

PROAKTIV



TRONES





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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

- **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

PROFESSOR DAHLS GATE

For mange er dette selve definisjonen på boligdrømmen. Den store tomten, nabolaget, solrikt og usjenert nær enden av blindvei. Boligen har mange gode kvaliteter med blant annet klassisk villa arkitektur, stor grunnflate med fantastisk planløsning samt både garasje og carport.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Professor Dahls gate 17, 4307 SANDNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 70, bnr. 522, i Sandnes kommune

Prisantydning: 9.500.000,-

Omkostninger: 257.750,-

Totalpris: 9.757.750,-

Kommunale avgifter: 22.790,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1968

Rom/soverom: 5/4

BRA: 302 m²

BRA-i: 275 m²

Etasje: 1. etasje og kjeller

Garasje/Parkering: Parkering i garasje og carport, samt biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomt: 1137.2 m² Inkludert veg. Se side 46

Energimerke: Gul D - Se vedlegg

INNHold

2	10	16	30
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Boligen i bilder	Skilleside
36	46	51	52
Informasjon om boligen	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport
73	79	85	92
Egenerklæring	Energiattest	Bygg. dok	Kart
111	116		
Servitutt	Budskjema		

GRENSE TIL
GRØNTOMRÅDE



DET BLE OPPGRADERT
MED GLASERT TAKSTEIN I
2013



TILRETTELagt

Den store grunnflaten gir en meget god planløsning en sjelden finner i boliger som bygges i dag.





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.

Beliggenhet

Attraktiv og etterspurt beliggenhet på Trones. Kun 1600 meter fra fantastiske Sandnes sentrum, 900 meter fra Gisketjørn og 900 meter til Trones skole. Professor Dahls gate 12 er virkelig en kjekk adresse. Etablert nabolag med mye luft mellom bebyggelsen og nabo til flott grøntområde.

Trones er bydelen hvor unge, eldre og småbarnsfamilier lever sammen i et harmonisk, velfungerende nabolag. Her løper skolebarn innom besteforeldrene på vei hjem, fremtidens fotballstjerner henger på løkka til leggetid og venner møtes for kveldstur langs en rekke opplyste turstier i området.

På Trones får du det meste: Sandnes Idrettspark, Øster Hus Arena, Giskehallen, tennisbaner, padeltennis, flere skoler, barnehager, ungdomsskole og Sandnes videregående skole. Ved



OFFENTLIG TRANSPORT

Århaugen Linje 2, 28, X40	2 min 0.2 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	17 min 1.4 km
Stavanger Sola	17 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 14.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Varatun	5 min
Kiwi Lura	14 min

VARER/TJENESTER

AMFI Vågen	18 min
Vitusapotek Symra	17 min

SPORT

Nærmiljøanlegg- prof. dahlsgt. Ballspill	2 min 0.1 km
Lysemarka balløkke Ballspill	6 min 0.5 km
InterPadel Sandnes	12 min
Robust Trening Sandnes	16 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Lura	15 min
Langgata/St.Olavs gate, Sandnes	15 min

Beliggende usjenert nær
enden av blindvei



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



idrettsanlegget er det også en flott frisbeegolf bane.

Flott nabolag for trille- og kveldsturen og et spennende nabolag for barn å utforske med skogholt og rolige gater. Flere lekeplasser for de minste i nærmiljøet. Enkel hverdagslogistikk med kort vei til regionens knutepunkter, Kvadrat og Forus er neste nabo.

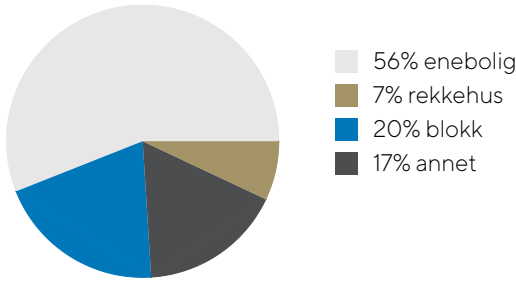
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Velkommen til sentrum!
Restauranttilbudet og Langgata har blomstret i Sandnes den siste tiden. Populære handlesenter er Maxi og kjøpesenteret Amfi Vågen. Kulturhuset, Sandnes kino og Sandnes brygge mm. huser et rikholdig kulturtilbud. Bryggepromenaden i Vågen er blitt nydelig og vil fortsette å vokse i begge retninger. Den nye bryggen ved rådhuset og Ruten i sentrum har blitt superflott.

For deg som vil holde formen oppe er det nytt, flott treningssenter på Østerhus Arena. For den lille løpeturen er det fint å benytte gatemiljøet kombinert med Gisketjørn og Ormaskogen. Vil du på langtur? Etter en 1,5 km solo løpetur starter en flott og sosial løpetur fra elva(Ånå) opp til Sandvedparken og rundt Stokkelandsvatnet. Stokkelandsvatnet, en 4 km rundtur som er favoritten for mange tur- og treningsglade i Sandnes. Stokkelandsvatnet knytter Sandvedparken og Melsheia sammen. Melsheia byr på mange utfordringer både til fots og sykkel. Turen langs Ånå ned til sentrum gjennom Sandvedparken er nydelig, fylt av grønne lunger.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

BOLIGMASSE



Bebyggelse
For det meste eneboliger

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

SKOLER

Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	12 min 1 km
Smeaheia skole (1-7 kl.) 340 elever, 28 klasser	16 min 1.4 km
Lura skole (1-7 kl.) 300 elever, 22 klasser	19 min 1.7 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 483 elever, 34 klasser	11 min 0.9 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	15 min 1.3 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	18 min 1.6 km

BARNEHAGER

Varatun barnehage (0-6 år) 108 barn	7 min 0.6 km
Varatun bhg. - Varatunhagen (0-5 år) 81 barn	9 min 0.8 km
Trones barnehage (1-5 år) 51 barn	12 min 1.1 km



UNDER ÅPEN HIMMEL

Takoverbygg ved terrasse tilknyttet forstuen. Perfekt for lange sommerkvelder, hagefesten og barneselskapet. God plen til lek og fotball omkranset av et rikt mangfold buskvekster, prydplanter, bær og frukttrær



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

1. etasje:

Stue med spisestue, hall/forstue, kjøkken med egen anretning, toalettrom, gang, bad, dusjrom, trapperom og 4 soverom. Garasje og carport.

Kjeller:

Gang/hall, soverom, kjellerstue, vaskerom, gang, bad, 2 store boder, 2 mindre boder, kontor, verksted/hobbyrom. (Rom i kjeller innredet til rom for varig opphold (bad/stue/soverom/kontor) er ikke byggemeldt/godkjent)

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 130 kvm

Total BRA: 130 kvm

1. etasje

BRA-i: 145 kvm

BRA-e: 27 kvm

Total BRA: 172 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 30 kvm

Arealene er oppmålt på stedet.

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

Kjeller:

Rominndeling i kjeller avviker fra tegninger. Det er ikke

inntegnet vegg mellom gang og kjellerstue, som er oppført i dag. Rom brukt som bad har ikke vegger som stemmer med tegningene. 2 boder bakenfor trapp er inntegnet som et stort kjellerrom.

Rom brukt som soverom i kjeller er omtalt som sportsbod på tegninger. 2 boder og kontor fremstår som "ikke utgravd" på plantegninger.

Åpenbare ulovligheter:

Soverom i kjeller har ikke vindu som tilfredsstiller krav til rømning i dagens forskrifter.

Kontor og enkelte boder i kjeller er søkt som "ikke utgravd" ifølge plantegninger fra byggeåret.

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.

Standard

For mange er dette selve definisjonen på boligdrømmen. Den store tomten, nabolaget, solrikt og usjenert. Boligen har mange gode kvaliteter med blant annet klassisk villa arkitektur, stor grunnflate med fantastisk planløsning samt både garasje og carport.

Det ble oppgradert med glasert takstein i 2013. Forøvrig må renovering påberegnes etter egen stil og behov.

Stor frodig hage med flotte usjenerte og solrike soner.

Takoverbygg ved terrasse tilknyttet forstuen. Perfekt for lange sommerkvelder, hagefesten og barneselskapet. God plen til





lek og fotball omkranset av et rikt mangfold buskvekster, pryddplanter, bær og frukttrær. På andre side av gata ligger nabolagets grønne lunge og gir en følelse av landlige omgivelser selv om hyggelige naboer og lekekamerater til barna er lik ved.

Den store grunnflaten gir en meget god planløsning en sjelden finner i boliger som bygges i dag. Vindfang med tilliggende gjestettoalettet, godt tilbaketrukket og lett å nå mellom travel lek på tunet. Fin velkomst i forstue/tv-stue. Her er garderobeløsning og utgang til hage. Romslig hovedstue i to soner, store vindusflater mot hagen gir dagslys og atmosfære. Varmepumpe (luft til luft) og ildsted. Kjøkken i eget rom med sine sjarmerende skrå overskap. Plass til spisebord i vinduspost. Kjøkken har egen anretning like ved entré. God løsningen med soveromsfløy som kan avstenges fra oppholdsdel. Her ligger badetrom med toalett, servant og badekar. Eget rom for dusj, servant også her. Det er fire soverom, alle med plassbygd garderobe, hovedsoverom med luftebalkong.

Stor kjeller med praktisk bi-inngang tilknyttet vaskerom og badetrom. Romslig kjellerstue med peis i teglstein. Gang med overlys, god plass til hobby og hjemmetrening. Rom benyttet til soverom. For øvrig enn rekke boder. Rom i kjeller innredet til rom for varig opphold (bad/stue/sov) er ikke byggemeldt/godkjent.

Standard og materialvalg er stort sett fra byggeår. Perfekt utgangspunkt for å skape din drømmebolig.

Oppvarming

Elektrisk

Varmepumpe (luft til luft).

Det er ildsted i begge etasjer. Disse er ikke funksjonstestet.

1. ETASJE

Fin velkomst i forstue/tv-stue.
Her er garderobeløsning og
utgang til hage.



STUE

Romslig hovedstue i to soner, store vindusflater mot hagen gir dagslys og atmosfære. Varmepumpe og ildsted.



KJØKKEN

Kjøkkenen i eget rom med sine sjarmerende skrå overskap. Plass til spisebord i vinduspost. Anretning mellom gang og kjøkken.



STOR GRUNNFLATE GIR GOD PLANLØSNING

God løsning med soveromsfløy som kan avstenges fra oppholdsdel.
Det er fire soverom, alle med stedbygget garderobe, hovedsoverom
med egen luftebalkong. Her ligger også bad/toalett.





1. ETASJE

Baderom med toalett, servant og badekar.



EGET ROM FOR DUSJ OG
GJESTETOALETT



PROFESSOR DAHL

Den norske maleren og professoren Johan Christian Clausen Dahl.

Regnes som grunnleggeren av Norges nasjonale malerkunst og var 1800-tallet fremste norske landskapsmaler. wikipedia

KJELLER

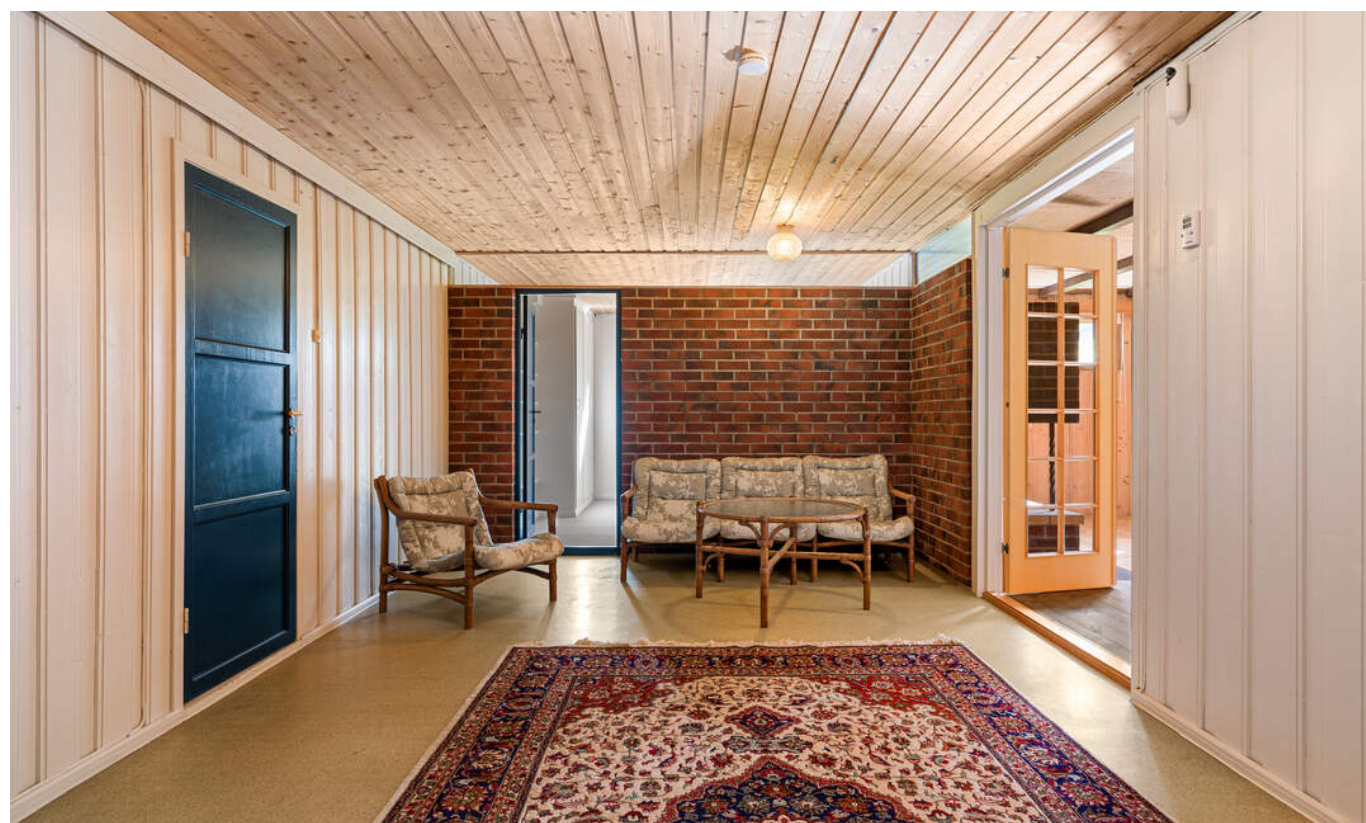
Romslig kjellerstue med peis i teglstein. Gang med overlys, god plass til hobby og hjemmetrening. Innredning ikke byggemeldt/godkjent.





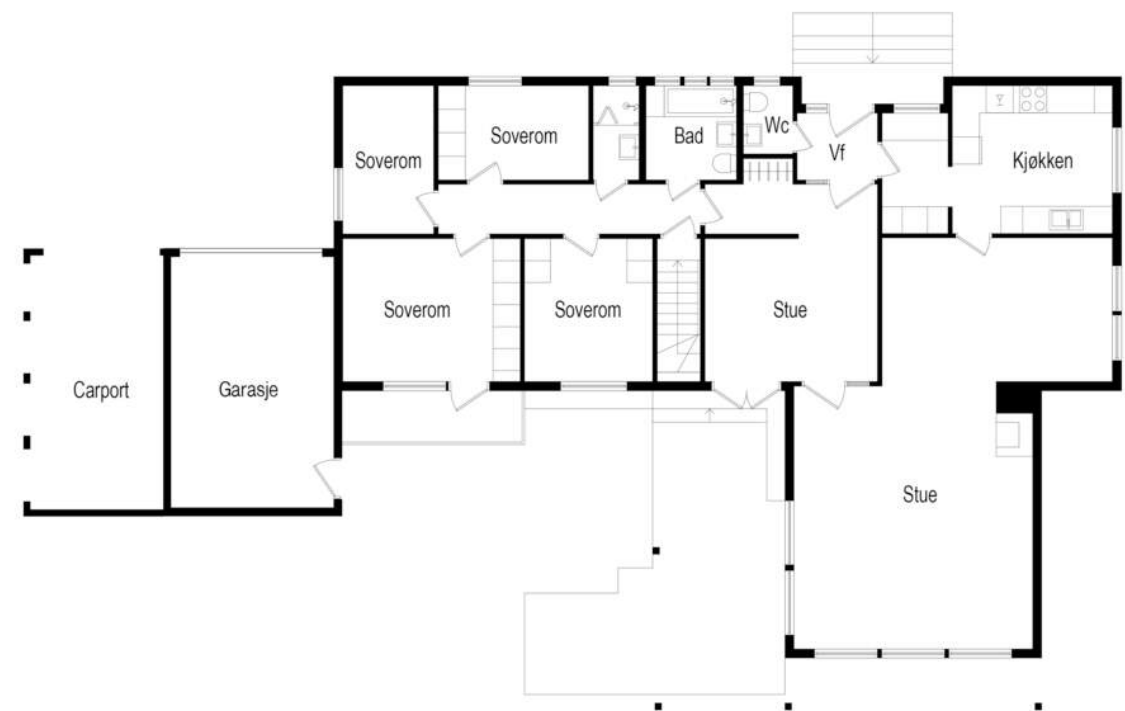
KJELLER

Stor kjeller med praktisk bi-inngang tilknyttet vaskerom og badrom. Rom benyttet til soverom. 2 store boder og 2 mindre boder. Rom i kjeller innredet til rom for varig opphold (bad/stue/sov) er ikke byggemeldt/godkjent.



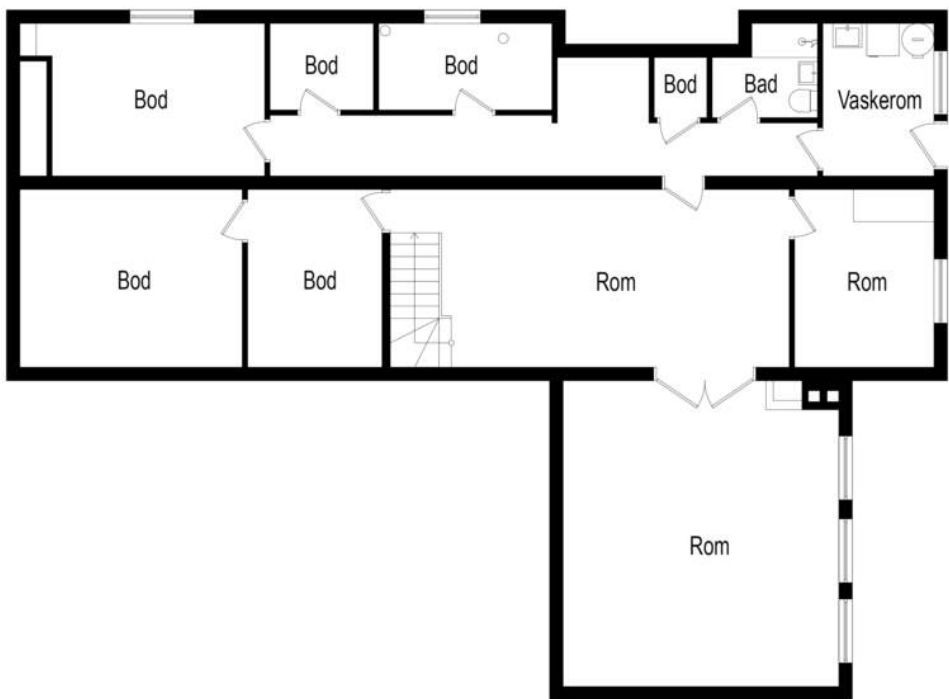
PLANTEGNINGER

1. etasje. Kun ment som illustrasjon, ikke målsatt.



PLANTEGNINGER

Kjeller. Kun ment som illustrasjon, ikke målsatt.



VELKOMMEN TIL PROFESSOR DAHLS GATE 17

Vi starter med oppsummering av tilstandsrapport.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:
Enebolig oppført i 1968 som i hovedsak er som fra byggeåret, men oppgradert i enkelte overflater i senere tid.
Det er blant annet skiftet takteking i 2013 samt skiftet enkelte vinduer i senere tid.
Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsanmerkninger som har grunnlag i alder, bruksslitasje, konstruksjon og utførelse. Bygningen er imidlertid blitt noen år, og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.
Større oppgraderinger som bør påregnes er oppgradering av samtlige våtrom. Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt av selgere.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.
TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse
Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på

undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 5 stk. TG3, 13 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Tomteforhold > Terrengforhold
Beskrivelse:
Eiendommen er etablert i svakt skrått terreng, opparbeidet med steinlagt gårdsrom samt hage og terrasser omliggende boligen.
Vurdering av avvik:
- Liten del av hage har terreng som faller inn mot en vegg på bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren. Det ble foretatt hulltaking på innside av den aktuelle vegg på befaringsdagen, uten å avdekke unormale forhold. Ref. rom under terreng.
Konsekvens/tiltak:
- Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell
Beskrivelse:
Vaskerom fra byggeåret, oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Våtrommet har panel og malte murvegger på vegger og malt innvendig tak.



STOR FRODIG HAGE MED
FLOTTE USJENERTE OG
SOLRIKE SONER



Gulvet er av malt/behandlet betonggulv. Eldre støpejernsluk i gulv. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Vaskerom er ikke oppbygget som våtrom med vanntett sjikt på gulv iht. krav i dagens forskrifter, og er utgått sin forventede levetid som våtrom. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

Beskrivelse:

Bad fra byggeåret, oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Våtrommet har våtromstapet på vegger og malt innvendig tak. Gulvet er belagt med vinylbelegg.

Rommet har eldre soilsluk i gulv. Servant og toalett. Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Bad er fra byggeåret og er utgått sin forventede levetid som våtrom. Våtromstapet på vegger er forbigått sin forventede levetid, og det er påvist gliper i skjøter.

Gulvbelegg har synlig misfarging, som vanligvis oppstår som følger av varme fra underliggende varmekabler kombinert med tildekking av gulv. Belegg på gulv er ikke tilsluttet sluk, og er bare limt ned mot kant av sluk.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

Beskrivelse:

Bad fra byggeåret, oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Våtrommet har våtromstapet på vegger og malt innvendig tak. Gulvet er med vinylbelegg.

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og eldre soilsluk.
Våtrommet har servant, servantskap, toalett og badekar.
Våtrommet har naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk ventilasjon.
Vurdering av avvik:
- Badet er utgått sin forventede levetid som våtrom og må av den grunn påregnes oppgradert.
Vindu er plassert i våtsone for badekar. Det er påvist bølger/luftbobler i belegg på gulv. Rommet har eldre støpejernsluk i gulv.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak:
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. etasje > Dusjrom > Generell
Beskrivelse:
Dusjrom fra byggeåret, oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Rommet har vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegger. Eldre støpejernsluk i gulv.
Servant og håndkletørker på vegger.
Naturlig ventilasjon.
Vurdering av avvik:
- Dusjrommet er utgått sin forventede levetid som våtrom og må av den grunn påregnes oppgradert. Vindu er plassert i våtsone for dusjnasje. Rommet har eldre støpejernsluk i gulv. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak:
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Beskrivelse:
Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater, og det er kaldtloft.
Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Lufteskuffer/raftepapp er klemt mot sutak og luftespalter ved takfot er av den grunn reduserte. Dette reduserer utluftingen på loftet og kan føre til kondensering på innvendige overflater.
- Bærende søyle for takkonstruksjonen er innpakket i vegetasjon. Dette hindrer visuell kontroll av konstruksjonen og kan medføre økt fuktbelastning mot søylen over tid

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Beskrivelse:
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning.
Vurdering av avvik:
Utvendig kledning har tegn til vær og aldringsslitasje på de mest utsatte steder. Dette er påregnelig normalt når kledningen har blitt noen år.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Beskrivelse:
Det er malte vinduer med 2-lags glass og koblet glass.
Vurdering av avvik:
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Noe råte i innvendig karm til vindu i soverom i 1. etasje.

Utvendig > Ytterdører
Beskrivelse:
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist punktert glass i terrassedør i soverom.
Konsekvens/tiltak:
- Punkterte glass gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for varmetap og kondens.
- Det anbefales å skifte ut defekte glass for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Utvendig > Utvendige trapper
Beskrivelse:
Utvendig betongtrapp til kjeller.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist enkelte riss/sprekker i utvendig betongtrapp. Sprekkdannelsene kan være et resultat av normale bevegelser, aldring, svinn i betongen eller påvirkning fra frost og fukt over tid.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Innvendig > Overflater - gulv
Beskrivelse:
Innvendige gulv er belagt med parkett, teppe og belegg.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader i beleggskjøter på gulv i gang i kjeller. Her vil det kunne komme fukt inn under belegget som igjen kan føre til at belegget løsner fra underlaget.
- Det er påvist gliper i enkelte parkettskjøter i soverom 1. etasje.



GRØNTOMRÅDE SOM
NÆRMESTE NABO
SKAPER LANDLIGE
OMGIVELSER SELV OM
LEKEKAMERATER TIL
BARNA ER LIKE VED



Ved gliper i skjøter vil fukt som følge av rengjøring og lignende kunne trekke ned i skjøtene og føre til at disse sveller opp.
- Det er påvist fuktskade i parkett i stue. Dette skyldes mest sannsynlig fukt ifm. pottedplante, søl eller lignende.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'
Beskrivelse:
Rom under terreng med parkett på gulv og trepaneler på vegger.
Hulltaking er foretatt i vegg mot grunnmur i kjellerstue.
Vurdering av avvik:
- Det ble ved hulltaking i kjellerstue støtt på isopor som isolasjon mellom trepaneler og grunnmur. Isopor avgir svært giftige gasser ved eventuell brann og er av den grunn ikke lenger tillatt brukt innvendig i boliger uten at det er kapslet inn.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Beskrivelse:
Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Vurdering av avvik:
Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Beskrivelse:
Innvendige avløpsrør er av støpejern.
Vurdering av avvik:
Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Beskrivelse:
Boligen har naturlig ventilasjon. (oppdrift/termisk).
Vurdering av avvik:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Beskrivelse:
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Vurdering av avvik:
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Beskrivelse:
Drenering fra byggeåret.
Vurdering av avvik:
Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk
Beskrivelse:
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Vurdering av avvik:
Knekt deksel.

- Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad: Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takkvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Med grunnlag i alder på anlegget anbefales det en utvidet kontroll av det elektrisk anlegget i forbindelse med eierskifte.

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 bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

A-Tax AS (befaringsdato: Tirsdag, 22. september 2026)

Notater

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1137,20 m² inkludert veg,

Beskrivelse av tomt

Oppgitt areal er brutto og inkluderer vegen som grenser mot eiendommens vestside. Se vedlagt grunnkart. Vegarealet som er inkludert i tomtearealet tilhører Sandnes kommune og er knyttet til - Erklæring/avtale (Refusjonsplikt til kommunen tinglyst 16.05.1968). Refusjonskravet er oppgjort. Veiarealet som er avstått til kommunen er ikke formelt utskilt og hjemmel ikke overført. Hvis kjøper ønsker heftelsen slettet og kommunen krever formell hjemmelsoverføring, er dette et forhold som må ordnes mellom kommunen og kjøper.

Parkering

Parkering i garasje og carport, samt biloppstillingsplass på eiendommen.

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

22.790,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det praktiseres ikke eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen.

Info formuesverdi

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

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 14 000 000, 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.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i

husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Eiendommen overleveres som på visning. Det vil ikke bli ytterligere utvasket eller ryddet i bygninger eller på tomt. Selger forbeholder seg retten til å ta ut noen møbler/inventar/utstyr før overtakelse, resterende blir stående igjen. Det gis ikke noen garantier på funksjon eller gjenværende levetid på hvitevarer/tekniske installasjoner.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukertillatelse for enebolig var gitt 16.10.1968 med kommentarer for gjenstående arbeider. Det er uvisst om dette er utført. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Det foreligger byggetillatelse m/tegninger for oppføring av carport, datert 14.10.1980. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

Deler av eiendommen er tatt i bruk som rom for varig opphold. Bruksendring fra tilleggsdel til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at følgende bruksendringer ikke er omsøkt/byggemeldt: - Innredning av rom i kjeller til rom for varig opphold er ikke byggemeldt. Kommentar fra takstmann: Rominndeling i kjeller avviker fra tegninger. Det er ikke inntegnet vegg mellom gang og kjellerstue, som er oppført i dag. Rom brukt som bad har ikke vegger som stemmer med tegningene. 2 boder bakenfor trapp er inntegnet som et stort kjellerrom. Rom brukt som soverom i kjeller er omtalt som sportsbod på tegninger. 2 boder og kontor fremstår som "ikke utgravd" på plantegninger. Soverom i kjeller har ikke vindu som tilfredsstillkrav til rømning i dagens forskrifter. - Tak over terrasse er ikke byggemeldt. Godkjennelse for ovennevnte foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Kjerneinformasjon

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

1108/70/522:
(Bestilt men ikke mottatt, foreligger ikke)
25.10.1965 - Dokumentnr: 3939 - Erklæring/avtale
Grunnavståelse til gate/vei m.v.
Med flere bestemmelser

(Ligger vedlagt)
16.05.1968 - Dokumentnr: 1608 - Erklæring/avtale
Refusjonsplikt til kommunen kr. 4.537,- eller kr. 5,07 pr. kvm. for gateopparbeidelse m.v.

16.05.1968 - Dokumentnr: 1608 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er hovedsakelig regulert til Frittliggende småhusbebyggelse iht. Reguleringsplan for deler av Trones og Lura, planID 6203. Delarealer av eiendommen er regulert til kjørevei, boliger og konsentrert småhusbebyggelse gjennom reguleringsplanene Endret regulering for gnr. 70, bnr. 27, planID 85110-01 og Endring av reguleringsplan for deler av Lura og Trones, sløyfing av gate 435 m.m, planID 6203-01.

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 hensynssone H310_3 Ras- og skredfare og H190_1 Andre sikringssoner. I gjeldende kommuneplan er det egne bestemmelser for eiendommer i hensynssoner som kan medføre krav til særskilte tiltak ifm. nye bygge- og delingssøknader på eiendommen.

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

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må 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.

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Onsdag, 30. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

9 500 000,00 (Prisantydning)

9 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
237 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

238 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

257 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

9 738 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
9 757 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må

kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter 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.

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. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema. Se punkt "diverse" i salgsoppgaven.

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

Kjerneinformasjon

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

Se punkt "diverse". Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Dødsboet etter Olav Siqveland Lindal.

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 104 500 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 55 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250, Foto inkl. plantegninger, Dronebilder kr 9 000, Kommunale opplysninger kr 3 500, Markedspakke, kr 24 900, Oppgjørshonorar kr 8 900, Spørring i grunnboken kr 750, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900. Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296, Premium Nabolagsprofil kr 500, Utlegg

tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport, Estimert pris kr 17 500 Sum vederlag kr. 167 700 Sum utlegg og andre utgifter kr. 18 841 Totalt kostnadsoverslag kr. 186 541 Om salg trekkes betales utlegg og markedsføring. Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
5.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

 Professor Dahls gate 17, 4307 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 70, bnr. 522

Sum areal alle bygg: BRA: 302 m² BRA-i: 275 m²



Befaringsdato: 22.09.2026

Rapportdato: 30.09.2026

Oppdragsnr.: 11348-2415

Eiendomsverdi ref nr: ID1141

Autorisert foretak: A-TAX AS

Sertifisert Takstingeniør: Torbjørn Madland

Vår ref: 20263386



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

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



Professor Dahls gate 17, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 522
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 11348-2415

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 3 av 21

Professor Dahls gate 17, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 522
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 11348-2415

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 4 av 21

Professor Dahls gate 17, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 522
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1968 som i hovedsak er som fra byggeåret, men oppgradert i enkelte overflater i senere tid. Det er blant annet skiftet taktekking i 2013 samt skiftet enkelte vinduer i senere tid. Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsanmerkninger som har grunnlag i alder, bruksslitasje, konstruksjon og utførelse. Bygningen er imidlertid blitt noen år, og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger. Større oppgraderinger som bør påregnes er oppgradering av samtlige våtrom. Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt av selgere.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

Taket er tekktet med glassert tegl-takstein. Takrenner og nedløp er av metall. Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater, og det er kaldtloft. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning. Det er malte vinduer med 2-lags glass og koblet glass. Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater. Utvendig betongtrapp til kjeller.

INNENDIG

Innvendige gulv er belagt med parkett, teppe og belegg. Trepaneler, tapet og malte plater på vegger. Malte fyllingsdører og malte slette dører. Elementpipe, vedovn og åpen peis. Innvendig malt trapp.

VÅTROM

Våtrom > Kjeller > Vaskerom
Vaskerom fra byggeåret, oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Våtrommet har panel og malte murvegger på vegger og malt innvendig tak. Gulvet er av malt/behandlet betonggulv. Eldre støpejernsluk i gulv. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

Våtrom > Kjeller > Bad
Bad fra byggeåret, oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Våtrommet har våtromstapet på vegger og malt innvendig tak. Gulvet er belagt med vinylbelegg. Rommethar eldre soilsluk i gulv. Servant og toalett. Naturlig ventilasjon.

Våtrom > 1. etasje > Bad
Bad fra byggeåret, oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Våtrommet har våtromstapet på vegger og malt innvendig tak. Gulvet er med vinylbelegg. Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og eldre soilsluk. Våtrommet har servant, servantskap, toalett og badekar. Våtrommet har naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk ventilasjon.

Våtrom > 1. etasje > Dusjrom
Dusjrom fra byggeåret, oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Rommet har vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegger. Eldre støpejernsluk i gulv. Servant og håndkletørker på vegger. Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

Eldre stedbygd kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i tre. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Innvendige avløpsrør er av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. (oppdrift/termisk). Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Boligen har røykvarslere og slokkingsutstyr.

TOMTEFORHOLD

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU. Drenering fra byggeåret. Grunnmuren er i elementer, innvendig kledd med tretong. Eiendommen er etablert i svakt skrått terreng, opparbeidet med steinlagt gårdsrom samt hage og terrasser omliggende boligen.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

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

Kjeller:

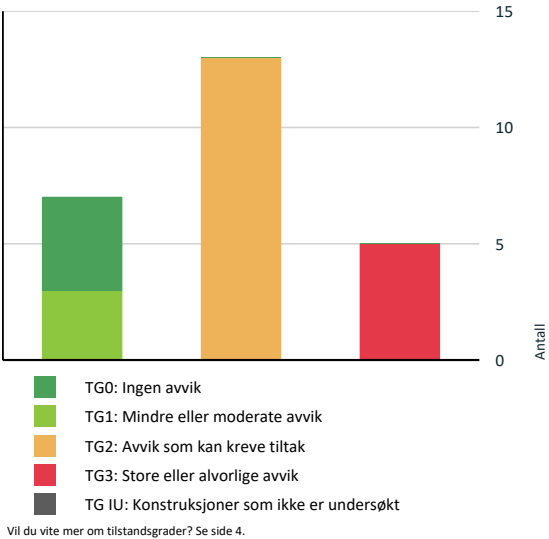
Rominndeling i kjeller avviker fra tegninger. Det er ikke inntegnet vegg mellom gang og kjellerstue, som er oppført i dag. Rom brukt som bad har ikke vegger som stemmer med tegningene. 2 boder bakenfor trapp er inntegnet som et stort kjellerrom. Rom brukt som soverom i kjeller er omtalt som sportsbod på tegninger. 2 boder og kontor fremstår som "ikke utgravd" på plantegninger.

Professor Dahls gate 17, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 522
1108 SANDNES

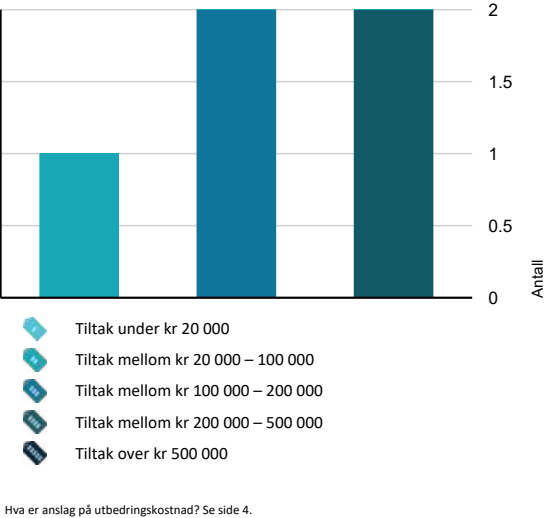
A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Dusjrom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Oppdragsnr.: 11348-2415

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 6 av 21

Professor Dahls gate 17, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 522
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

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

- ⚠

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)

Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- ⚠

Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- ⚠

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠

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

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

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

Med grunnlag i alder på anlegget anbefales det en utvidet kontroll av det elektrisk anlegget i forbindelse med eierskifte.

Professor Dahls gate 17, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 522
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår	Kommentar
1968	Opplyst av selger.
Anvendelse Helårsbolig.	

UTVENDIG

TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med glassert tegl-takstein, besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

⚠ Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det bør montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.



Det er ikke montert snøfangere på tak.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater, og det er kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Lufteskuffer/raftepapp er klemt mot sutak og luftespalter ved takfot er av den grunn reduserte. Dette reduserer utluftingen på loftet og kan føre til kondensering på innvendige overflater.
- Bærende søyle for takkonstruksjonen er innpakket i vegetasjon. Dette hindrer visuell kontroll av konstruksjonen og kan medføre økt fuktbelastning mot søylen over tid

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
 - Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
 - Vegetasjon tett inntil bærende konstruksjoner kan bidra til fuktopphopning, redusert uttørking og økt risiko for råte, korrosjon eller annen nedbrytning av materialene. Skjult skadeutvikling kan på sikt svekke søylens bæreevne.
- Vegetasjonen bør fjernes og det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom søylen og beplantning for å sikre inspeksjonsmulighet og god lufting. Når søylen er frilagt anbefales en nærmere kontroll av tilstanden, samt utbedring av eventuelle skader som avdekkes.



Klemte luftespalter på loft.



Bærende søyle for takkonstruksjon er innpakket i vegetasjon.

TO 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Utvendig kledning har tegn til vær og aldringsslitasje på de mest utsatte steder. Dette er påregnelig normalt når kledningen har blitt noen år.

Professor Dahls gate 17, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 522
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Utvendig kledning bør jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles. Det er påregnelig med utskifting av kledning på sikt.

ⓘ TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass og koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Noe råte i innvendig karm til vindu i soverom i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Treverk med råte bør erstattes, eventuelt hele vinduet skiftes.



Eldre vindu med koplet glass i kjeller.



Noe råte i innvendig karm til vindu i soverom 1. etasje.

ⓘ TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist punktert glass i terrassedør i soverom.

Konsekvens/tiltak

- Punkterte glass gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for varmetap og kondens.

- Det anbefales å skifte ut defekte glass for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



Punkttert glass i balkongdør i soverom.

ⓘ TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig betongtrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist enkelte riss/sprekker i utvendig betongtrapp. Sprekkdannelsene kan være et resultat av normale bevegelser, aldring, svinn i betongen eller påvirkning fra frost og fukt over tid.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Riss og sprekker kan føre til økt inntrengning av vann i betongkonstruksjonen. Ved frost kan dette medføre videre oppsprekking og nedbrytning av betongen. Over tid kan skadene utvikle seg og bidra til redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner. Sprekkene bør holdes under oppsikt med tanke på eventuell videre utvikling. Ved behov anbefales reparasjon og tetting av sprekker for å begrense vanninntrengning og videre skadeutvikling. Eventuelle skadede partier bør utbedres av fagkyndig for å sikre en varig løsning.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Professor Dahls gate 17, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 522
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport



Riss/sprekker i utvendig betongtrapp.



Rekkverk rundt trapp er for lavt iht. krav i dagens forskrifter.

INNVEDIG

ⓘ TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulv er belagt med parkett, teppe og belegg.

Vurdering av avvik:

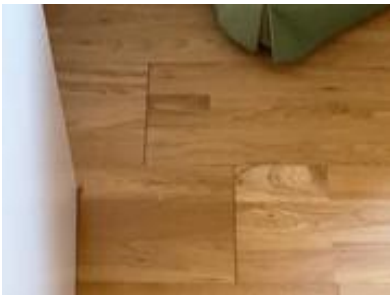
- Det er påvist skader i beleggskjøter på gulv i gang i kjeller. Her vil det kunne komme fukt inn under belegget som igjen kan føre til at belegget løsner fra underlaget.
- Det er påvist gliper i enkelte parkettskjøter i soverom 1. etasje. Ved gliper i kjøter vil fukt som følge av rengjøring og lignende kunne trekke ned i kjøtene og føre til at disse sveller opp.
- Det er påvist fuktskade i parkett i stue. Dette skyldes mest sannsynlig fukt ifm. potteplante, søl eller lignende.

Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes oppgradering av enkelte innvendige overflater. Belegg med skader i kjøter samt parkett med fuktskader og gliper bør påregnes utbedres/skiftes.



Skade i beleggsjøt på gulv i gang i kjeller.



Gliper i enkelte parkettsjøter i soverom.



Fuktskade i parkett i stue.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og åpen peis.

Professor Dahls gate 17, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 522
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng med parkett på gulv og trepaneler på vegger. Hulltaking er foretatt i vegg mot grunnmur i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Det ble ved hulltaking i kjellerstue støtt på isopor som isolasjon mellom trepaneler og grunnmur. Isopor avgir svært giftige gasser ved eventuell brann og er av den grunn ikke lenger tillatt brukt innvendig i boliger uten at det er kapslet inn.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav til fjerning av gammel isopor i vegger, men ved fremtidig oppgradering bør isopor i vegger fjernes og erstattes med annen type isolasjon godkjent for bruk innvendig i bolig.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i påforet vegg på befaringsdagen.



Det ble ved hulltaking påvist isopor som isolasjon mellom trepaneler og grunnmur.

TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Innvendig malt tretrapp.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeåret, oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Våtrommet har panel og malte murvegger på vegger og malt innvendig tak. Gulvet er av malt/behandlet betonggulv. Eldre støpejernsluk i gulv. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Vaskerom er ikke oppbygget som våtrom med vanntett sjikt på gulv iht. krav i dagens forskrifter, og er utgått sin forventede levetid som våtrom. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskerom fra byggeåret.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg mellom vaskerom og bad, uten å påvise unormale forhold i vegg.



Hulltaking er foretatt i vegg mellom vaskerom og bad.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret, oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Våtrommet har våtromstapet på vegger og malt innvendig tak. Gulvet er belagt med vinylbelegg. Rommethar eldre soilsluk i gulv. Servant og toalett. Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Bad er fra byggeåret og er utgått sin forventede levetid som våtrom. Våtromstapet på vegger er forbigått sin forventede levetid, og det er påvist gliper i skjøter. Gulvbelegg har synlig misfarging, som vanligvis oppstår som følger av varme fra underliggende varmekabler kombinert med tildekking av gulv. Belegg på gulv er ikke tilsluttet sluk, og er bare limt ned mot kant av sluk. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad fra byggeåret.



Våtromstapet på vegger har synlige gliper i skjøter på vegg i dusjnische.



Belegg på gulv er ikke tilsluttet sluk, og er bare limt ned mot kant av sluk.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Professor Dahls gate 17, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 522
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende vaskerom.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret, oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Våtrommet har våtromstapet på vegger og malt innvendig tak. Gulvet er med vinylbelegg. Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og eldre soilsluk. Våtrommet har servant, servantskap, toalett og badekar. Våtrommet har naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Badet er utgått sin forventede levetid som våtrom og må av den grunn påregnes oppgradert. Vindu er plassert i våtsone for badekar. Det er påvist bølger/luftbobler i belegg på gulv. Rommet har eldre støpejernsluk i gulv. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad fra byggeåret. Vindu er plassert i våtsone for badekar.



Enkelte luftbobler i belegg på gulv.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ikke foretatt i våtsone for dusj eller innredning grunnet manglende tilkomst, og det er av den grunn valgt hulltaking i alternativ vegg da gulvet i sin helhet defineres som våtsone.



Hulltaking er foretatt i alternativ vegg fra tilstøtende gang.

1. ETASJE > DUSJROM

Generell

Beskrivelse

Dusjrom fra byggeåret, oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Rommet har vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegger. Eldre støpejernsluk i gulv. Servant og håndkletørker på vegger. Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Dusjrommet er utgått sin forventede levetid som våtrom og må av den grunn påregnes oppgradert. Vindu er plassert i våtsone for dusjnisje. Rommet har eldre støpejernsluk i gulv. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Oppdragsnr.: 11348-2415

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 13 av 21

Professor Dahls gate 17, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 522
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Dusjrom fra byggeåret.



Eldre sluk.

1. ETASJE > DUSJROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende soverom, uten å avdekke unormale forhold i vegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre stedbygd kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i tre.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Knekt deksel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 11348-2415

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 14 av 21

Professor Dahls gate 17, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 522
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer. Det bør etableres periodisk/mekanisk avtrekk fra samtlige våtrom.

TO 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

⚠ TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Vurdering av avvik:

- Med grunnlag i alder på anlegget anbefales det en utvidet kontroll av det elektrisk anlegget i forbindelse med eierskifte.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og slokkingsutstyr.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig innelima over tid.
- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.



Det er ikke synlig grunnmursplast ved grunnmur. Grunnmursplast er montert ifølge eiers representant, men denne er avsluttet under terreng.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i elementer, innvendig kledd med tretong.

TO 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er etablert i svakt skrått terreng, opparbeidet med steinlagt gårdsrom samt hage og terrasser omliggende boligen.

Vurdering av avvik:

- Liten del av hage har terreng som faller inn mot en vegg på bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren. Det ble foretatt hulltaking på innside av den aktuelle vegg på befaringsdagen, uten å avdekke unormale forhold. Ref. rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.
- Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



En del av hage har terreng som faller inn mot bygningen.

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Med grunnlag i alder på anlegget anbefales det en utvidet kontroll av det elektrisk anlegget i forbindelse med eierskifte.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det bør monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Professor Dahls gate 17, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 522
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

 Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

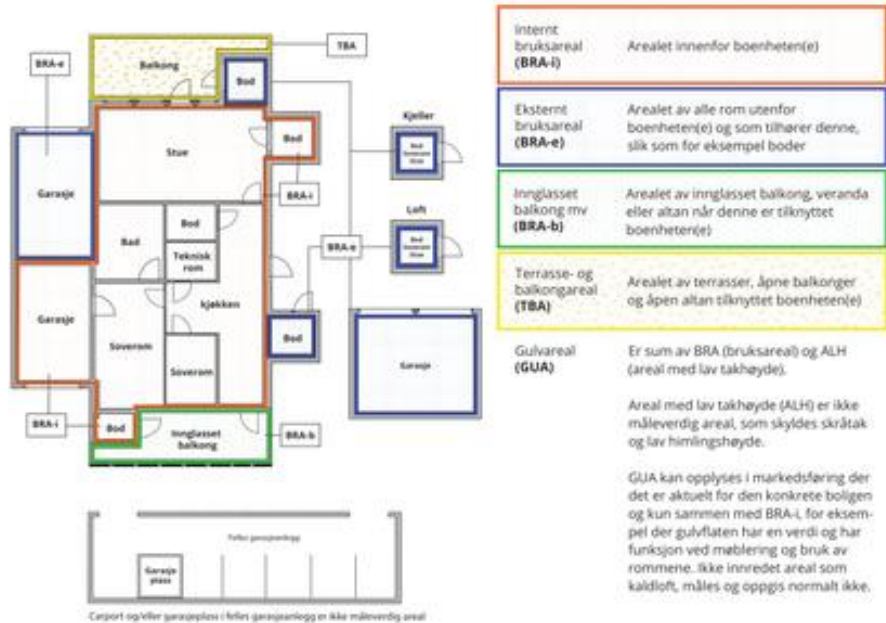
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 11348-2415

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 17 av 21

Professor Dahls gate 17, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 522
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

 Norsk takst

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	130			130	
1. etasje	145	27		172	30
SUM	275	27			30
SUM BRA	302				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang/hall, soverom, kjellerstue, vaskerom, gang, bad, 4 boder, 2 hobbyrom		
1. etasje	Verksted, toalettrom, kjøkken, stue, gang/forstue, gang, bad, dusjrom, trapperom, 4 soverom	Garasje	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller:
Rominndeling i kjeller avviker fra tegninger. Det er ikke inntegnet vegg mellom gang og kjellerstue, som er oppført i dag. Rom brukt som bad har ikke vegger som stemmer med tegningene. 2 boder bakenfor trapp er inntegnet som et stort kjellerrom. Rom brukt som soverom i kjeller er omtalt som sportsbod på tegninger. 2 boder og kontor fremstår som "ikke utgravd" på plantegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom i kjeller har ikke vindu som tilfredsstiller krav til rømning i dagens forskrifter. Kontor og enkelte boder i kjeller er søkt som "ikke utgravd" ifølge plantegninger fra byggeåret.

Oppdragsnr.: 11348-2415

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 18 av 21

Professor Dahls gate 17, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 522
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2026	Torbjørn Madland	Takstingeniør
	Marit Perrot Minot	Kunde
	Hans Olav Lindal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	70	522		0	1137.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Professor Dahls gate 17							
Hjemmelshaver Lindal Olav Sigveland							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde på Trones i Sandnes Kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	28.09.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Meglers opplysninger	18.09.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	18.09.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.09.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Selgers opplysninger	22.09.2026	Opplysninger gitt ved befarings.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	28.09.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Professor Dahls gate 17, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 522
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2013

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet takdekke fra original eternitt til glasert takstein

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

N/A

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

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, 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

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2024

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pipe kledd utvendig med plater og avtrekksvifte montert

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

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

Skriv opplysningene her:

Kun en eier siden huset ble bygget i 1968/69

Egenerklæringsskjema

Name

Hans Olav Lindal

Date

2026-09-25

Identification

 Hans Olav Lindal



Energiattest



Adresse Professor Dahls gate 17, 4307 SANDNES	
Dato for energimerking 30.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-361798
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 170107721
Gårdsnummer 70	Bruksnummer 522
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 1968	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 275,0 m²	Oppvarmet bruksareal 240,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kVWh/m² per år

201,39



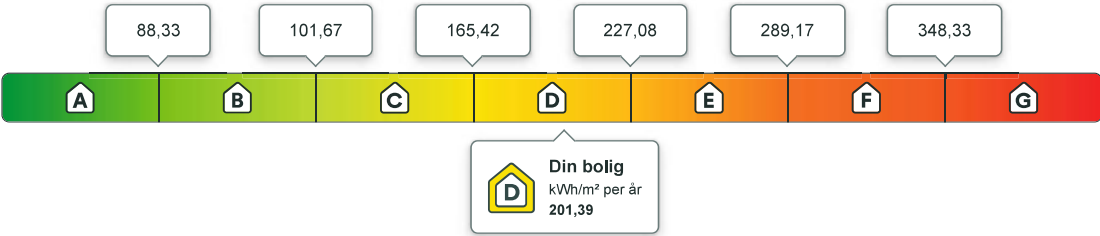
Professor Dahls gate 17, 4307 SANDNES

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
44 087,67	183,70

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.
<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.
<https://www.enova.no>



Professor Dahls gate 17, 4307 SANDNES

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Professor Dahls gate 17, 4307 SANDNES



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 4: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

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 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kaldt 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persienser om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: 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.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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.



Sak 213/68.

Olav Lindal.

Søknad v/ G. Block Watne A/S om oppføring av enebolig med garasje i 1 etasje på gnr. 70, bnr. 722, Trones, mottatt 26.4.68.

Husets grunnflate: 156,- kvm + garasje 30 kvm.

Byggemåte: Tre.

Attester om nabovarsel foreligger.

Reguleringssjefens uttalelse av 26.4.68 og kommuneingeniørens uttalelse av samme dato foreligger.

Regulert gate er ikke opparbeidet. Det foreligger imidlertid en avtale med kommunen om opparbeidelse.

Vedtak:

Bygningerådet dispenserer i medhold av bygningslovens § 8 midlertidig fra vedtekt til bygningslovens § 67.

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Rom i kjeller må ikke anvendes til varig opphold.
2. Innvendig treverk i garasje må gis brannherdig kledning.
3. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningsrådet, når arbeidet igangsettes.
4. Bygningslovens bestemmelser må ellers følges.

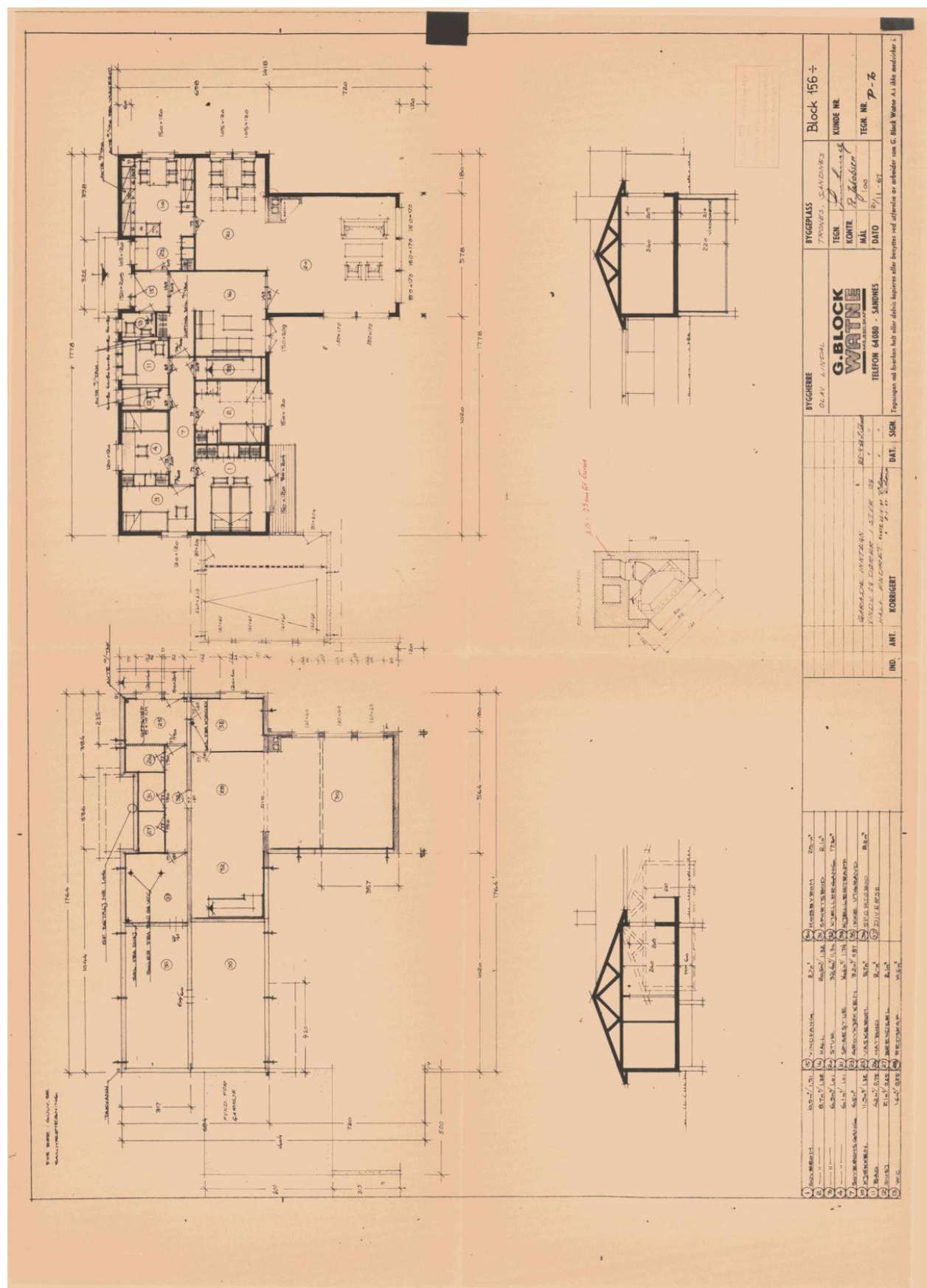
Rett utskrift:

Oversendes herr Olav Lindal under henvisning til ovenstående utskrift
Sandnes, 2 mai 1968.

Kåre Christiansen
bygningssjef.

Bilag: 1 byggemelding m/ tegninger og situasjonsplan.
Div. sirkulæreskriv.

Gjennpart for G. Block Watne A/S.



SANDNES KOMMUNE
Bygningssjefen
SS/aa
B-4832

Herr Olav Lindal,
Trones,
Sandnes.

BRUKSTILLATELSE

Ansvarshavende: Jens P. Svøren
Byggemelder: G.Block Watne A/S
Bygnings art: Enebolig
Konstruksjon: Lett bindingsverk

Gnr. ...70.....
Bnr. ..722.....
Matr.nr.
.....
Sak nr. .213/68

I henhold til besiktigelse den 16.10.1968

meddeles bruks-
tillatelse i Deres bolighus

Følgende arbeider gjenstår:

Kjeller:

1. Ferdig puss av golv og vegger.
2. Diverse innredning.
3. Avtrekk over tak fra vaskerom.

Utvendig:

1. Rekkverk på kjellerhals.

Garasje:

1. Puss av vegger.
2. Ventilasjon.

Sandnes, den 16. oktober 1968.

Kaare Christiansen
bygningssjef

Steinar Skjørestad
ass.ing.

Sandnes kommune

Bygningssjefen

Sandnes. Rådhus, tlf. 045/65080. Postboks 190, 4301 Sandnes.

Olav Lindal
Prof. Dahlsgt. 17,
4300 SANDNES.

Vår ref.: KC/akh-70/522 Deres ref.: Sandnes , den 14. okt. 1980

Sak 1210/80.

Søknad om oppføring av carport på gnr. 70 bnr. 522, Trones.
Grunnflate: 18 m2.
Kfr. sak 978/80.

Fylkesmannen har i skriv av 6.10.80 meddelt dispensasjon.

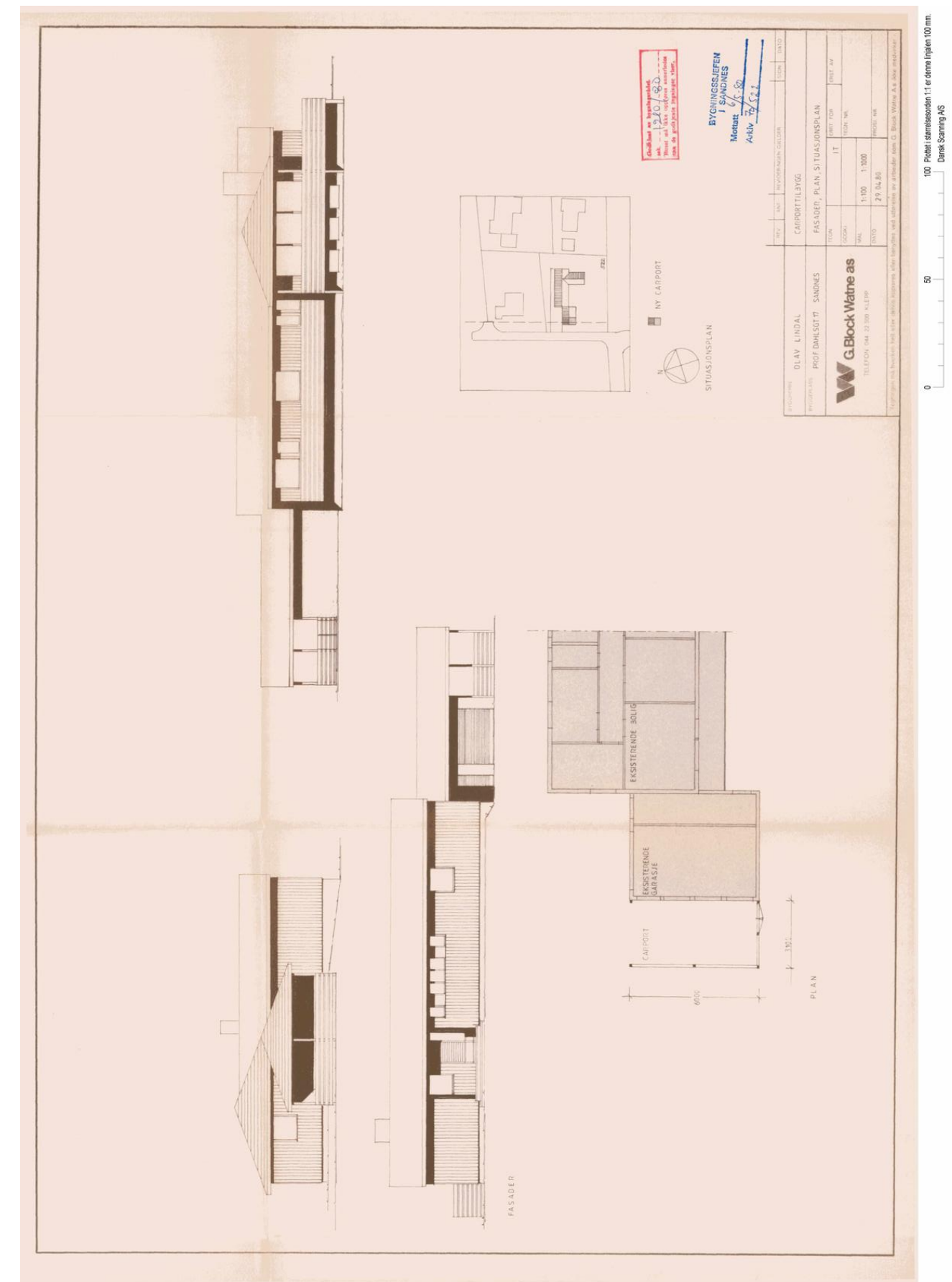
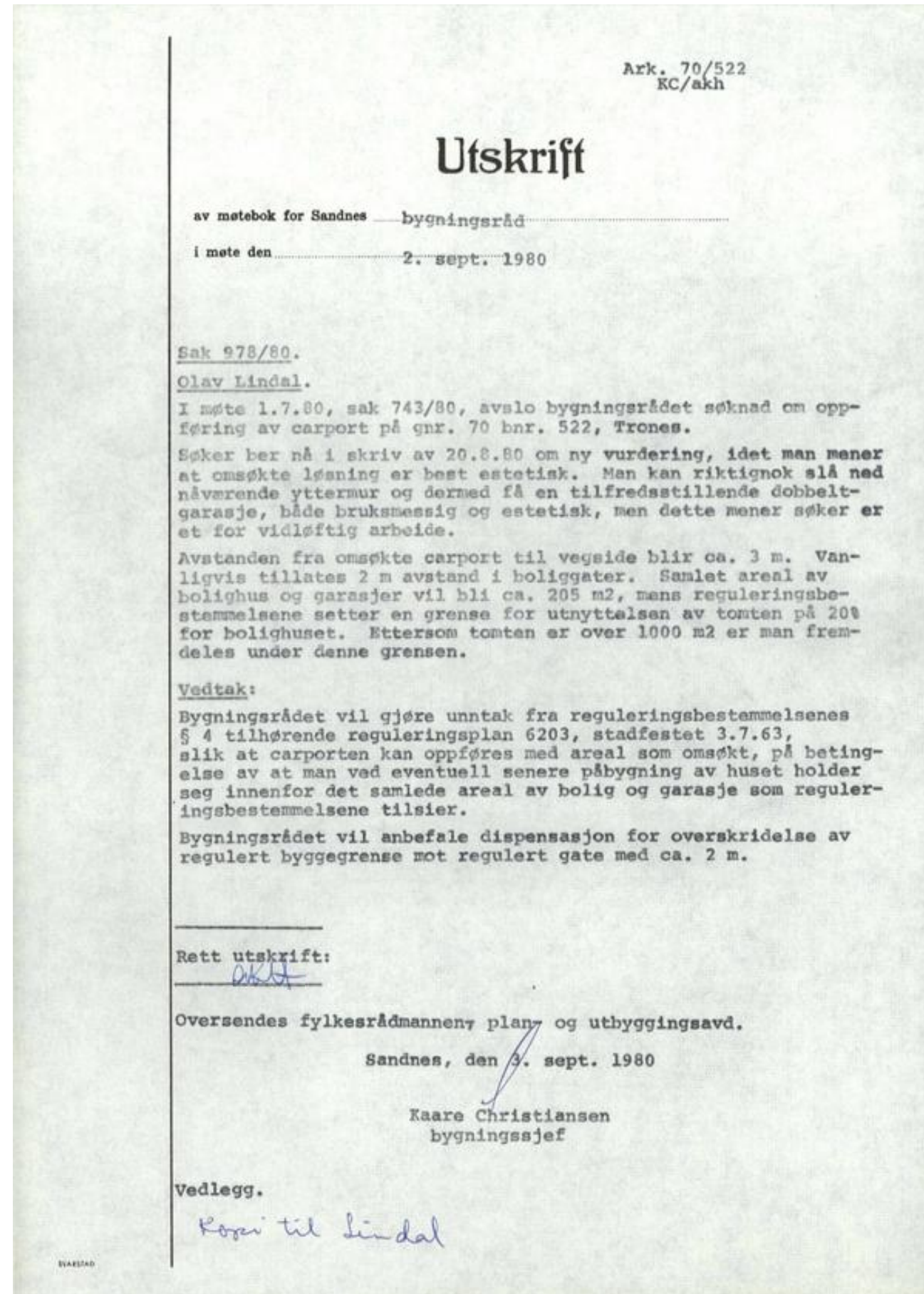
Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Innvendig treverk i garasje må gis tennvernende kledning, kfr. forskriftenes kap. 38:33.
2. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningsrådet når arbeidet settes igang, kfr. bygn.lovens § 98.
3. Bygningslovens bestemmelser må forevrig følges.
4. Ved eventuell senere påbygging av huset må man holde seg innenfor det samlede areal av bolig og garasje som reguleringsbestemmelsene tilsier.

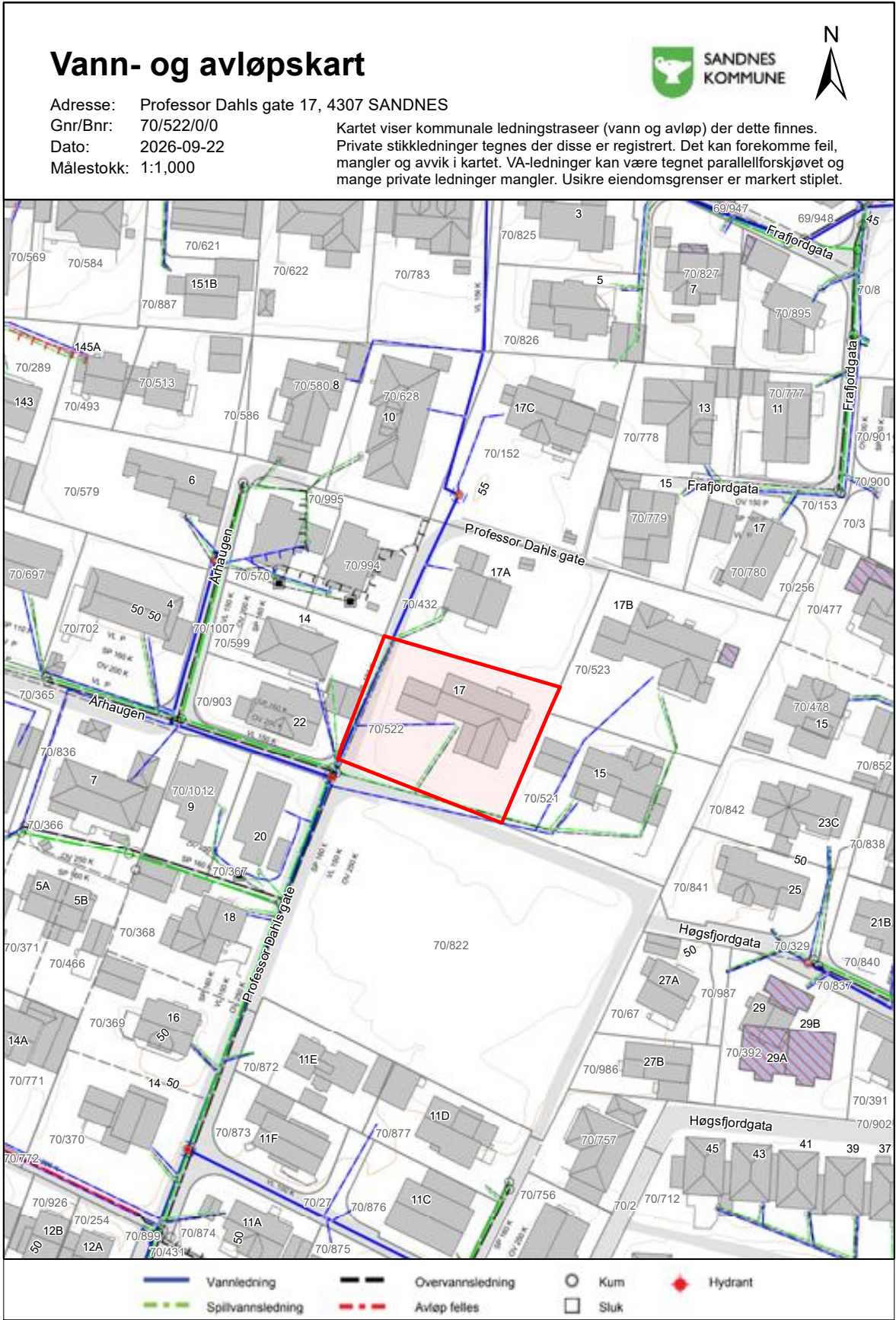
Bygningssjefen i Sandnes

Kaare Christiansen

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegn. og sit.plan.







Gårdsnummer 70, Bruksnummer 522 i 1108 SANDNES kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.10.2021	Avgiver	1108/70/570	-471,8
	Matrikkelført:	12.11.2021	Berørt	1108/70/152	0,0
			Berørt	1108/70/432	0,0
			Berørt	1108/70/522	0,0
			Berørt	1108/70/599	0,0
			Berørt	1108/70/628	0,0
			Mottaker	1108/70/994	471,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.10.2021	Berørt	1108/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	12.11.2021	Berørt	1108/70/152	0,0
			Berørt	1108/70/432	0,0
			Berørt	1108/70/522	0,0
			Berørt	1108/70/570	0,0
			Berørt	1108/70/599	0,0
			Berørt	1108/70/628	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/70/522	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	25.10.1965	Avgiver	1108/70/27	-1 135,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/70/522	1 135,0

Gårdsnummer 70, Bruksnummer 522 i 1108 SANDNES kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Enebolig (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Professor Dahls gate 17		Bolig							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:		Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:		Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:				
Energikilde:			BRA annet:		Ferdigattest:				
Oppvarming:			BRA totalt:		Midl. brukstil.:				
Avløp:			Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:						Antall boliger:			1
Bygningsnr:		170107721				Antall etasjer:			1
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Gårdsnummer 70, Bruksnummer 522 i 1108 SANDNES kommune

Oversiktskart

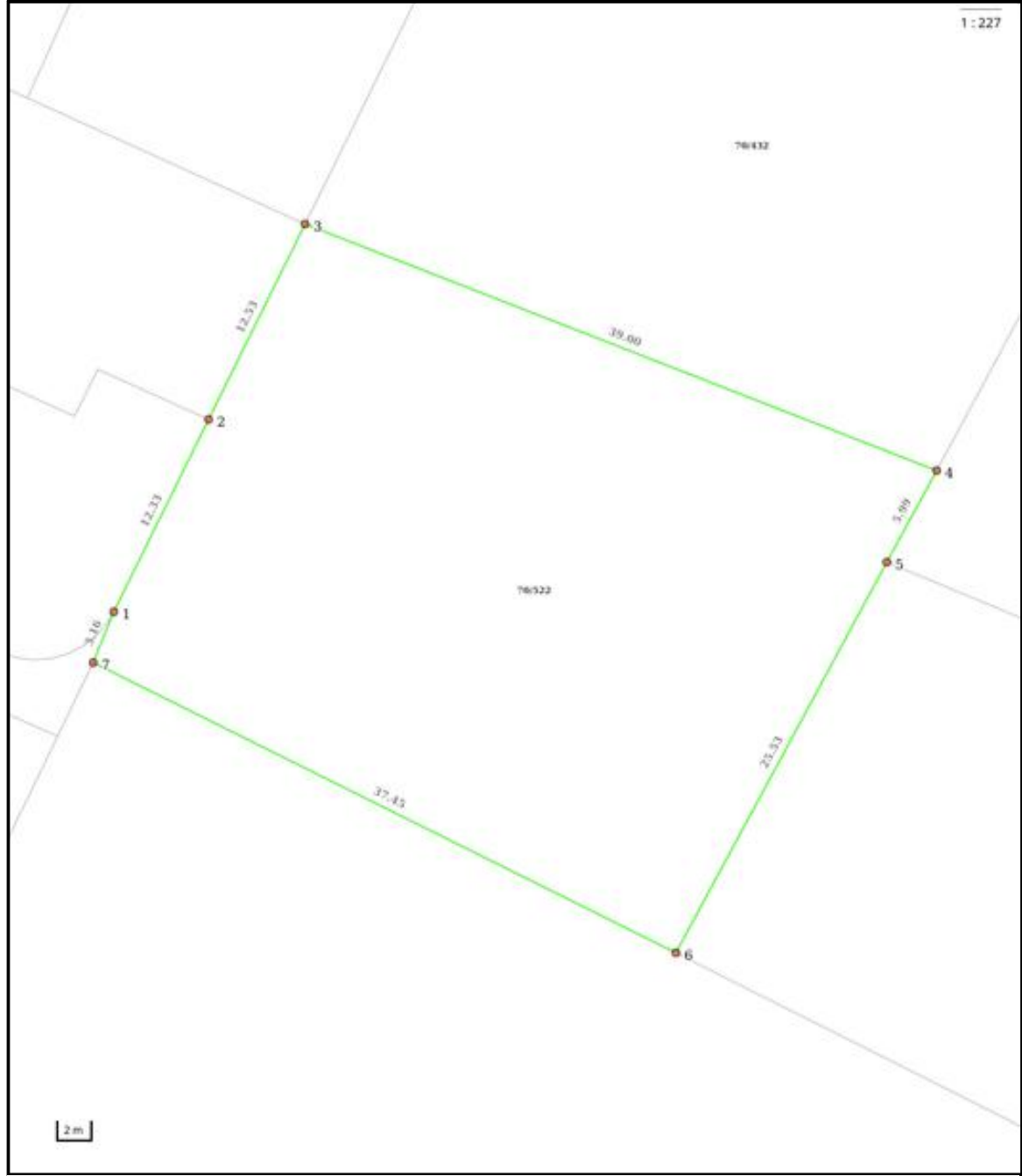


Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	— Vannkant	● Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	▲ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt			

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 22.09.2026 08:26 – Sist oppdatert 22.09.2026 08:26
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Gårdsnummer 70, Bruksnummer 522 i 1108 SANDNES kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	— Vannkant	● Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	▲ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt			

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 22.09.2026 08:26 – Sist oppdatert 22.09.2026 08:26
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Gårdsnummer 70, Bruksnummer 522 i 1108 SANDNES kommune

Areal og koordinater

Areal: 1 137,20m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Arealmerknad:

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 529 404,22	311 877,11	12,33m	Terrengmål	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 529 415,72	311 881,55	12,53m	Terrengmål	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 529 427,41	311 886,07	39,00m	Terrengmål	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 529 416,55	311 923,53	5,99m	Terrengmål	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 529 411,05	311 921,15	25,53m	Terrengmål	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 529 387,59	311 911,08	37,45m	Terrengmål	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 529 401,20	311 876,19	3,16m	Terrengmål	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 22.09.2026 08:26 – Sist oppdatert 22.09.2026 08:26
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 6 av 6

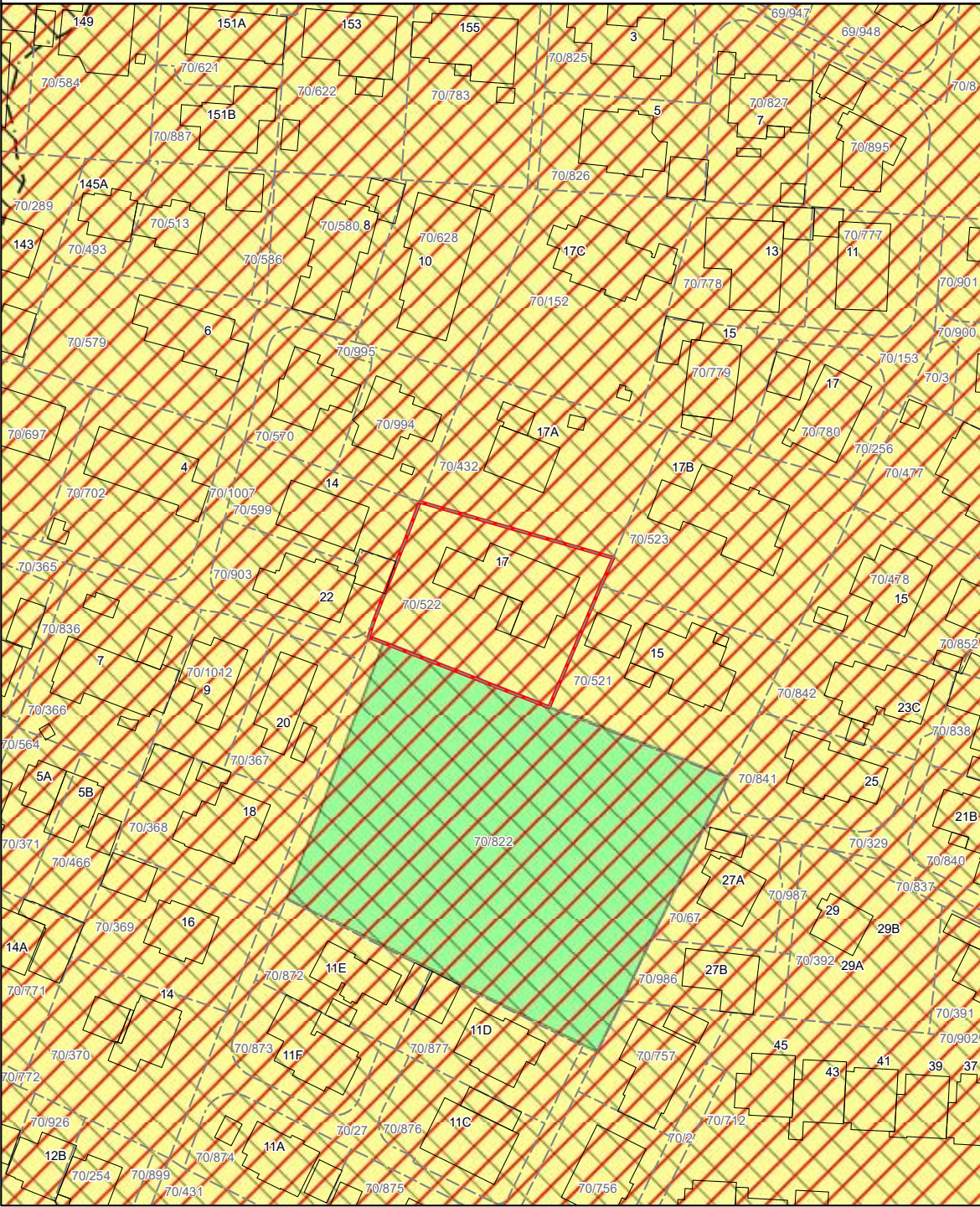
Kommuneplan

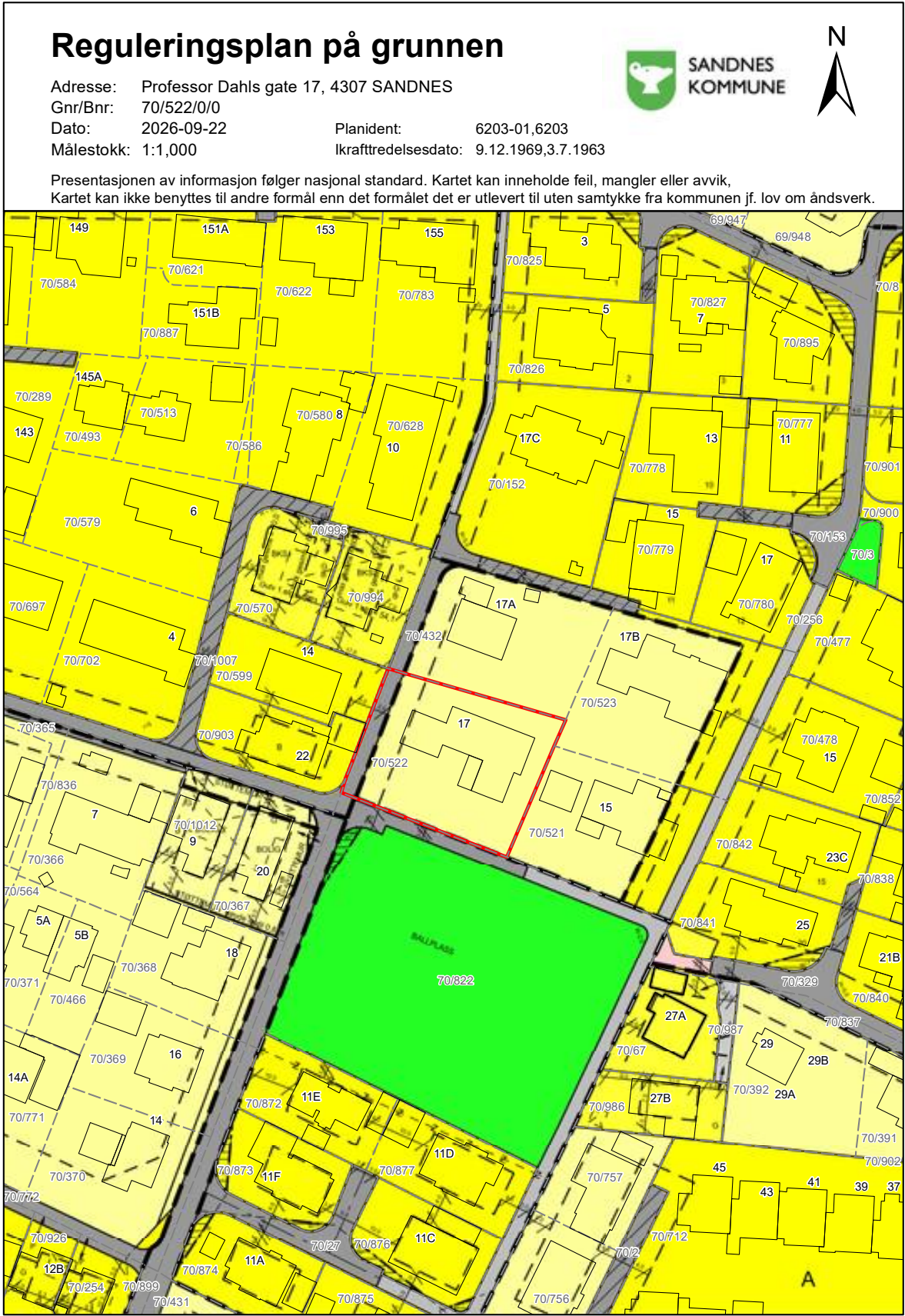
Adresse: Professor Dahls gate 17, 4307 SANDNES
Gnr/Bnr: 70/522/0/0
Dato: 2026-09-22
Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



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





1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 03.07.1963

Dato for siste endring: 08.04.2026

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
27.10.2003	200304814	Parsell av gnr. 69, bnr. 308 tillates bebygd med en boenhet
11.05.2005	200501713	Den fraskilte parsell av gnr. 69, bnr. 327 tillates bebygd med en boenhet.
10.11.2011	201105314	På gnr. 69, bnr. 10 og den framålte parsell skal ikke bolighusenes størrelse overstige 25% av tomtens nettostørrelse eksklusiv garasje. Begge tomtene kan bebygges med en tomannsbolig.
31.05.2012	201202239	Gnr. 69, bnr. 866 og den framålte tomt tillates bebygd med u-grad 25% (eks. garasje).
11.12.2013	13/08898	Alle tre tomtene på gnr 69 bnr. 866 og 2519 kan bebygges med BYA på maksimum 30 % eks.garasje. Det tillates kun en boenhet pr. tomt.
20.06.2014	14/01561	Gjeldende for begge tomtene på gnr.69, bnr.244: Den innerste tomt kan bebygges med en bolig med en tilleggsleilighet på maks 70m² BRA, den ytterste tomt kan bebygges med en boenhet. Utnyttelsen på tomtene økes fra 20% til 25%. Tillatt garasjeareal er 45m² BYA.Garasje kan være sammenbygd med bolig med avstand fra veggliv til grense på 0,6m.
21.04.2015	14/01561	Endring for gnr.69, bnr.244: Tilbygg i sør, endret størrelse på garasje og BYA 150m² (eks.garasje/bod) Endring for gnr.69, bnr.3075: Tilbygg i sør og bod som tilbygg til bolig.
14.08.2017	16/12579	Eiendommene gnr.70 bnr.1 og bnr.559 endres fra to tomter til tre tomter. BYA = 40 % (bolig, garasje/carport, utvendig bod og biloppstillingsplass. Boligene kan bygges med saltak, pulttak eller flatt tak med maks gesimshøyde 7,5 m over topp grunnmur. Høyde topp grunnmur tomt 1 = kote 48,0 og høyde topp grunnmur tomt 2 = kote 49,0. De to ubebygde tomtene kan bebygges med kun en boenhet. Før deling av eiendommen må regulert infrastruktur være på plass eller det må inngå utbyggingsavtale for å ivareta opparbeidelse samtidig med oppføring av boligene.
14.08.2018	17/16616	Reguleringsbestemmelsene til plan 6203 gjelder for begge tomtene på gnr.69 bnr.411 med følgende tillegg: Ny bolig skal bygges i to etasjer med plate på mark. Maks mønehøyde = 7,7 m målt fra ferdig gulv i 1.etasje. Boligen skal bygges med saltak.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 03.07.1963

Dato for siste endring: 08.04.2026

		BYA = 45 % (bolig, garasje, biloppstillingsplass og utvendig bod). Garasje til ny bolig skal bygges vest for boligen, den kan bygges utenfor regulert byggesone og den kan bygges sammen med bolig. Økt overvannsrenning som følge av fortetting må disponeres lokalt innenfor tomtene.
08.11.2018	18/07995	Reguleringsbestemmelsene til plan 6203 gjelder for gnr 70 bnr 473 og den nye tomten med følgende tillegg : BYA=40% (inklusiv bolig, garasje/carport, utvendig bod og biloppstillingsplass). Begge tomtene kan bebygges med kun en boenhet. Boligene kan på grunn av terrengtilpassing bygges med 3½ etasje (halvplan). Boligene kan bygges med flate tak og takterrasser i forbindelse med stuer i 1. og 2.etasje. Garasje/carport kan bygges i byggelinjen også når den er sammenbygd med boligen, garasje/carport kan bygges utenfor regulert byggesone. Nødvendige murer, trapper o.l. kan bygges utenfor regulert byggesone. Topp gulv laveste nivå (mot nedre vei) = ca.35,2, gulv mot øvre vei = ca. 39,2. Boligene skal avtrappes mellom øvre og nedre vei. Økt overvannsavrenning som følge av fortetting og klimaendringer må disponeres lokalt innenfor tomtene. Fortettingen skal ikke medføre økt overvannsbelastning på offentlig overvannsnett. Tomtene ligger i et område som er registrert med mindre god byggegrunn, leire i skrått terreng, og hvor utgraving og fundamentering av bygninger ikke bør utføres uten forundersøkelser og geologiske vurderinger.
23.05.2019	17/16616	Reguleringsbestemmelsene til plan 6203 gjelder for begge tomtene på gnr.69 bnr.411 med følgende tillegg: Ny bolig skal bygges i to etasjer med plate på mark. Maks mønehøyde = 7,7 m målt fra ferdig gulv i 1.etasje. Boligen skal bygges med saltak. Det tillates kun en boenhet på hver tomt. BYA = 45 % (bolig, garasje, biloppstillingsplass og utvendig bod). Garasje til ny bolig skal bygges vest for boligen, den kan bygges utenfor regulert byggesone og den kan bygges sammen med bolig. Økt overvannsrenning som følge av fortetting må disponeres lokalt innenfor tomtene. Nødvendige murer, trapper, gjerder o.l. kan bygges utenfor regulert byggesone.
13.06.2019	19/01393	Eiendommen gnr 69 bnr 420 tillates bygd ut med BYA = 40% (bolig, garasje, parkering og bod), garasje tillates bygd med maks størrelse på

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 03.07.1963

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Dato for siste endring: 08.04.2026

		50 m². Garasje kan sammenbygges med bolig. Maks gesimshøyde bolig og garasje er 3,5 m målt fra overkant gulv 2.etasje. Boligen skal bygges med to etasjer (en underetasje/1.etasje og en 2.etasje). Kote gulv underetasje/1.etasje = +31,50. Det tillates nødvendige forstøtningsmurer utenfor regulert byggesone, disse kan sammenbygges med boligen i de områder på eiendommen der nivåsprang ikke kan tas forsvarlig med terrengtilpassing.
23.06.2020	19/14501	Tomtedeling gnr 69 bnr 296 med tillegg i bestemmelsene for tomtene: Maks tillatt utnyttelsesgrad (BYA) = 45 % (inkl. bolig, bod og all parkering) Før tomannsboligen kan oppføres skal eksisterende bolig og garasje være revet. Det tillates maks 1 boenhet i hver del av tomannsboligen. Maks mønehøyde er fastsatt med kote på plankart. Bygget kan oppføres med maks gesimshøyde på 6,5 m og maks mønehøyde 8,5 m - målt over ferdig gulv i 1.etasje. Tomannsboligen skal ha saltak. Det tillates ikke takterrasser. Garasje og bod tillates oppført utenfor byggegrense. Garasje skal plasseres som angitt (G) på plankart.
10.09.2020	20/22936	Gjelder for gnr 69 bnr 199 og den nye tomten med følgende tillegg: BYA for ny tomt = 40% (bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass). Boligen kan oppføres med inntil 2 fulle etasjer. Høyde topp grunnmur maks kote 46,00. Ny bolig skal oppføres med saltak med maks gesimshøyde 6,0 m og maks mønehøyde 8,0 m. Garasje kan oppføres i eiendomsgrense til eksisterende bolig. Nødvendige forstøtningsmurer, trapper, gjerder, leegger o.l. kan oppføres utenfor regulerte byggelinjer. Økt overvannsavrenning som følge av fortetting og klimaendring skal håndteres lokalt på tomten.
17.09.2020	20/29078	Gjelder for gnr 69 bnr 463 med følgende tillegg: BYA = 40% (bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass). Boligene kan bygges i to etasjer (inkludert underetasje) med pulttak eller flatt tak. Maks gesimshøyde 7,0 m, målt fra ferdig gulv underetasje. Maks kote gesims bolig i nord = 38,7 og maks kote gesims bolig i sør = 40,5. det tillates utspring/utstikk inntil 1 m ut over regulert byggegrense. Garasje sammenbygget med bolig innenfor byggegrenser kan ha gesims som bolig. Garasje kan bygges med inntil 50m² BYA med maks høyde for flatt tak 4,0 m. Garasje kan bygges sammen med bolig. Begge tomtene skal ha adkomst til Flørliveien. Nødvendige trapper, leegger, gjerder, forstøtningsmurer o.l. kan bygges utenfor regulert byggegrense.

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 03.07.1963

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Dato for siste endring: 08.04.2026

		Økt overvannsavrenning som følge av klimaendring og fortetting, skal håndteres på eiendommen.
12.10.2020	20/29078	Gjelder for gnr 69 bnr 463 med følgende tillegg: Garasje/carport tillates bygd utenfor regulerte byggegrenser også når den er sammenbygd med bolig.
15.09.2021	20/22936	Gjelder for gnr 69 bnr 199 og den nye tomten med følgende tillegg: BYA = 40% (bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass). Boligen kan oppføres med inntil to fulle etasjer + underetasje/kjeller. Høyde topp grunnmur maks kote 45,50 (ned fra kote 46,0. Ny bolig skal oppføres med saltak med maks gesimshøyde 6,0m og maks mønehøyde 8,0m. Carport/garasje kan oppføres i eiendomsgrense til eksisterende bolig, høyde gulv kote 46,3. Nødvendige forstøtningsmurer, trapper, gjerder, leegger o.l. kan oppføres utenfor regulerte byggegrenser. Økt overvannsavrenning som følge av fortetting og klimaendring skal håndteres lokalt på tomten.
22.01.2024	22/00394	Gjelder for ny tomt på gnr 70 bnr 554 med følgende tillegg: BYA = maks 40% (summen av bolig, garasje, bod og parkering). Boligen kan bygges med 2 etasjer +underetasje der underetasjen ligger delvis under terreng. Ny bolig kan bygges med flatt tak. Ny bolig kan inneholde kun en boenhet. Høyde ferdig gulv 1.etasje = maks kote 44,50 og topp gesims = maks kote 52,00. Nødvendige trapper, gjerder, forstøtningsmurer o.l. tillates bygd utenfor regulerte byggegrenser. Økt overvannsavrenning som følge av fortettingen skal håndteres på eiendommen.
30.05.2024	24/00857	Gjelder for ny tomt på gnr 70 bnr 253 med følgende tillegg: BYA = maks 40% (summen av bolig, garasje og bod). Bolig på ny tomt skal bygges i 1.etasje med flatt tak. Gesimshøyde bolig = maks 3,6 m målt fra ferdig gulv 1.etasje. Garasje med bod kan sammenbygges med bolig og den kan oppføres utenfor regulert byggegrense. Garasje skal oppføres med flatt tak, største gesimshøyde = maks 3,1 m målt fra ferdig gulv.
10.07.2024	24/00024	Gjelder for gnr 70 bnr 367 ifm endring fra en til to boligtomter: BYA = maks 35% (summen av bolig, garasje og bod). Boligene skal oppføres i maks 2 etasjer uten kjeller. Det tillates kun en boenhet på hver tomt. Boligene skal bygges med saltak med maks mønehøyde = 7,8 m og maks gesimshøyde = 6,3 m, regnet fra topp gulv 1.etasje. Maks kotehøyde ferdig gulv 1.etasje = 51,50. Tomt i øst får adkomst til Professor Dahls gate og tomt i vest får adkomst via sidevei til Postveien.

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 03.07.1963
Dato for siste endring: 08.04.2026

		Nødvendige murer, trapper, levegger mm tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser. Det tillates ikke støttemurer nærmere kommunale VA-ledninger enn 4 meter. Det tillates ikke høyere støttemurer enn 0,5 m innenfor frisisiktsonen. Viste tomtegrenser i plankart er bindende for opprettelse og endring av eiendommer i planområdet.
15.04.2026	25/2268	Gjelder for gnr.69 bnr.344 ifm. endring fra en til to boligtomter: - Tillat %BYA for tomt A og B = 35% (summen av bolig, garasje, bod og utvendig trapp) - Høyde topp gulv for underetasje/1. etasje = maks. kote 27,1 for begge boligene. - Begge tomtene kan bebygges med kun en boenhet. - Boligenes gesimshøyde tillates inntil kote 33,8, høyde tillates justert med +/- 0,5 meter ved søknad om byggetillatelse. - Boligene skal bygges med flatt tak. - Garasje/carport tillates oppført utenfor regulert byggegrense. For tomt A tillates garasje/carport plassert inntil 1 meter fra nabogrense gnr.69 bnr. 735. - Innenfor tomt A kan garasje bygges med underetasje på kote +27,1. - Forstøtningsmurer som er vist på plankartet tillates. - Trapper, gjerder, forstøtningsmurer o.l. tillates bygd utenfor regulerte byggegrenser. - Det tillates utspring/utstikk inntil 0,5 m ut over regulert byggegrense. - Økt overvannsavrenning som følge av fortettingen skal håndteres på eiendommen.

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 02.12.1969
Dato for siste endring: 15.06.2021

Endring av reguleringsplan for deler av Lura og Trones, sløyfing av gate 435 m.m.

Reguleringsbestemmelser

PlanID 6203-01 (arvet av 6203)
Saksnummer

1. Bebyggelsen skal være åpen, villamessig med bolighus på ikke over 2 fulle etasjer og uthus (garasje) i 1 etasje.
2. Bolighus skal legges i regulert byggelinje. Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lenger inn på tomten, og fastsetter uthusenes plassering. Før det finner sted bebyggelse i et kvartal, skal det foreligge bebyggelsesplan for dette kvartal.
3. Ved byggeanmeldelse skal det på situasjonsplanen være vist hvordan en garasje pr. leilighet kan plasseres, selv om sådan ikke aktes oppført i første omgang. Det må likeledes i tillegg være minst 1 parkeringsplass pr. leilighet på egen grunn.
4. Bolighusenes størrelse må ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal. Uthus og garasjer må ikke være over 30 m².
5. Butikker, lager, mindre verksteder mv. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke vil medføre særlige trafikkmessige ulemper.
6. Gjerder mellom naboer og mot veg skal ikke være høyere enn 1,0 m. Bygningsrådet kan tillate at gjerde sløyfes og erstattes med lav hekk eller busker. Slik tillatelse gis ikke for tomter ved vegkryss.
7. Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
8. Unntak fra disse vedtekter kan - når særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for bygningsvesenet i Høyland.

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
24.04.2008	200404694	Gnr. 70, bnr. 599 og den fradelte tomt på gnr. 70, bnr. 599 kan bebygges med kun en boenhet.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 02.12.1969

Dato for siste endring: 15.06.2021

15.06.2021	20/39661	Gjelder for gnr 70 bnr 570 og den nye tomten med følgende tillegg: Maksimal tillatt utnyttelse er 40% BYA (inkl. bolig, garasje, biloppstillingsplass og bod). Boligene oppføres med pulttak, der høyeste punkt vender mot øst. Maksimal gesimshøyde mot øst er k +61,2, maksimal gesimshøyde mot vest er k +60,0. Topp gulv 1.etasje er kote +54,1. Garasje kan henge sammen med bolig, og garasjetak kan benyttes som terrasse. Boligene skal kun ha en boenhet. Det tillates kjelleretasje med rom for varig opphold. Takutspring over inngangsparti, og karnapp i 2.etasje kan krage ut over byggegrense. Garasje og nødvendige trapper tillates plassert utenfor byggegrense. Utbyggingsavtale skal foreligge ved byggesøknad. Forenklet VA-rammeplan utarbeides før eiendommen kan deles.
------------	----------	--



Attestert kopi av dok.nr. 1968/1608/43
Attestingstidspunkt 2026-09-22 12:52

Side 1 av 1

ERKLÆRING

Db.nr. 1608 19 68

Sandnes herredsrett 16/5

I forbindelse med kommunens opparbeidelse av regulert gate
..nr. 424.. Professor Dahls gate.....
med kloakk forplikter undertegnede Olav Lindal.....
som eier av gnr. 70.... bnr. 522... i Sandnes seg herved til
å betale til Sandnes kommune kr. 4537,- eller kr. 507.
pr. m² netto tomt i refusjon for opparbeidelsen.

Opparbeidelsen av gaten til og langs tomten med kloakk er en
forutsetning for bebyggelse av eiendommen. Dersom det av
bygningrådet blir gitt midlertidig dispensasjon fra vedtekt
til bygningslovens § 67, gjelder denne erklæring som grunnlag
for dispensasjonen. Undertegnede har vurdert refusjonsbe-
løpet i forhold til antatt verdauke på eiendommen og fra-
skriver seg adgangen til overprøving ved skjønn.

I tillegg til ovennevnte refusjonsbeløp avstås vederlags-
fritt grunn til midt av gate nr. begrenset til inntil
20 % av tomtens nettoareal, eller i fall han helt eller del-
vis ikke eier denne grunn, betales refusjon for kommunens
erverv av grunn til gaten som etter en fordeling i medhold
av bygningslovens § 48 nr. 3 tilsvarer refusjon for m²
gategrunn og en rimelig andel av eventuell samlet ulempe-
erstatning.

Grunn til gaten avstås så snart opparbeidelsen kan påbegynnes.
Ovennevnte refusjonsbeløp innbetales til Sandnes kommune så
snart opparbeidelsen har funnet sted. Av nevnte beløp inn-
betales kr. 600,- straks som forskudd på kloakktilknytning.

Kommunen har rett til anlegg av skråning ved opparbeidelsen
av gaten. Grunneieren plikter å ta hensyn til den fremtidige
opparbeidelsen av gaten ved arbeider på tomten, beplantning,
oppsetting av gjerder m.v. og frafaller ev. ulempeserstatning
ved gateopparbeidelsen.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 70.... bnr. 522....
Sandnes, den 25.4.68

Til vitterlighet:

Olav Lindal

Pål Tønnes

Arne Kåre Hansen

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

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

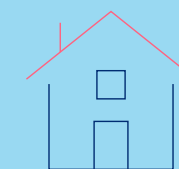
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert 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:

Professor Dahls gate 17, 4307 SANDNES. Gnr. 70, bnr. 522, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1200260163
Megler: Øyvind Rege, mobil: 99128944, e-post: rege@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



Øyvind Rege

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

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

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