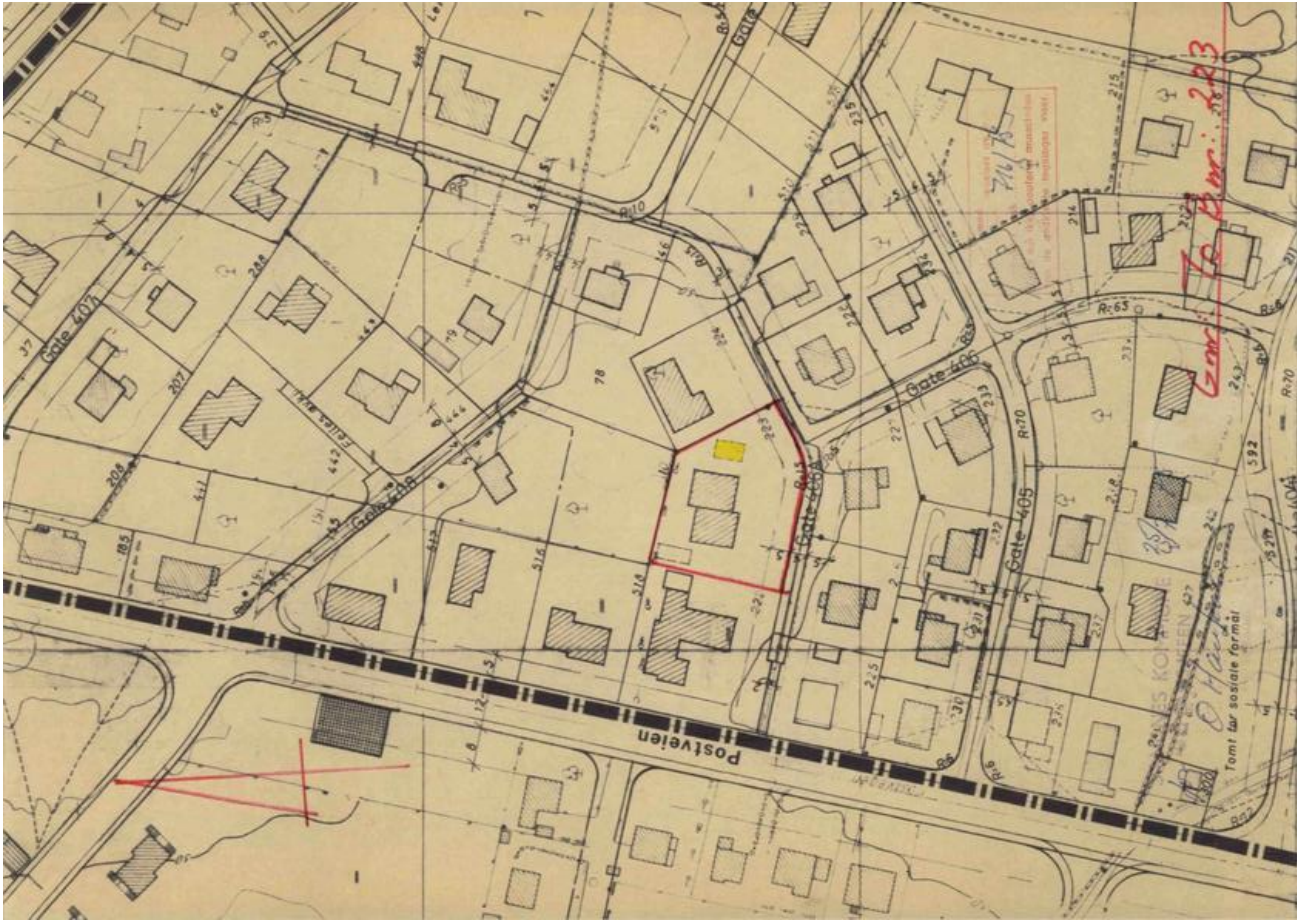
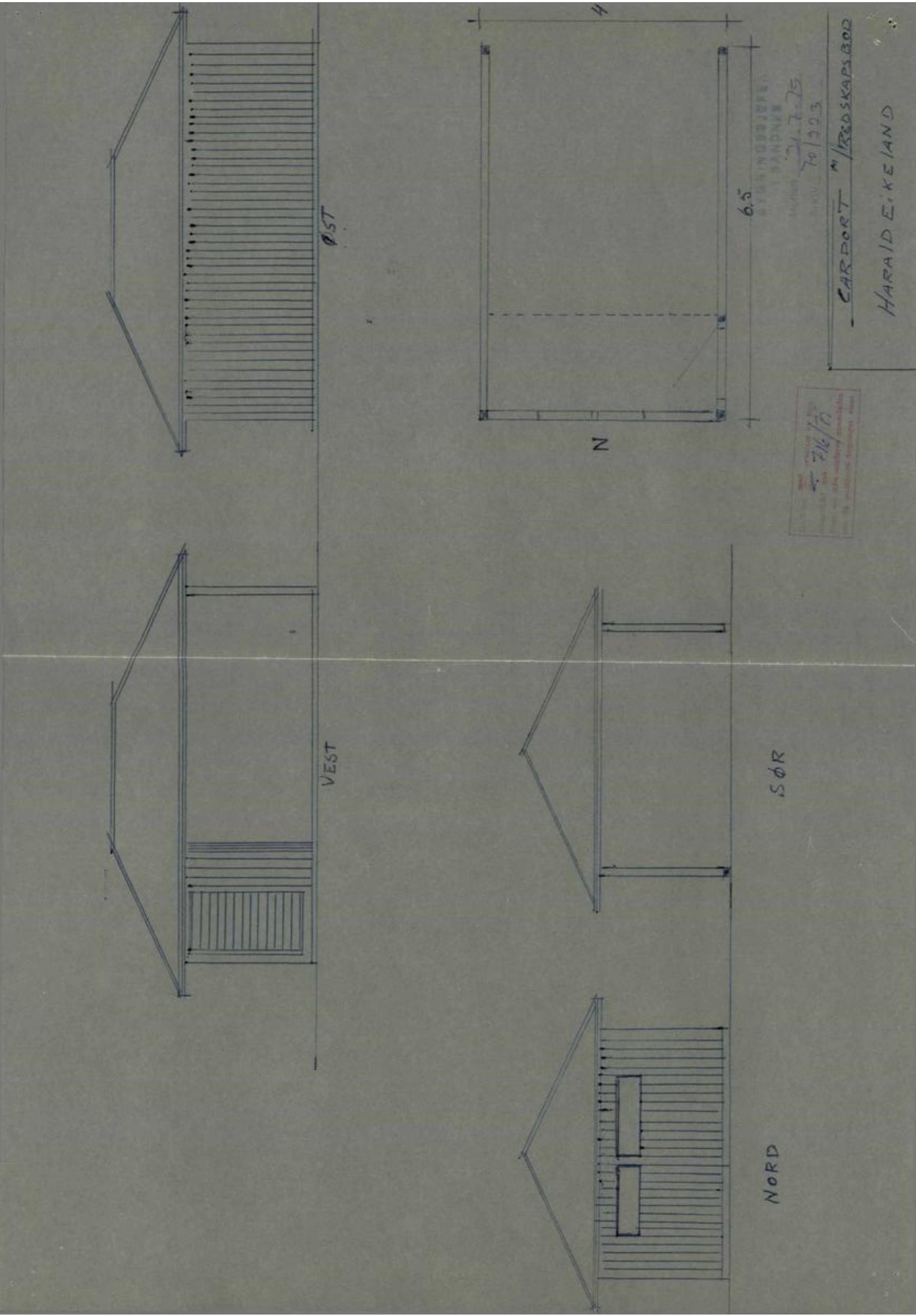
Signed by:		
Nina Malmin	03/03-2026 12:04:44	BankID OIDC High



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







Utskrift

SS/bh.
ark.70/223.

av møtebok for Sandnes bygningsråd

I møte den 5. august 1975.

Sak 716/75.

Harald Eikeland.

Søknad mottatt 21.7.1975 om oppføring av carport m/bod på gnr.70, bnr.223. Trones.

Grunnflate: 26,0 m2.

Byggemåte: Tre.

Attester om nabovarsel foreligger.

Nabo samtykker i plassering 1,0 m fra eiendomsgrensen.

Vedtak:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningrådet når arbeidet settes igang, kfr. bygn.lovens § 98.

2. Bygningslovens bestemmelser må forevrig følges.

Retts utskrift:

Overendes Harald Eikeland under henvisning til ovenstående.

Sandnes, den 6. august 1975.

Kaare Christiansen
bygningssjef

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

177/88

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES,
Mottatt 17.7.88
Arkiv 70/223

FASEDE SØR

FASEDE MOT VEST

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES,
Mottatt 17.7.88
Arkiv 70/223

PLAN - FASADER
TILBYGGA 41,2 m² b.g.

Entenhet nr.

BRUNJULF ANDØY
ARKITECT/KONSULENT
KONKOUTVEIEN 13 - 4300 SANDNES
Tlf 86 22 99

177/88

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES,
Mottatt 17.7.88
Arkiv 70/223

FASEDE SØR

FASEDE MOT VEST

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES,
Mottatt 17.7.88
Arkiv 70/223

PLAN - FASADER
TILBYGGA 41,2 m² b.g.

Entenhet nr.

BRUNJULF ANDØY
ARKITECT/KONSULENT
KONKOUTVEIEN 13 - 4300 SANDNES
Tlf 86 22 99

177/88

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES,
Mottatt 17.7.88
Arkiv 70/223

FASEDE SØR

FASEDE MOT VEST

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES,
Mottatt 17.7.88
Arkiv 70/223

PLAN - FASADER
TILBYGGA 41,2 m² b.g.

Entenhet nr.

BRUNJULF ANDØY
ARKITECT/KONSULENT
KONKOUTVEIEN 13 - 4300 SANDNES
Tlf 86 22 99

177/88

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES,
Mottatt 17.7.88
Arkiv 70/223

FASEDE SØR

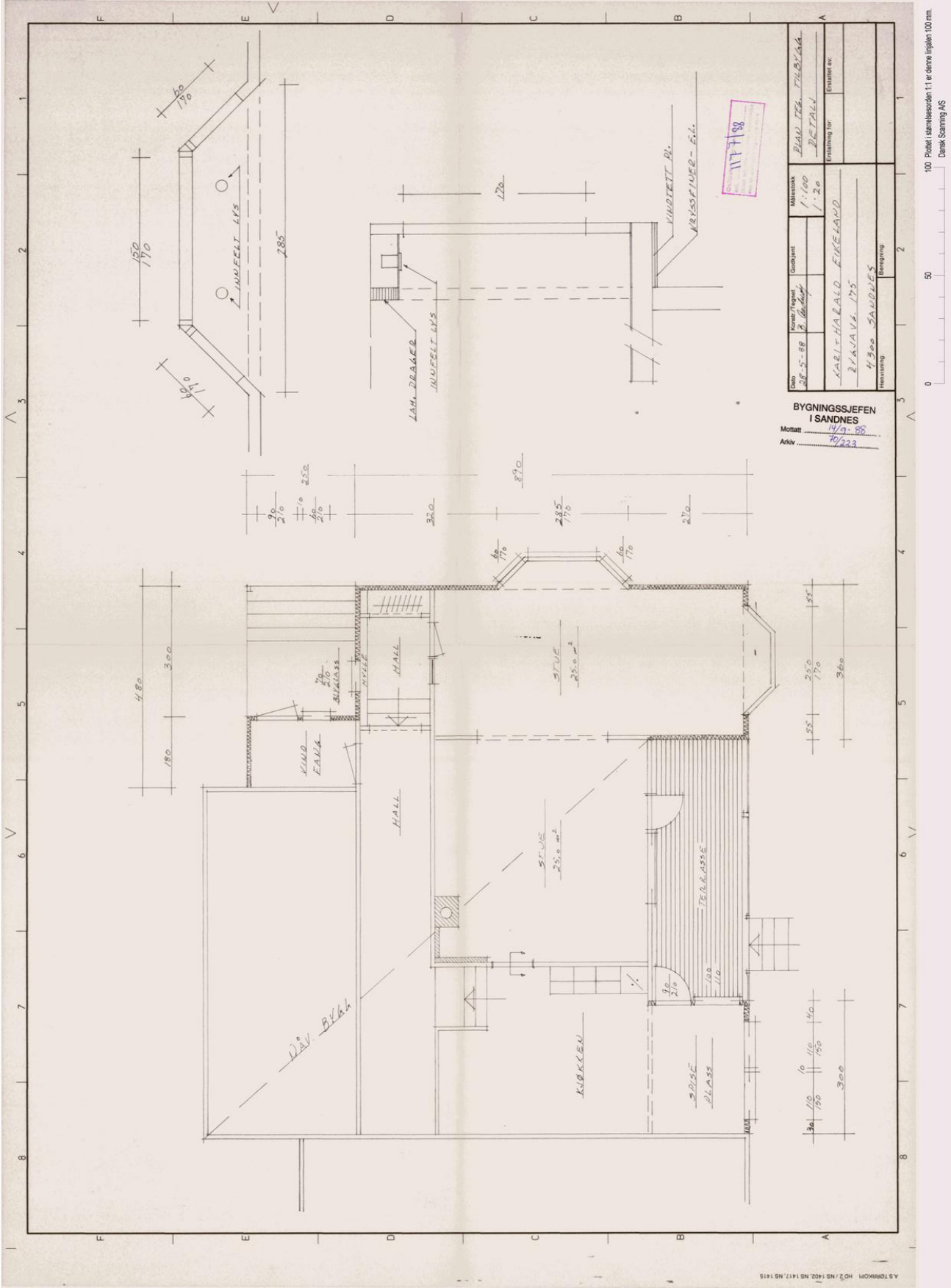
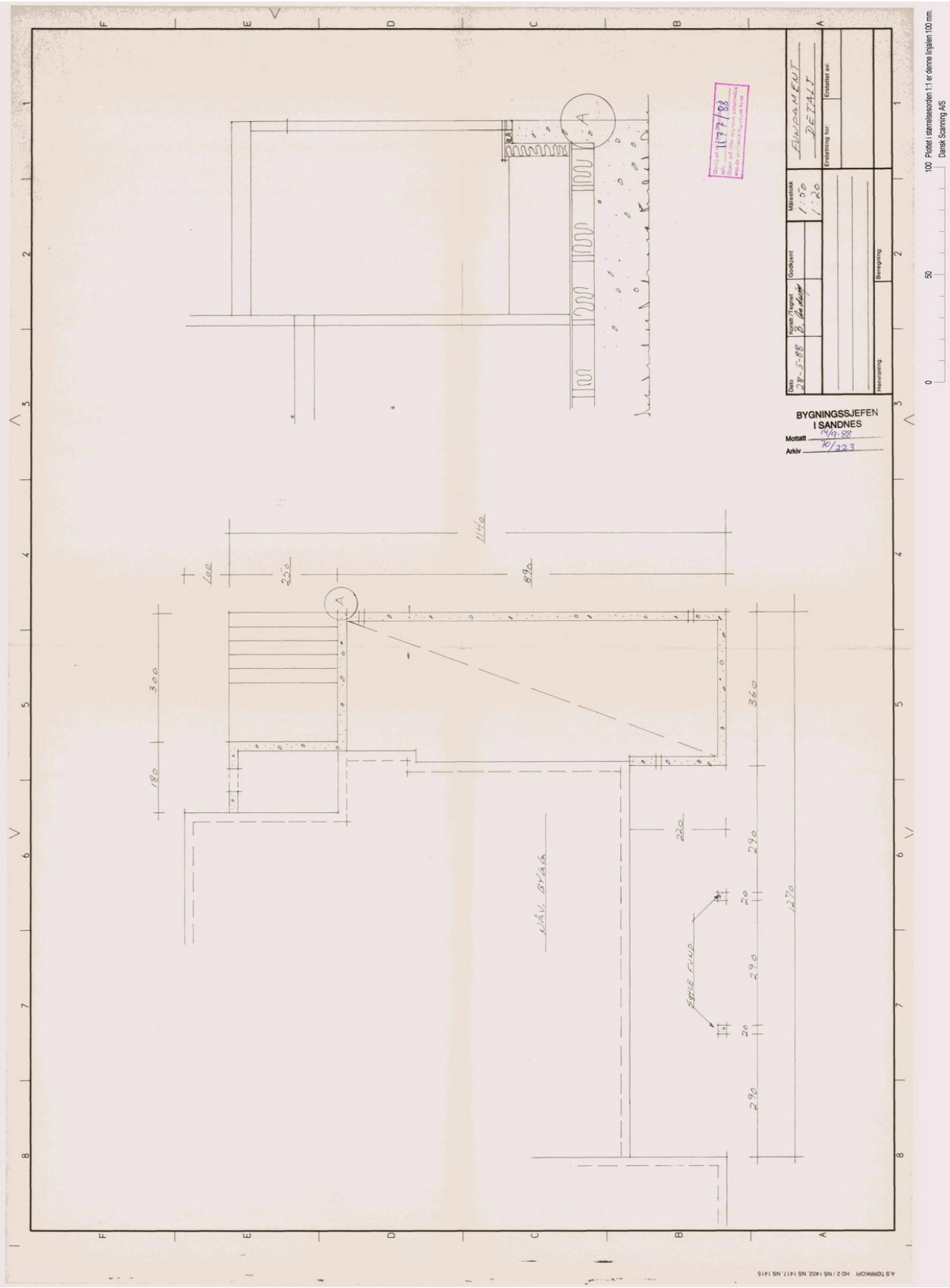
FASEDE MOT VEST

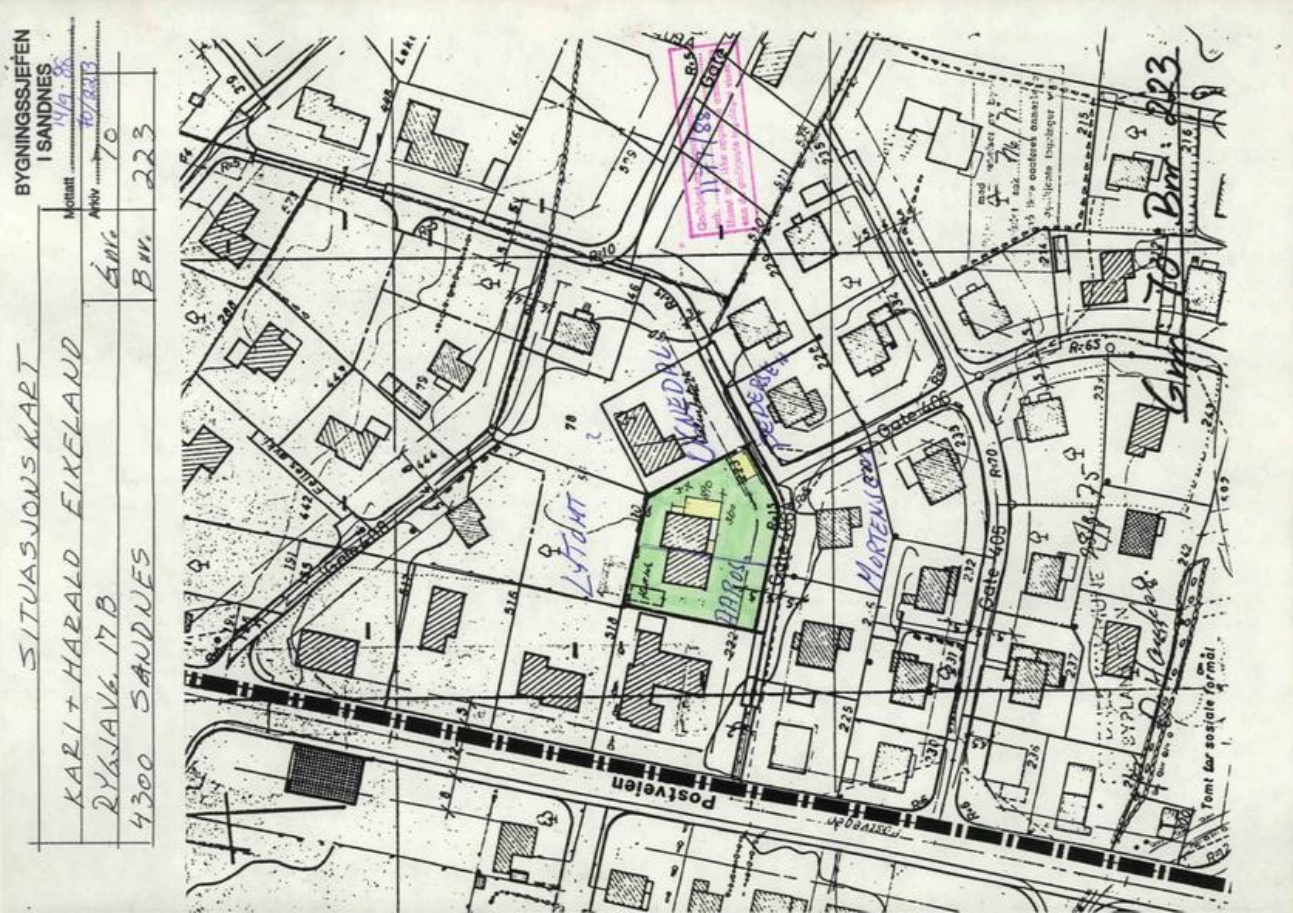
BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES,
Mottatt 17.7.88
Arkiv 70/223

PLAN - FASADER
TILBYGGA 41,2 m² b.g.

Entenhet nr.

BRUNJULF ANDØY
ARKITECT/KONSULENT
KONKOUTVEIEN 13 - 4300 SANDNES
Tlf 86 22 99







Sandnes kommune

Telefon 66 50 80 Telefax 62 50 38

BYGNINGSSJEFEN

Harald Eikeland,
Ryggjaveien 17 b,

4300 SANDNES.

EE/akh-70/223

Sandnes, den 21.09.1988

D Sak 1177/88.

Søknad mottatt 14.9.88 om oppføring av tilbygg til bolig på gnr. 70 bnr. 223, Trones.

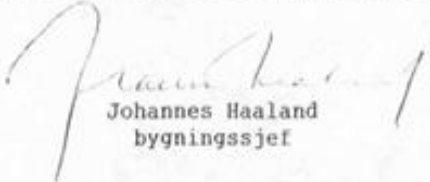
Bruksareal: 35 m2.

Attester om nabovarsel foreligger.

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Generelle betingelser datert 21. august 1987 må nøye etterkommes.

2. Statistiske beregninger må innsendes til godkjenning før arbeidet settes igang.



Johannes Haaland
bygningssjef

Saksbeh.: E. Evensen

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

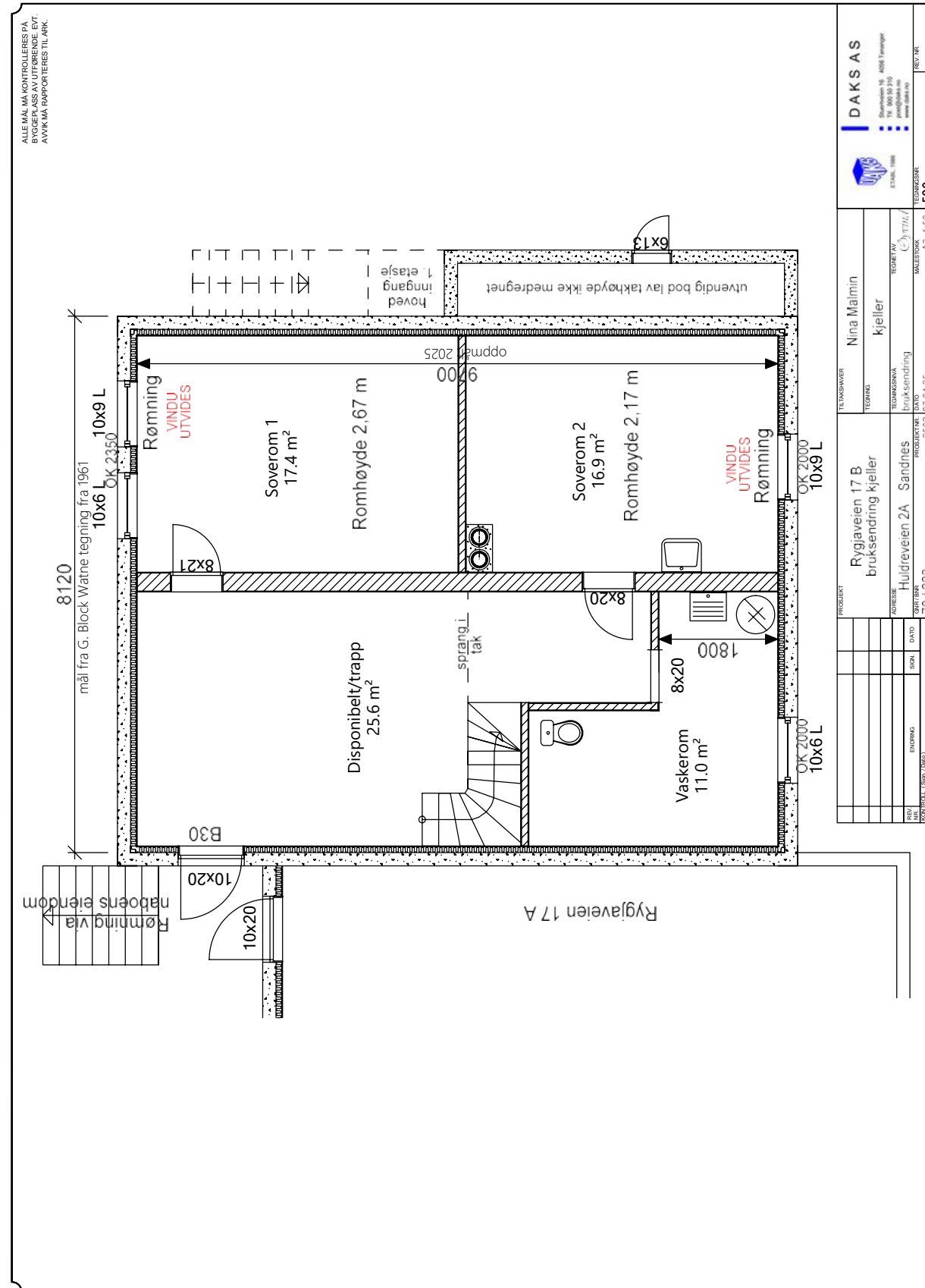
Adresse:
RÅDHUSET
Jærveien 33
4300 SANDNES

Postadresse:
Postboks 583 Krossen
4301 SANDNES

Postgiro 568 40 06
Postgiro for skatt 1 21 10 28
Bankgiro 7334.05.14790

PROAKTIV.NO

101



Nina Malmin

Rygjaveien 17 B
4307 SANDNES

Vår saksbehandler
Runar Eide

Saksnummer
BYGG-25/00895
oppgis ved alle henvendelser

Dato
11.04.2025

Tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i Ryggjaveien 17B

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 70 / 223 / 0 / 0
Tiltakshaver: Nina Malmin

Søknad om tillatelse datert: 07.04.2025	Søknad om tillatelse mottatt: 07.04.2025	Siste dokument mottatt: 07.04.2025
--	---	---------------------------------------

Gjeldende plan: Reguleringsplan for et område på Trones avgrenset av Postveien, Tronesveien, gamle bygrense, Eidsvollsgt og Vestregt

Tiltaket gjelder: Bruksendring for kjeller fra tilleggsdel til hoveddel

VEDTAK

Du som eier gnr. 70 bnr. 223 får tillatelse til bruksendring i Ryggjaveien 17B i henhold til vedlagt tegningsgrunnlag, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-4.

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 og 29.

Saken gjelder

Tiltaket gjelder bruksendring av tilleggsdel til hoveddel, bruksendrete rom vil bli soverom i kjelleretasjen. Rommene som bruksendres utgjør 34,3 m².

Nabovarsling

Nabovarsel anses ikke som nødvendig i dette tilfellet.

Vi legger til grunn at du er kjent med dokumentene i saken, og ser derfor ikke grunn til å referere ytterligere fra disse.

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-25/00895-2

SANDNES KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Samfunn, plan og bygg	BYGG-25/00895	11.04.2025

Side 2

Rettslig grunnlag

Tiltaket krever tillatelse av kommunen, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-1.

Tiltaket kan forestås av tiltakshaver, jf. plan- og bygningsloven § 20-4.

Vår vurdering

Tiltaket er i henhold til gjeldende reguleringsplan, det anses derfor slik at tillatelse kan gis.

Konklusjon

Du har fått godkjent tiltaket slik det er søkt om. Utforming eller plassering av tiltak i strid med gitt tillatelse vil kunne føre til krav om retting.

Veien videre

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

Når prosjektet er ferdig, må du søke kommunen om en ferdigattest. Først når det foreligger ferdigattest, har du lov til å ta i bruk tiltaket. Dersom det er mindre arbeider som gjenstår, kan du søke om midlertidig brukstillatelse.

Arbeidet må settes i gang innen tre år etter at denne tillatelsen er gitt, hvis ikke faller den bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn to år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Vi ber om at du betaler saksbehandlingsgebyret innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyret betales, i påvente av at klagen behandles.

Ta kontakt med saksbehandler på telefon eller postmottak@sandnes.kommune.no hvis du har spørsmål.

Vedran Milic Konstituert fagleder byggesak	Runar Eide Konsulent +47 47976406
---	---

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Plan kjeller 07.04.25

Kopimottakere:

Mottakere: Nina Malmin

Dokumentnr.: BYGG-25/00895-2

SANDNES KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Samfunn, plan og bygg	BYGG-25/00895	11.04.2025

Side 3

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.

Dokumentnr.: BYGG-25/00895-2



Nina Malmin

Rygjaveien 17 B
4307 SANDNES

Vår saksbehandler Kirsti B. Aase	Saksnummer BYGG-25/00895	Dato 16.10.2025
oppgis ved alle henvendelser		

Ferdigattest for bruksendring i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, Rygjaveien 17B

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 70 / 223 / 0 / 0
Tiltakshaver: Nina Malmin

Vedtak om ferdigattest

Vi gir ferdigattest for bruksendring av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Bakgrunn for vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 14.10.2025, hvor du bekrefter at rom i kjeller er ferdig innredet som 2 soverom, og er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 11.04.2025.

Dine rettigheter

Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. For informasjon om klage se siste side i dette dokumentet om «Informasjon om rett til å klage på vedtaket».

Har du spørsmål

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

Tom Grøsfjell Fagleder	Kirsti B. Aase Rådgiver +47 99087655
---------------------------	--

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere:

Mottakere: Nina Malmin

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-25/00895-5

Side 2		
SANDNES KOMMUNE Samfunn, plan og bygg	Saksnummer BYGG-25/00895	Dato 16.10.2025

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.

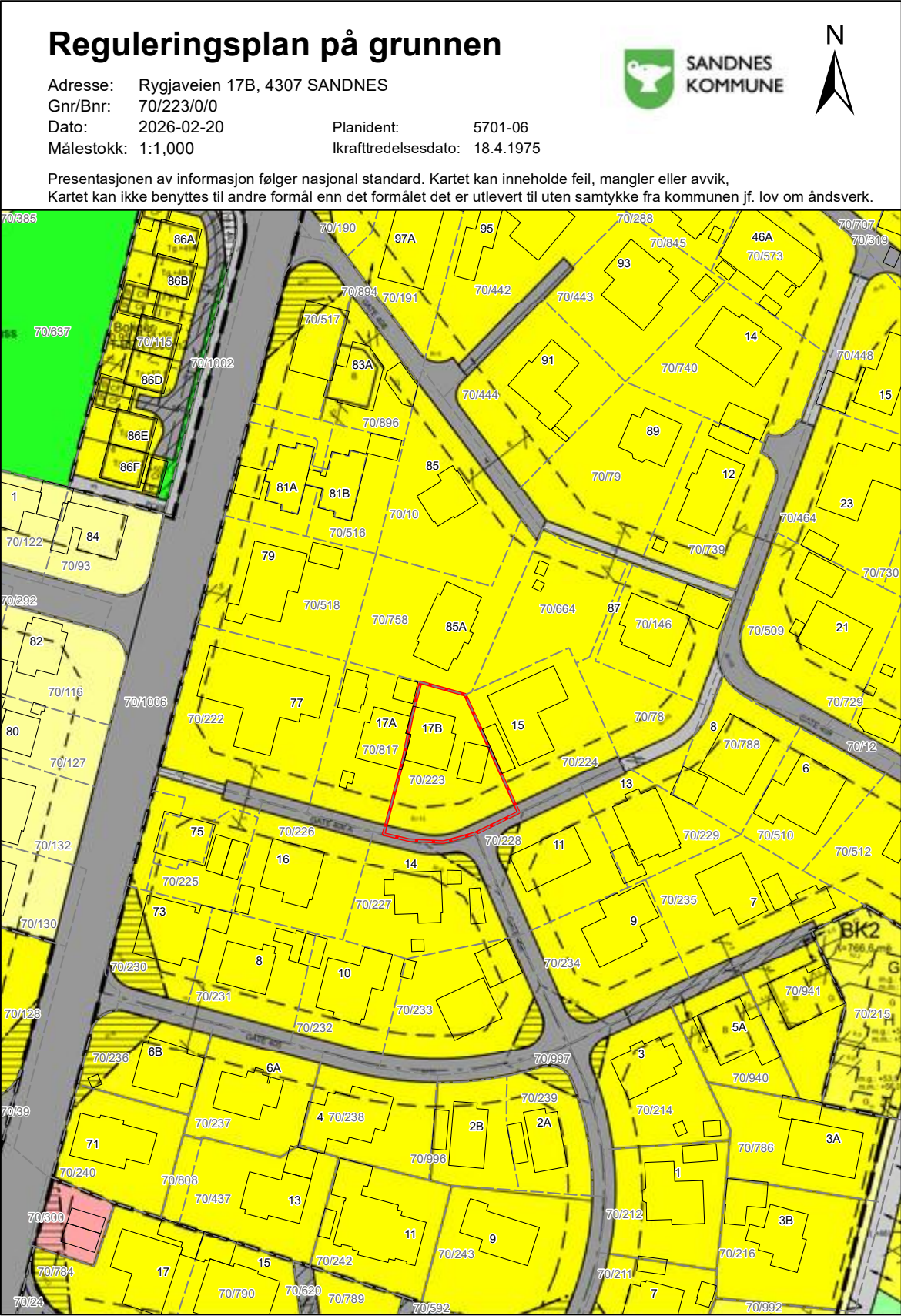
Rett til å se sakens dokumenter og få veiledning

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.

Dokumentnr.: BYGG-25/00895-5



1 Tegnforklaring reguleringsplan



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

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

2 Tegnforklaring reguleringsplan



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

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	
3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøying/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	



3 Tegnforklaring reguleringsplan



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

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

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

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

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

4 Tegnforklaring reguleringsplan



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

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

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

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

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985



BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)		FORNYELSEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)	
Områder for boliger m/tilhørende anlegg	Gaten	Campingplass	Fornyelsesområder
Fritliggende småhusbebyggelse	Torg	Fritidsområde (på land)	Fornyelsesområder
Konsentrert småhusbebyggelse	Rasteplass	Fritidsområde i sjø og vassdrag	Fornyelsesområder
Bolkbebyggelse	Parkeringsplass	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Fornyelsesområder
Garasjer i boligområder	Kollektivanlegg (for buss og drokke)	Grøftene	Fornyelsesområder
Områder for forretnings	Bussterminal	Grøn- og uresund	Fornyelsesområder
Områder for kontor	Bussholdningsplass	Privat småbåtutleie (land)	Fornyelsesområder
Områder for industri / lager	Drogeholdningsplass	Privat småbåtutleie (sjø)	Fornyelsesområder
Områder for fritidsbebyggelse	Jernbane	Område for anlegg i grunn	Fornyelsesområder
Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)	Sporvei / forstadsbane	Område for anlegg og drift av kommunale tekniske virksomheter	Fornyelsesområder
Offentlig barnehage	Flyplass med administrasjonsbygninger	Drikkevannsmagasin	Fornyelsesområder
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Henger, verksted, administrasjonsbygg	Varm- og avløpsanlegg	Fornyelsesområder
Offentlig institusjon (sykehus, aldersheim, sykehjem mv.)	Havnemråde (landdelen)	Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	Fornyelsesområder
Offentlig kirke	Kai	Anlegg for televerk (telekommunikasjon)	Fornyelsesområder
Offentlig forsamlingslokale (kirke, teater mv.)	Småbåtutleie (landdelen)	Områdemidde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilt beredt	Fornyelsesområder
Offentlig administrativt bygg	Trafikkområde i sjø og vassdrag	Område og anlegg for drift av radionavigasjonsanlegg utenfor flyplass	Fornyelsesområder
Område for særskilt angitt allmenntilgjengelig formål	Skjold	Fiskebruk	Fornyelsesområder
Allmenntilgjengelig barnehage	Havnemidde i sjø	Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø	Fornyelsesområder
Allmenntilgjengelig undervisning (skole, universitet mv.)	Annet trafikkområde	Fiskebruksområde ved vei	Fornyelsesområder
Allmenntilgjengelig institusjon (sykehus, aldersheim, sykehjem mv.)	Annet trafikkområde	Rasteplassområde rundt flyplass	Fornyelsesområder
Allmenntilgjengelig kirke	Annet trafikkområde	Grunnvannsmagasin	Fornyelsesområder
Allmenntilgjengelig forsamlingslokale (grendehus mv.)	Annet trafikkområde	Nedlagte felt for drikkevann	Fornyelsesområder
Allmenntilgjengelig administrasjon	Annet trafikkområde	Naturvernområde (på land)	Fornyelsesområder
Områder for hesteholder og beveringssteder	Annet trafikkområde	Naturvernområde i sjø og vassdrag	Fornyelsesområder
Hest med tilhørende anlegg	Annet trafikkområde	Klimavernområde	Fornyelsesområder
Bevering	Annet trafikkområde	Bevaringsområde for bygninger og anlegg	Fornyelsesområder
Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner	Annet trafikkområde	Bevaring av bygninger	Fornyelsesområder
Garasjeanlegg	Annet trafikkområde	Bevaring av anlegg	Fornyelsesområder
Bensinstasjoner	Annet trafikkområde	Bevaring av landskap og vegetasjon	Fornyelsesområder
Annet byggeområde	Annet trafikkområde	Område for steinbrudd og masserutt	Fornyelsesområder
LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)		Andre områder for vesentlige teningsinnslag	Fornyelsesområder
LANDBRUKSOMRÅDER	Park	Område for reindrift	Fornyelsesområder
Område for jord- og skogbruk	Turveg	Feltanlegg	Fornyelsesområder
Område for reindrift	Skoleplass	Område for særskilt anlegg	Fornyelsesområder
Område for gartneri	Anlegg for lek	Taubane	Fornyelsesområder
Område for panelhager	Anlegg for idrett og sport	Fornyelsepark	Fornyelsesområder
Annet landbruksområde	Løplass	Vindkraft	Fornyelsesområder
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)		Annet spesialområde	Fornyelsesområder
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	Annet trafikkområde	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
Kjørevei	Annet trafikkområde	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
Gate med fortsettelse	Annet trafikkområde	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
Annet veggvegg	Annet trafikkområde	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
Gang- / sykkelveg	Annet trafikkområde	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
Sykkelveg	Annet trafikkområde	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
Gangveg	Annet trafikkområde	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)		Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
FAREOMRÅDER	Annet trafikkområde	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
Høydepenningsanlegg (høydepennings, transformasjonsanlegg, løslingsanlegg)	Annet trafikkområde	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
Skytebane	Annet trafikkområde	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
Idrettsanlegg og andre innretninger som kan være farlige for allmennheten	Annet trafikkområde	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
Område med rasfare	Annet trafikkområde	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
Område med fondfare	Annet trafikkområde	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
Område med særskilt angitt annen fare	Annet trafikkområde	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
SPECIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)		Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
SPECIALOMRÅDER	Annet trafikkområde	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
Privat vei	Annet trafikkområde	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
Parkerte i industriområde	Annet trafikkområde	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)		Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
FELLESOMRÅDER	Annet trafikkområde	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
Felles avkjøring	Annet trafikkområde	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
Felles gangvei	Annet trafikkområde	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
Felles parkeringsplass	Annet trafikkområde	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
Felles lekseanlegg for barn	Annet trafikkområde	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
Felles grøntplass	Annet trafikkområde	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
Fellesareal for garasje	Annet trafikkområde	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
Felles grøntareal	Annet trafikkområde	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
Annet fellesareal for flere eiendommer	Annet trafikkområde	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
Reguleringsformål		Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
500 - Fornyelsesområde	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
510 - Høydepenningsanlegg	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
520 - Skytebane	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
530 - Idrettsanlegg og andre innretninger som kan være farlige for allmennheten	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
540 - Rasteplass	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
550 - Fornyelsesområde	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
590 - Særskilt angitt fare	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
640 - Fornyelsesområde	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
641 - Rasteplassområde rundt flyplass	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
645 - Grunnvannsmagasin	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
646 - Nedlagte felt for drikkevann	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
660 - Bevaringsområder	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
661 - Bevaring av bygninger	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
662 - Bevaring av anlegg	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
663 - Bevaring av landskap og vegetasjon	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
800 - Fornyelsesområder	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
991 - Fornyelsesområder	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder
992 - Hestetilgjengelig trafikkområde	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder	Fornyelsesområder

Kommuneplan

Adresse: Ryggaveien 17B, 4307 SANDNES

Gnr/Bnr: 70/223/0/0

Dato: 2026-02-20

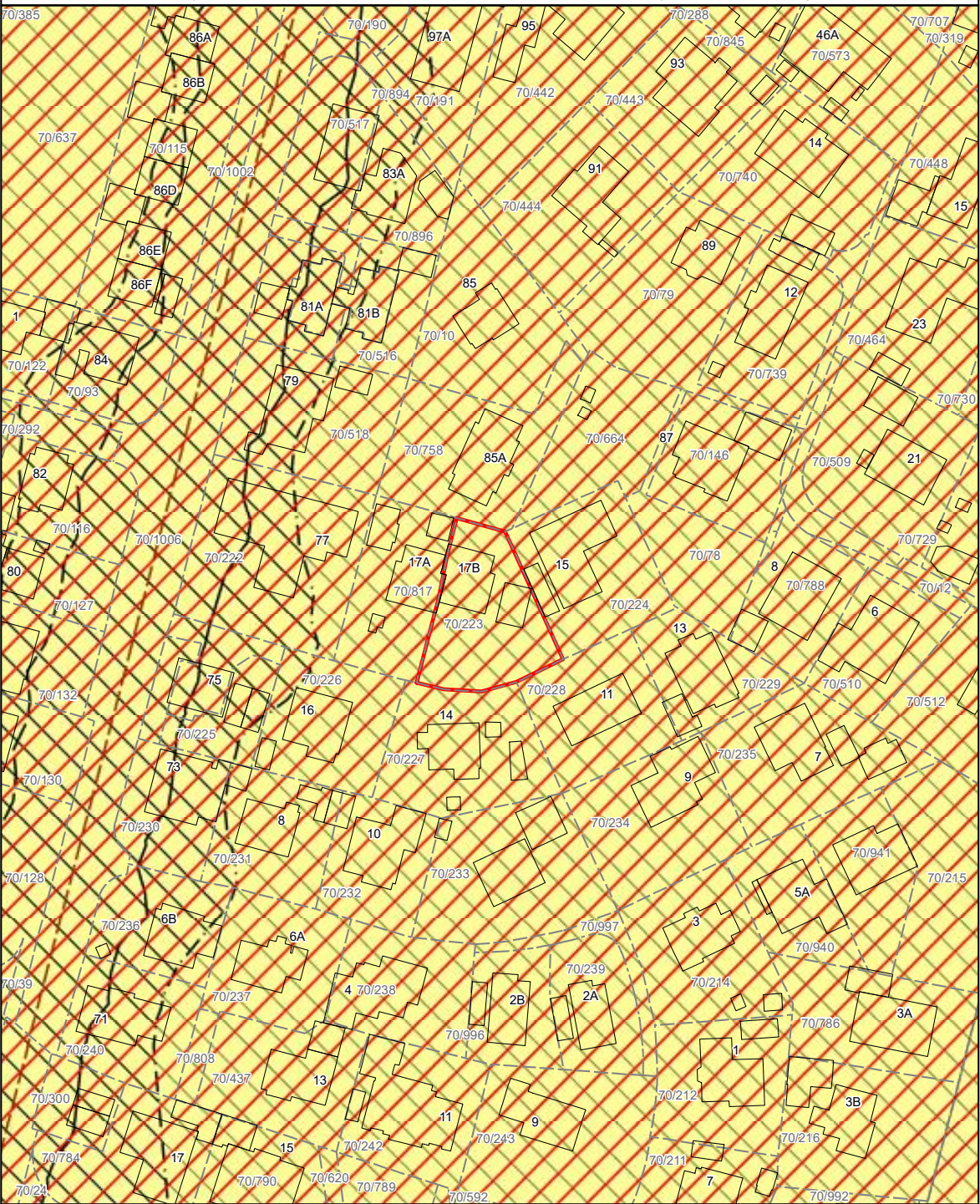
Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



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



1 Tegnforklaring kommuneplan



Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		
4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

2 Tegnforklaring kommuneplan



Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

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

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

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

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 18.04.1975

Dato for siste endring: 22.06.2022

Reguleringsplan for et område på Trones avgrenset av Postveien, Tronesveien, gamle bygrense, Eidsvollsgate og Vestregate.

Reguleringsbestemmelser

PlanID 5701-06

Saksnummer

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Innenfor denne grense skal bebyggelsen oppføres frittliggende.

§ 3

Bygningsrådet kan godkjenne annen tomtedeling enn den viste og kan også godkjenne at enkelte grupper av hus plasseres nærmere nabogrense enn 4 m, når dette skjer som ledd i en bebyggelsesplan.

§ 4

Boligene skal oppføres med grunnflate ikke over 25% av tomtens nettoareal.

I tillegg kan oppføres garasje i en etasje med grunnflate inntil 40 m².

§ 5

Garasje skal fortrinnsvis sammenbygges med boligen på en harmonisk måte.

Bygningsrådet kan tillate frittliggende garasje oppført inntil nabogrense.

Garasjens plassering skal vises på situasjonsplanen v/byggemelding, selv om garasje ikke aktes oppført samtidig med huset.

Dessuten skal vises en biloppstillingsplass pr. bolig.

Utkjørsler samt kryss skal utformes med betryggende oversikt. Områder mellom frisiktlinje og veikant skal ha fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 18.04.1975

Dato for siste endring: 22.06.2022

§ 6

Det tillates ikke etablert avkjørsel til Eidsvollgate, Tronesveien eller Postveien for ny bebyggelse. Eksisterende avkjørsler til disse gatene kan bygningsrådet kreve omlagt til bakenforliggende gater når forholdene etter rådets skjønn ligger til rette for det.

§ 7

I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har tilknytning til områdenes bruk som friområder eller som ikke er til sjenanse for denne bruk.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
22.10.2003	200302199	Gnr 70 bnr 731 og den fraskilte parsell tillates bebygd med en boenhet.
17.01.2005	200302511	De tre tomtene utskilt fra bnr 508 og 737 tillates bebygd med en boenhet pr.tomt.
18.09.2006	200602547	Gnr 70 bnr 517 og fraskilt parsell tillates bebygd med en boenhet pr.tomt.
26.11.2009	200704266	Gnr 70 bnr 191 og fradelte parsell tillates bebygd med <u>en boenhet pr.tomt.</u> Bolig og garasje på fraskilt tomt skal bygges innenfor regulert byggesone, og boligen skal bygges med saltak. Maksimum mønehøyde skal være 7,5 m målt fra topp grunnmur, og topp grunnmur tillates ikke plassert høyere enn kote +48.00
15.03.2012	201007263	På eiendommen gnr 70 bnr 215 tillates de to minste tomtene å bygges med en boenhet pr.tomt. Den største tomten tillates bebygd med en bolig og det kan tillates en mindre tilleggsleilighet (60-70m²) dersom krav til uteoppholdsareal og parkering tilfredstilles.
19.09.2012	201007263	På eiendommen gnr 70 bnr 215 tillates to tomter bebygd med en boenhet pr.tomt, den tredje tomten tillates bebygd med to boenheter (tomannsbolig)
19.11.2018	18/07010	Gnr 70 bnr 213 og den nye tomten med følgende tillegg: Begge tomtene på gnr 70 bnr 213 tillates bygd med kun en boenhet. BYA=45% (bolig, garasje, biloppstillingsplass og bod). Boligene tillates bygd i 2.etasjer med flatt tak, det skal brukes trekledning som hovedmaterale i fasaden. Maks gesimshøyde=7,0m målt fra gulv i 1.etasje. Høyde topp gulv på tomt i sør=44,5± 0,5m og høyde topp gulv på tomt i nord=45,5± 0,5m. Garasje kan sammenbygges med bolig og oppføres 1m fra nabogrense. Bod, trapper, terrasser, forstøtningsmurer, levegger tillates oppført utenfor regulert byggegrense.

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 18.04.1975

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Dato for siste endring: 22.06.2022

		Terrasse i 2.etasje tillates oppført utover regulert byggegrense, men ikke nærmere nabogrense enn 4,0 m mot gnr 70 bnr 216 og gnr 70 bnr 211. Det tillates ikke terrasse i 2.etasje utover regulert byggegrense mellom boligene og mot vei (Jadarveien). Tomt i sør har brannkrav mot tomt i nord.
26.05.2020	19/14525	Gnr 70 bnr 4 og de to nye tomtene med følgende tillegg: Maksimal tillatt (% BYA) = 40% for den enkelte tomt. Det tillates en boenhet per tomt. Maksimal gesimshøyde er 6,5 m målt fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Kotehøyde møne for bolig B og C settes til maks + 54,2. Kotehøyde møne for bolig A settes til maks + 52,5. f_KV er felles for bolig B og C.
22.06.2022	19/14525	For tomt A er maksimal tillatt utnyttelse (%-BYA) = 35 %. For tomt B og C er maksimal tillatt (%-BYA) = 40 % Det tillates en boenhet per tomt. Maksimal gesimshøyde er 5,8 m målt fra topp gulv første etasje. Kotehøyde møne for bolig tomt A settes til maks + 52,5 Kotehøyde møne for bolig tomt B settes til maks + 53,3 Kotehøyde for bolig tomt C settes til maks + 52,3 Boligene skal bygges med saltak. f_rea er felles oppstillingsplass for renovasjon for tomt A-C.



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 70, Bruksnr 223	Kommune:	1108	Sandnes
Adresse:				
Veiadresse:	Rygjaveien 17 B, gatenr 24900	Grunnkrets:	208	Altona
	4307 Sandnes	Valgkrets:	10	Trones og sentrum
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	6080101	Sandnes
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tomt NR.3	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	19.03.1948	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	602,2 kvm	Skyld:	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 70, Bruksnummer 223 i 1108 SANDNES kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/70/223	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	04.02.1987	Avgiver	1108/70/223	-548,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/70/817	548,0
Skylddeling	Forretning:	19.03.1948	Avgiver	1108/70/150	-603,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/70/223	603,0

Gårdsnummer 70, Bruksnummer 223 i 1108 SANDNES kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter						
Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rygjaveien 17 B	Bolig	149,0	Kjøkken	6	1	1
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	88,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	149,0	Igangset.till.:	28.04.1961	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	149,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	20.06.1962	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:		1
Bygningsnr:	170039475			Antall etasjer:		2
Etasjeopplysninger:						
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:
K01			73,0		73,0	Bolig
H01	1		76,0		76,0	80,0
						84,0

Kulturminner:						
Ingen kulturminner registrert på bygningen.						

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	28,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	05.08.1975	
Energikilde:		BRA annet:	7,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	7,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	170024419			Antall etasjer:		1
Etasjeopplysninger:						
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:
H01				7,0	7,0	Bolig
						8,0
						8,0

Kulturminner:						
Ingen kulturminner registrert på bygningen.						

Gårdsnummer 70, Bruksnummer 223 i 1108 SANDNES kommune

Oversiktskart

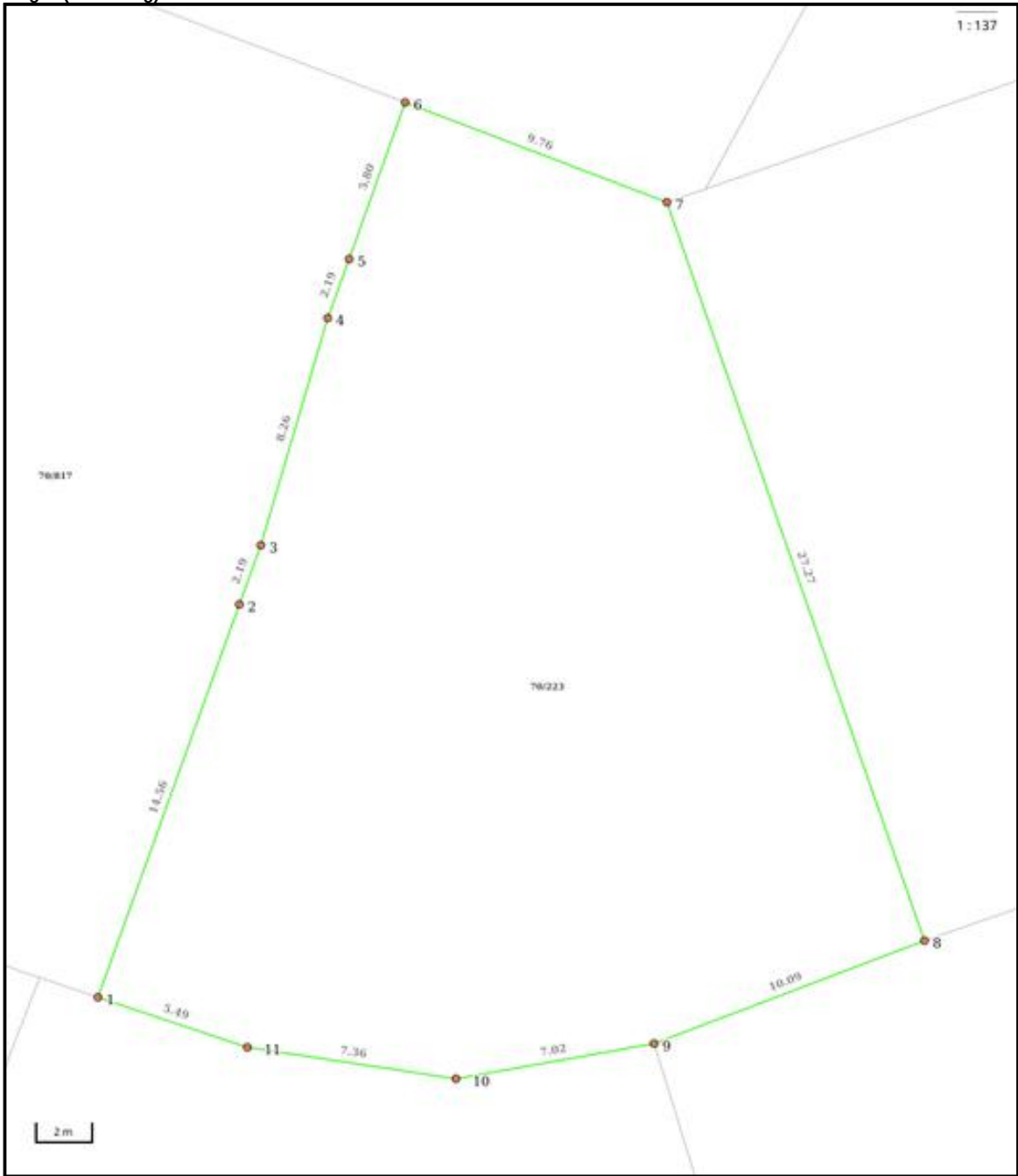


- | | | |
|------------------------------------|--------------------------|---|
| Nøyaktighet (standardavvik) | Hjelpelinjer | Symboler |
| 10 cm eller mindre | — Vannkant | ● Bygningspunkt |
| 11 - 30 cm. | — Veikant | ▲ Sefrak kulturminne |
| 31 - 200 cm | Fiktiv / Teigdeler | <small>se.ambita.com/sefrak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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 20.02.2026 13:52 – Sist oppdatert 20.02.2026 13:52
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Gårdsnummer 70, Bruksnummer 223 i 1108 SANDNES kommune

Teig 1 (Hovedteig)



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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 20.02.2026 13:52 – Sist oppdatert 20.02.2026 13:52
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Gårdsnummer 70, Bruksnummer 223 i 1108 SANDNES kommune

Areal og koordinater

Areal: 602,20m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Arealmerknad:

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 528 882,38	311 670,28	14,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 528 896,47	311 673,96	2,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 528 898,59	311 674,52	8,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 528 906,69	311 676,13	2,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 528 908,81	311 676,69	5,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 528 914,42	311 678,15	9,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 528 911,78	311 687,55	27,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 528 886,94	311 698,81	10,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 528 882,52	311 689,74	7,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 528 880,67	311 682,97	7,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 528 881,11	311 675,62	5,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

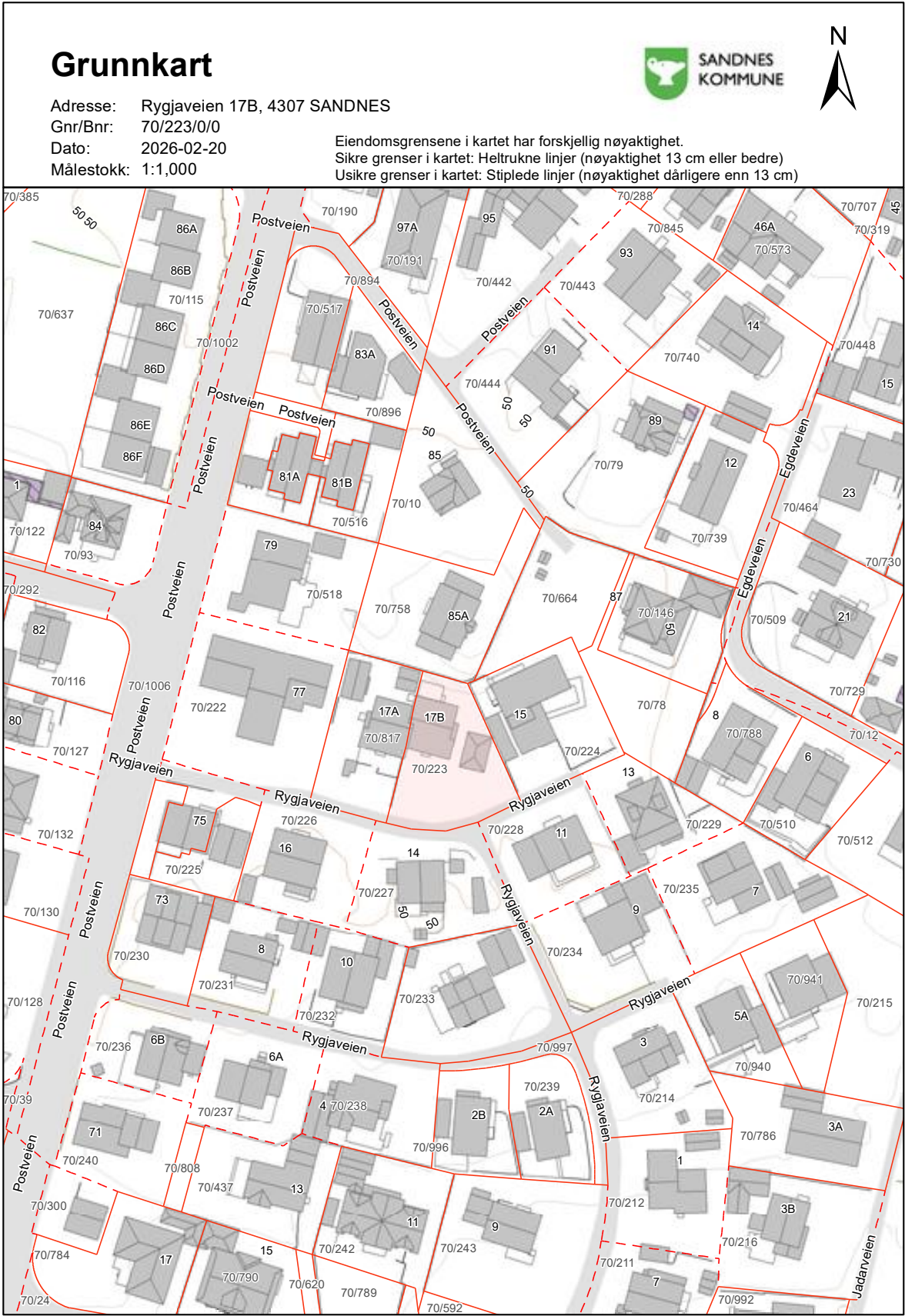
(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

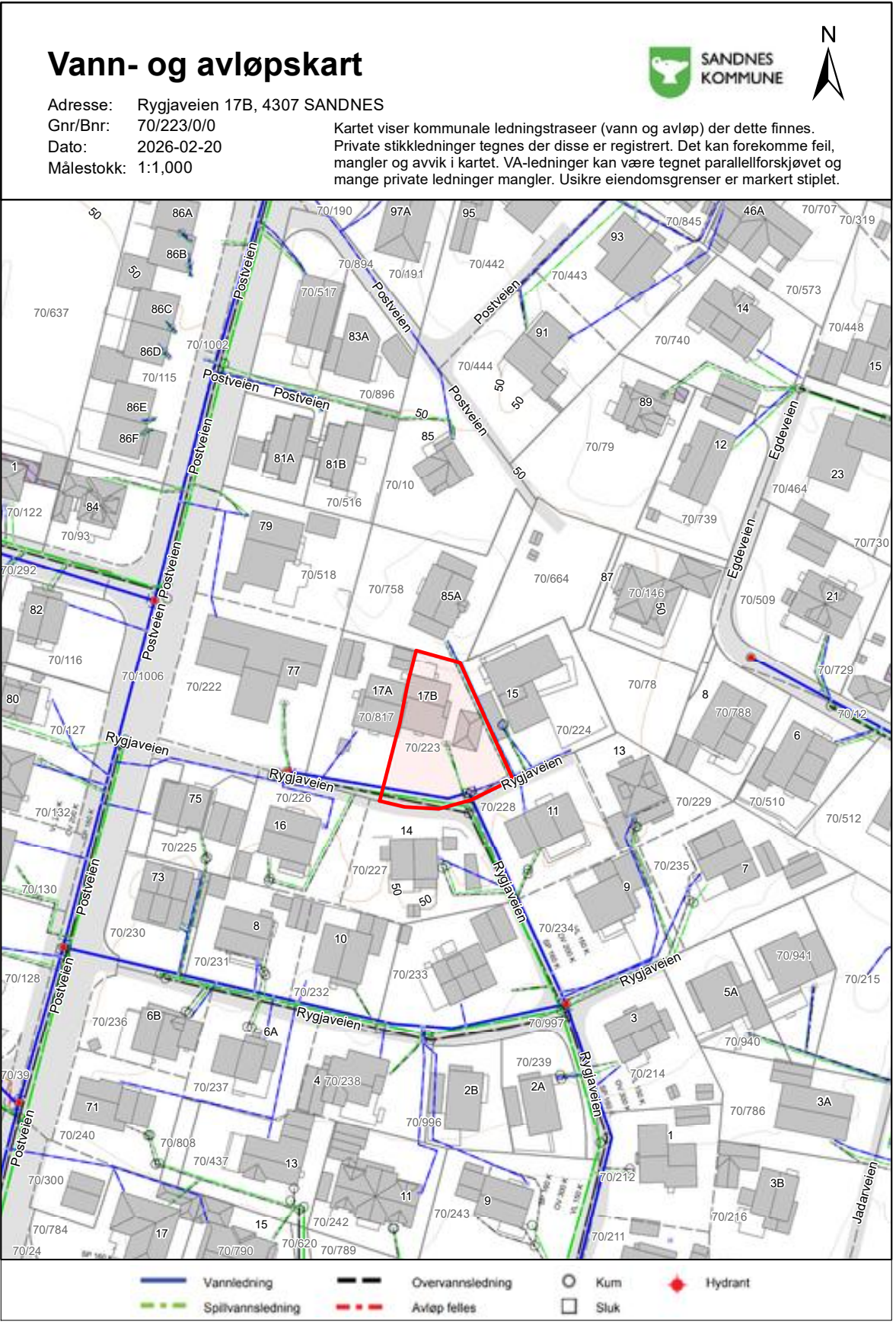
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 20.02.2026 13:52 – Sist oppdatert 20.02.2026 13:52
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 6 av 6







Attestert kopi av dok.nr. 1980/1645/43
Attesteringstidspunkt 2026-02-20 13:56

Side 1 av 1

DAGBOKFØRT
10.11.80 01645
SORENSKRIVEREN I
SANDNES

ERKLÆRING.

1) Vi tillater at den skyldelte tomt av GNR. 70 BNR. 10, tilhørende Berit Lytomt, kan bli tilknyttet det offentlige vann og kloaknett i vei nr. 406 A ved at det kan graves grøft til vann og kloakk over eiendommene GNR. 70 BNR. 224 tilhørende Torstein Ognedal og GNR. 70 BNR. 223 tilhørende Harald Eikeland.

2) Ved eventuelle skader eller oppståtte feil på vann og kloakkledninger gis det også lov til å utføre nødvendige reparasjoner på disse, selv om dette kan medføre oppgraving av de vann og kloakkledninger som er nevnt i avsnitt 1).

3) Graving og eventuelle reparasjoner skal utføres uten omkostninger for de undertegnede, og deres eiendommer skal settes tilbake i den stand de var før gravingen ble påbegynt.

* bnr. 758.

Trones, 29/11-1978.

 _____ GNR. 70 BNR. 224 Torstein Ognedal.	 _____ GNR. 70 BNR. 223 Harald Eikeland.
--	---



Attestert kopi av dok.nr. 1987/1184/43
Attesteringstidspunkt 2026-02-20 13:55

Side 1 av 1

DAGBOKFØRT
06.02.87 01184
SORENSKRIVEREN I
SANDNES

Erklæring angående adkomst og takutstikk.

Gnr.70, bnr.223 skal ha rett til å bruke kjeller-nedgangen som ligger på gnr.70, bnr.817... Kjellernedgangen ligger i eiendomsgrensen, pkt.nr. 1475, 1482 på tinglyst målebrev for gnr.70, bnr.817..

Eksisterende takutstikk som overskrider eiendomsgrensen skal beholdes.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr.70, bnr.223 og bnr.817....

Sandnes, den 04.02.87.

 gnr.70, bnr.223 Knut Selvikvåg	 Harald Eikeland
 gnr.70, bnr.817 Knut Selvikvåg	 Harald Eikeland

Til vitterlighet:

1.
TOM B. DANIELSEN
ADVOKAT

2.

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 boligjakten 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 forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

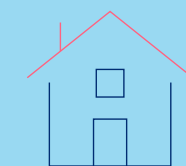
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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 Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:

Rygjaveien 17B, 4307 SANDNES. Gnr. 70, bnr. 223, i SANDNES kommune, oppdragsnr.: 1200260054
Megler: Torbjørn Mannes Johansen, mobil: 94832452, e-post: mannes@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Torbjørn Mannes Johansen
Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF / Partner
948 32 452
mannes@proaktiv.no

PROAKTIV

Edland, Mannes & Rege AS

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