

PROAKTIV



En god mulighet til å realisere
sin egen boligdrøm på Trones.

Ett av byens mest
attraktive områder.

PROFESSOR DAHLS GATE 12 (D)



Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

NØKKEL- INFORMASJON

**Adresse:**

Professor Dahls gate 12 (d)
4307 SANDNES
Tomten er ikke tildelt adresse. Oppgitt
adresse er kun antatt av megler, det tas
forbehold om hva kommune bestemmer
som endelig adresse.

Gnr./Bnr.: Gnr. 70, bnr. 373, i Sandnes
kommune

Prisantydning: 5.500.000,-

Omkostninger: 156.750,-

Totalpris: 5.656.750,-

Boligtype: Tomt

Tomt: 756.6 m² Usikre grenser/størrelse, se
side 10.

INNHold

2	6	10	20
Nøkkelinformasjon	Nærområdet		Kart
23	30	49	57
Matrikkel	Regulering	Servitutter	Skilleside
76			
Budskjema			





TRONES

Kommune: Sandnes / Område: Trones

Med en ny tomt 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 1700 meter fra fantastiske Sandnes sentrum, 900 meter fra Gisketjørn og 800 meter til Trones skole.

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 idrettsanlegget er det også en flott frisbeegolf bane.

Flott nabolag for trille- og kveldsturen og et spennende nabolag



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Professor Dahls gate Linje 2, 28, X40	4 min 0.3 km
🚶	Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	16 min 1.4 km
✈️	Stavanger Sola	16 min
🚶	Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 13.6 km

DAGLIGVARE

	Rema 1000 Varatun	7 min
	Kiwi Vågsgata	16 min

VARER/TJENESTER

📦	AMFI Vågen	17 min
🏪	Vitusapotek Symra	17 min

SPORT

⚽	Nærmiljøanlegg- prof. dahlsgt. Ballspill	3 min 0.2 km
⚽	Varatunhagen balløkke Ballspill	7 min 0.6 km
🎾	InterPadel Sandnes	13 min
🏋️	Robust Trening Sandnes	16 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Langgata/St.Olavs gate, Sandnes	14 min
---	---------------------------------	--------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



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 nesten nabo.

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

Bor du riktig - har du det bedre.

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

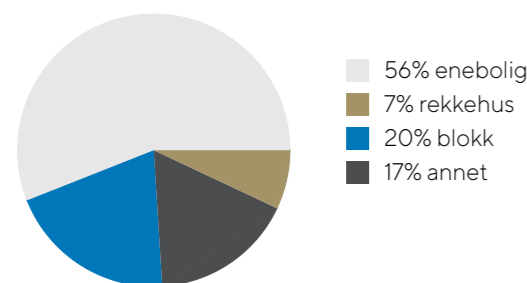
mm. huser et rikholdig kulturtilbud. Bryggepromenaden i Vågen er blitt nydelig og vil fortsette å vokse i begge retninger. Den nye bryggen ved rådhuset og Ruten i sentrum er ferdig, det ble superflott. Nå har endelig Matsalen på amfi åpnet!

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.

Bebyggelse

BOLIGMASSE



For det meste eneboliger og 2-mannsboliger.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonen 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.

SKOLER

Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	12 min 0.9 km
Smeaheia skole (1-7 kl.) 340 elever, 28 klasser	16 min 1.3 km
Lura skole (1-7 kl.) 300 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 483 elever, 34 klasser	10 min 0.8 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	14 min 1.2 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	17 min 1.6 km

BARNEHAGER

Varatun barnehage (0-6 år) 108 barn	8 min 0.7 km
Varatun bhg. - Varatunhagen (0-5 år) 84 barn	11 min 0.9 km
Trones barnehage (1-5 år) 52 barn	11 min 1 km



BESKRIVELSE AV TOMT

En god mulighet til å realisere sin egen boligdrøm. Ingen byggeklausul, her står en fritt til å bygge seg en spennende enebolig.

Areal er oppgitt av Sandnes kommune og er ikke kontrollmålt av megler.

Eiendommen har usikre grenser (31-200 cm) ifølge matrikkelkart. Ved en evt. oppmåling må kjøper akseptere avvik på størrelse og plassering.

Selger kjenner ikke til og tar ikke ansvar for grunnens beskaffenhet.

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Det er ikke beregnet kommunale avgifter på eiendommen til vann/avløp/renovasjon, blir beregnet når ferdigattest blir gitt.

Info formuesverdi

Formuesverdien på tomten er ikke beregnet. Ubebygde tomter skal i utgangspunktet formuesbeskattes ut fra antatt salgsverdi, men begrenset til 80 % av salgsverdien.

Andre utgifter

Når eiendommen bebygges, må nye eier belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Diverse

Eier har innhentet flaum- og skredfareanalyse 19.02.2026. Denne ligger vedlagt salgsoppgaven. Tomten blir overlevert slik den fremstår.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/70/373:

07.03.1956 - Dokumentnr: 785 - Bestemmelse om gjerde
Grunnavståelse til gate/vei m.v.

06.05.2026 - Dokumentnr: 496990 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:70 Bnr:370
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Bolig (736.24 kvm.) og kjørevei (20.33 kvm.) iht. reguleringsplan. Reguleringsplan for deler av Trones og Lura, planID 6203. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Eiendommen ligger i område som gjennom kommuneplanen er merket som følgende hensynssoner:

Hensynssonenavn: H310_3 Ras- og skredfare

Hensynssonenavn: H190_1 Andre sikringssoner

Hensynssonenavn: H220 Støy_Gul sone T-1442

I gjeldende kommuneplan er det egne bestemmelser for eiendommer i hensynssoner som kan medføre krav til særskilte tiltak ifm. nye bygge- og delingssøknader på eiendommen.

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

Vei/Vann/Avløp

Kjøper må sørge for tilknytning/fremlegging vei, vann, avløp og strøm og bærer alle kostnadene med dette. En må påberegne seg tilknytningsavgift til Sandnes kommune.

Før en eiendom kan bebygges må vann og avløp være sikret i henhold til krav i plan og bygningloven §27-1, §27-2 og §18-1. Nåværende eier har fått Sandnes kommune til og overta veggrunnen bnr. 772 og fått tinglyst erklæring om liggerrett for vann/avløp over bnr. 370 (ligger vedlagt).

I følge selger sine undersøkelser må både vann/avløp/overvann hentes fra hovedgata. Det ble ikke undersøkt noe nærmere angående slokkevann.

Ta kontakt med kommunen hvis du har spørsmål om å gjøre eiendommen byggeklar.

Kate Lie

Avdeling: Vann og avløp forvaltning

Telefon: 481 43 497

e-post: kate.lie@sandnes.kommune.no

Radonmåling

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

22. april 2026

Konsesjon

Kjøper forplikter seg til å undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kontraktsgjøring. Denne må godkjennes av kommunen før overskjøting kan gjennomføres.

Erverv av tomten er i utgangspunktet er konsesjonsfritt, men konsesjonsfriheten er betinget av at tomten blir bebygd innen fem år. En unnlattelse av byggeplikten kan medføre at kommunen setter en frist for kjøper til å søke konsesjon. Kjøper bærer i såfall risikoen for om konsesjon blir gitt og bærer det fulle ansvar for et eventuelt økonomisk tap ved salg av eiendommen til en lavere pris enn den opprinnelige kjøpesummen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
137 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

138 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
156 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 638 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 656 750,00 (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 bygningssakkyndiges 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. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir 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/>.
Eier
Maiken Ørke Haugvaldstad
Kjartan Byberg

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 1,30% av salgssum. Estimert provisjon kr. 71 500 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 55 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Dronebilder kr 4 500,00, Elektronisk signeringsgebyr kr 1250,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Markedspakke BASIS kr 9 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 10 900,00. Sum faste vederlag kr. 37 300.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utskrift av heftelser/servitutter pr stk. kr 296,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 1341.

Totale kostnader kr. 38 641.

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

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som

også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er

Dato salgsoppgave

24.4.2026

viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.



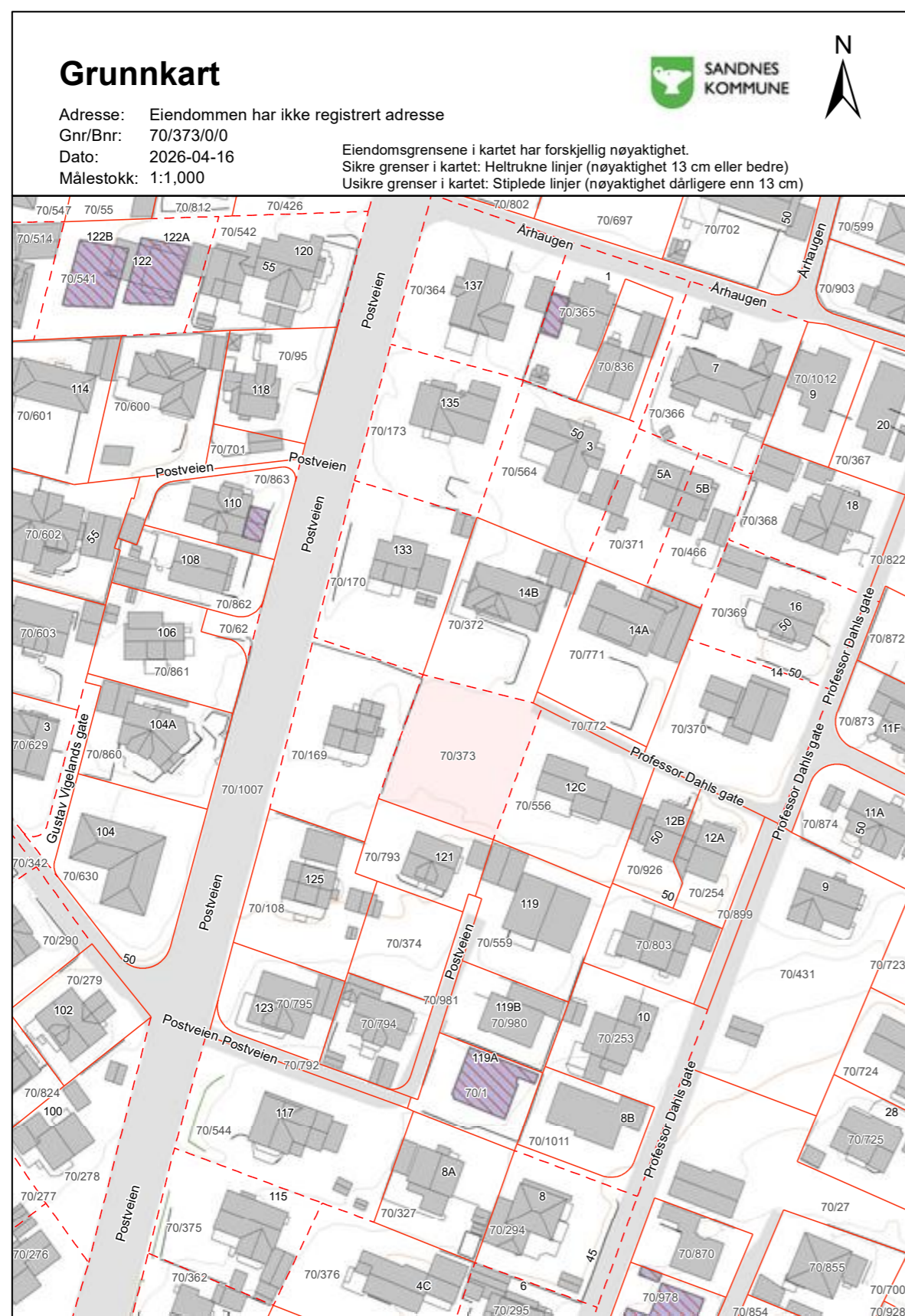




VEDLEGG

Kart





ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 70, Bruksnr 373 Kommune: 1108 Sandnes

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:		Tinglyst:		Reg.landbruksreg.:	
Type:	Best. grunneiendom	Ja	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tomt 10	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	07.03.1956	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	756,6 kvm	Skyld:	0,03		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 70, Bruksnummer 373 i 1108 SANDNES kommune

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:			
	Matrikkelført:			
Kart- og delingsforretning	Forretning:			
	Matrikkelført:			
Skylddeling	Forretning:			
	Matrikkelført:			

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 16.04.2026 15:49 – Sist oppdatert 16.04.2026 15:49
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 2 av 6

Gårdsnummer 70, Bruksnummer 373 i 1108 SANDNES kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter
Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 16.04.2026 15:49 – Sist oppdatert 16.04.2026 15:49
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 3 av 6

Gårdsnummer 70, Bruksnummer 373 i 1108 SANDNES kommune

Oversiktskart



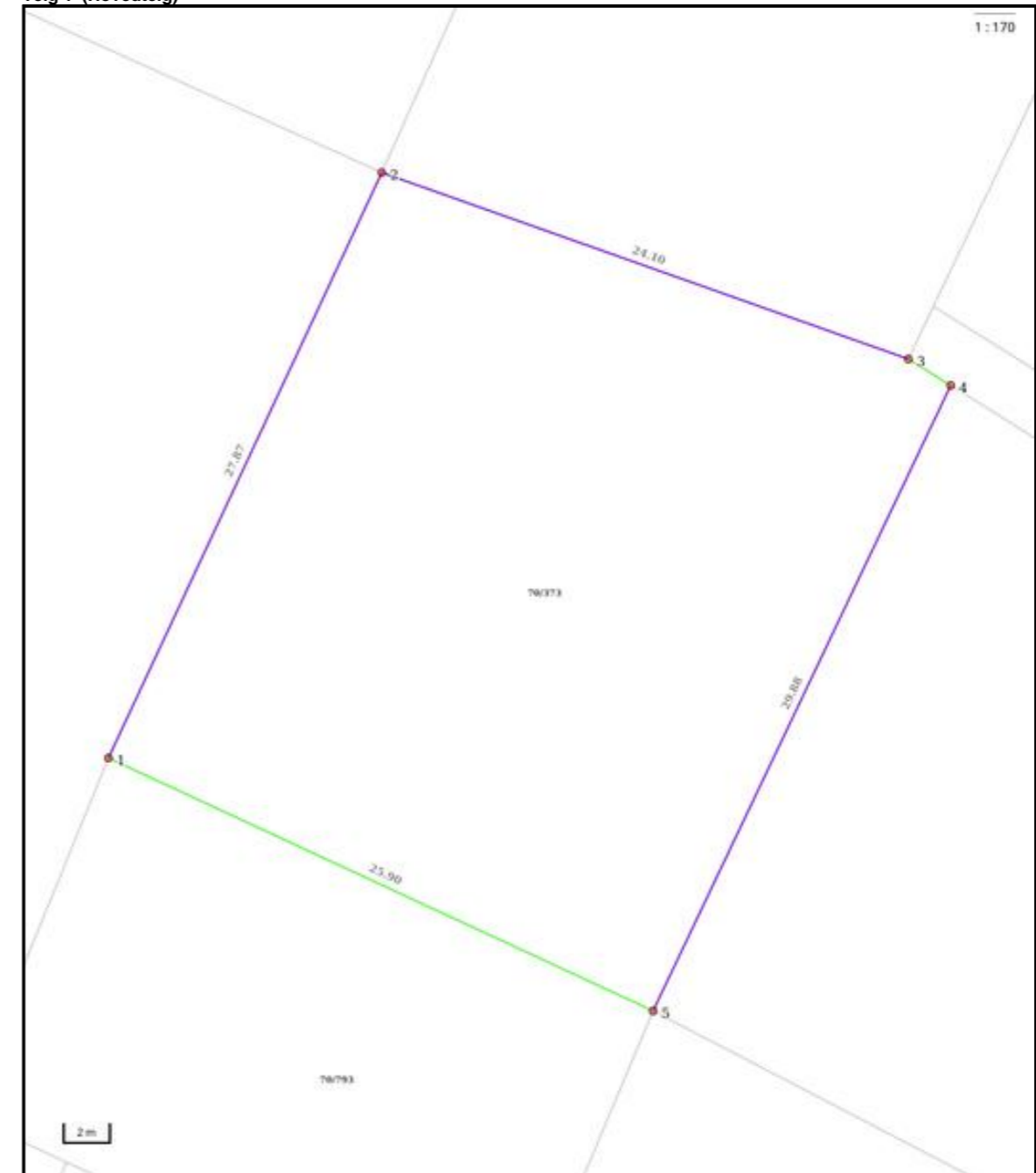
Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant Fiktiv / Teigdeler	● Bygningspunkt
11 - 30 cm.	Over 500 cm	--- Veikant Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne
31 - 200 cm	Ikke angitt			<small>se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 16.04.2026 15:49 – Sist oppdatert 16.04.2026 15:49
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 4 av 6

Gårdsnummer 70, Bruksnummer 373 i 1108 SANDNES kommune

Teig 1 (Hovedteig)



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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 16.04.2026 15:49 – Sist oppdatert 16.04.2026 15:49
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 6

Gårdsnummer 70, Bruksnummer 373 i 1108 SANDNES kommune

Areal og koordinater

Areal: 756,60m² Arealmerknad:
 Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 529 305,45	311 752,56	27,87m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 529 331,66	311 762,04	24,10m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 529 325,69	311 785,39	2,15m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 529 324,72	311 787,31	29,88m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 529 296,70	311 776,94	25,90m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

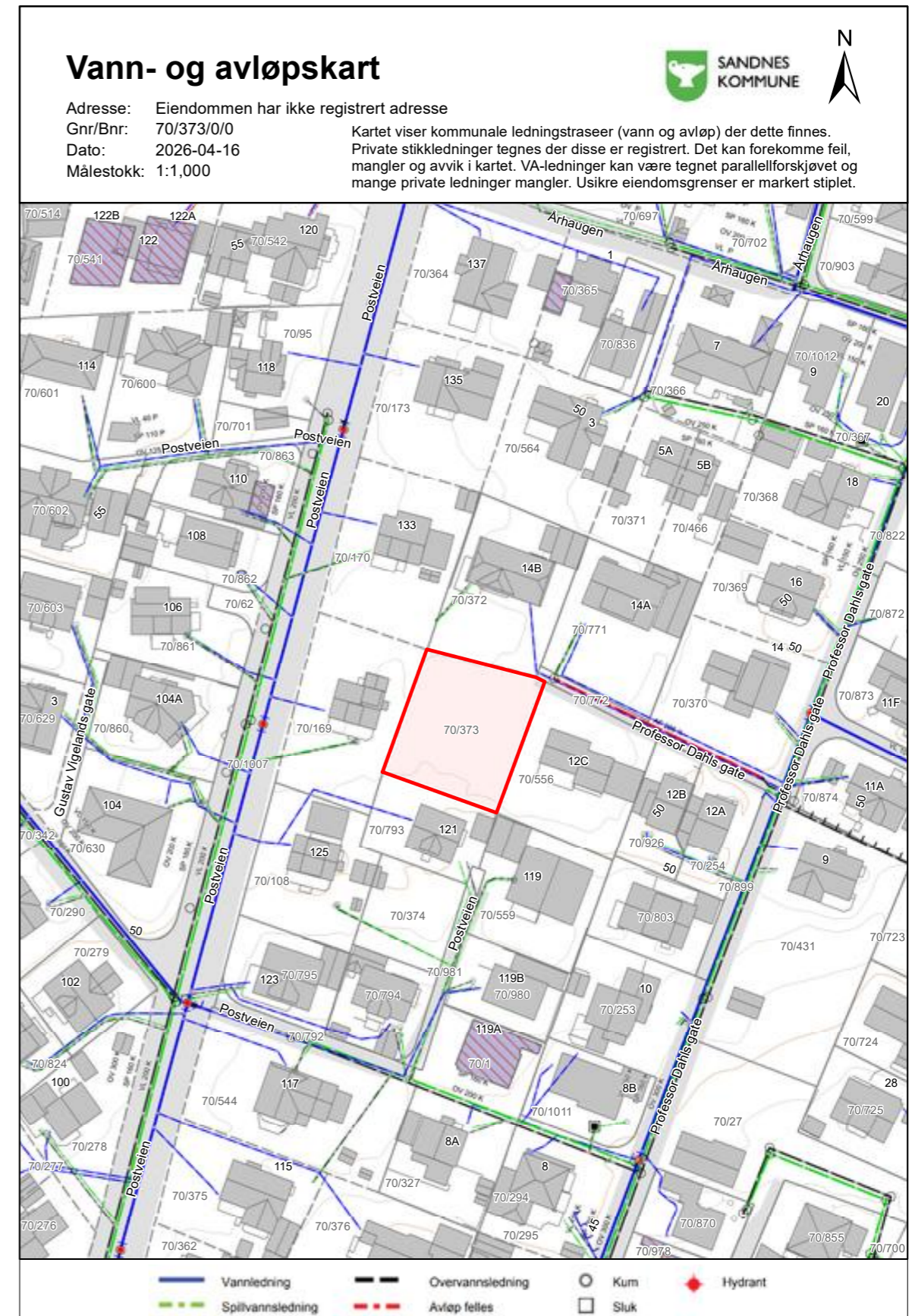
(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

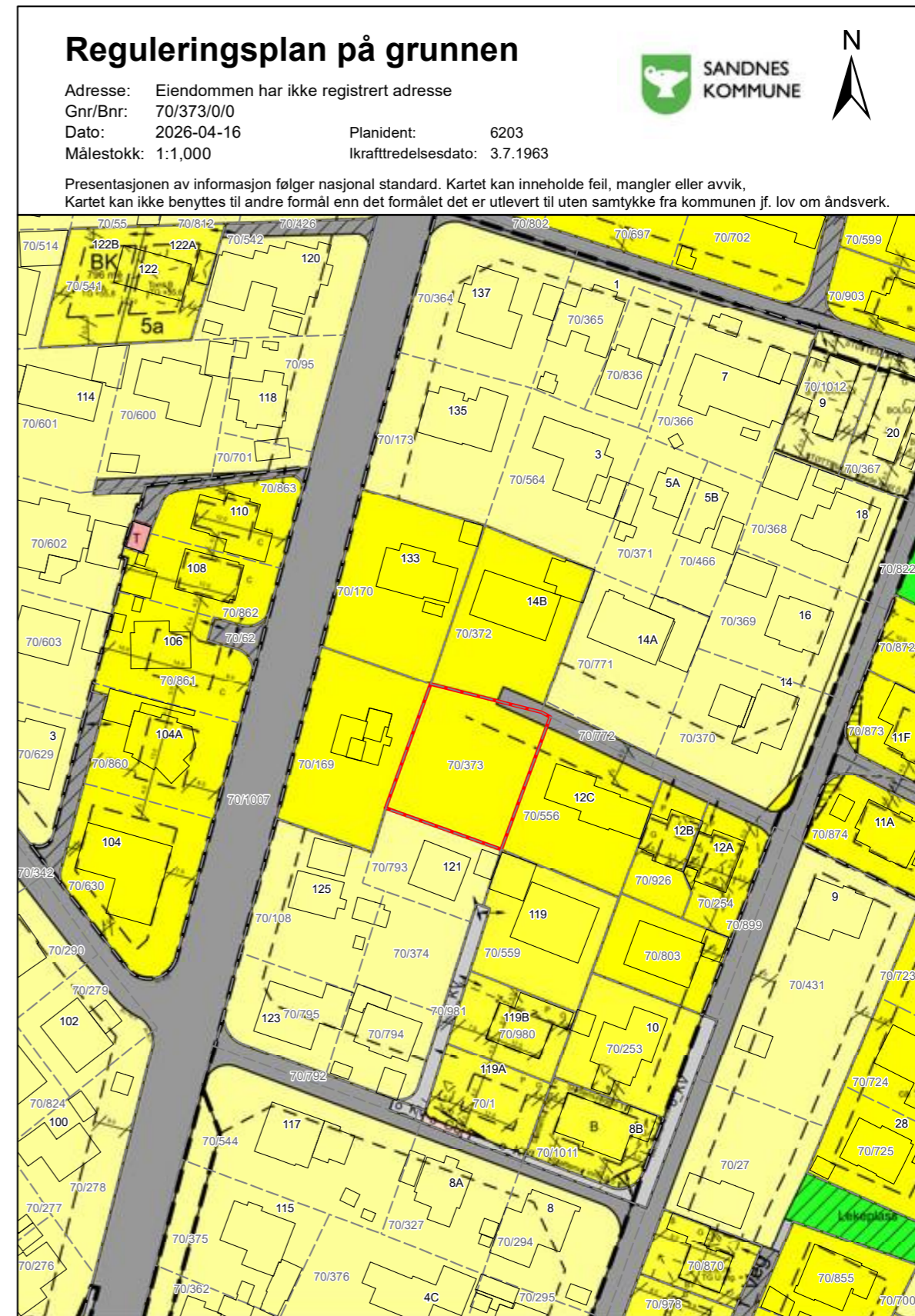
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I 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 16.04.2026 15:49 – Sist oppdatert 16.04.2026 15:49
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 6 av 6



REGULERING



1 Tegnforklaring reguleringsplan



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

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

2 Tegnforklaring reguleringsplan



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

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

3 Tegnforklaring reguleringsplan



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

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

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

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

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

4 Tegnforklaring reguleringsplan



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

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

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

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

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985



1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 03.07.1963
Dato for siste endring: 10.07.2024

Reguleringsplan for deler av Lura og Trones.

Reguleringsbestemmelser

PlanID 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 30m².
5. Butikker, lager, mindre verksteder m.v. 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 1,0m. 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.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 03.07.1963

Dato for siste endring: 10.07.2024

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 70m ² BRA, den ytterste tomt kan bebygges med en boenhet. Utnyttelsen på tomtene økes fra 20% til 25%. Tillatt garasjeareal er 45m ² BYA.Garasje kan være sammenbygd med bolig med avstand fra vegg 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 150m ² (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.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 03.07.1963

Dato for siste endring: 10.07.2024

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. 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 tomtene med følgende tillegg : BYA=40% (inkludert 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.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 03.07.1963

Dato for siste endring: 10.07.2024

		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 50 m ² . 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 nivåstrang 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.

Side 4 av 6 Reguleringsplan for deler av Lura og Trones

PlanID 6203

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 03.07.1963

Dato for siste endring: 10.07.2024

		Garasje kan bygges med inntil 50m ² BYA med maks høyde for flatt tak 4,0 m. Garasje kan bygges sammen med bolig. Begge tomtene skal ha adkomst til Fløriveien. Nødvendige trapper, leegger, gjerder, forstøtningsmurer o.l. kan bygges utenfor regulert byggegrense. 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.

Side 5 av 6 Reguleringsplan for deler av Lura og Trones

PlanID 6203

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 03.07.1963

Dato for siste endring: 10.07.2024

		<p>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.</p> <p>Tomt i øst får adkomst til Professor Dahls gate og tomt i vest får adkomst via sidevei til Postveien.</p> <p>Nødvendige murer, trapper, leegger mm tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser.</p> <p>Det tillates ikke støttmurer nærmere kommunale VA-ledninger enn 4 meter.</p> <p>Det tillates ikke høyere støttmurer enn 0,5 m innenfor frisktsonen.</p> <p>Viste tomtegrenser i plankart er bindende for opprettelse og endring av eiendommer i planområdet.</p>
--	--	---

Side 6 av 6 Reguleringsplan for deler av Lura og Trones

PlanID 6203

Utskriftsdato

16.04.2026



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	70	Bruksnr	373	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Bebyggelsesplaner

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner i vannsøylen

Reguleringsplaner over bakken

Bebyggelsesplaner over bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Kommunedelplaner under arbeid

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner bunn

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	756.58 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringsone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	756.58 kvm
Hensynsonenavn	H310_3
Kpfare	310 - Ras- og skredfare
Areal	756.58 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringsoner

side 1 av 2

Rapporten er levert av Geodata AS

Utskriftsdato 16.04.2026

Areal	102.31 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442
Areal	756.58 kvm
Omravn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	6203
Navn	Reguleringsplan for deler av Trones og Lura
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07/03/1963 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_6203.pdf
Delarealer	
Areal	20.33 kvm
Feltavn	
Regform	310 - Kjørevei
Areal	0 kvm
Feltavn	
Regform	111 - Frittliggende småhusbebyggelse
Areal	736.24 kvm
Feltavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	0 kvm
Feltavn	
Rparealformal	1110 - Boligbebyggelse

side 2 av 2

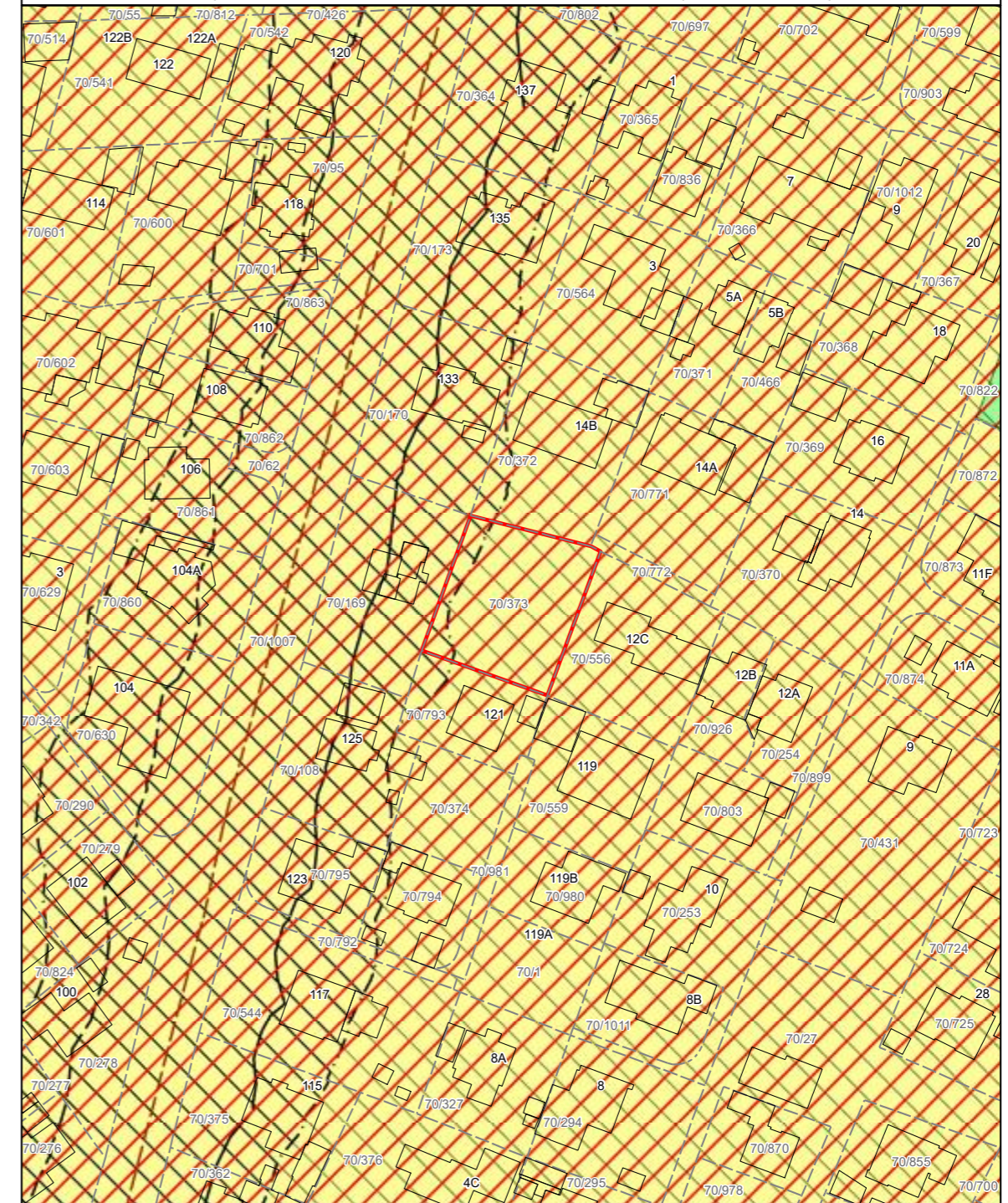
Rapporten er levert av Geodata AS

Kommuneplan

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
 Gnr/Bnr: 70/373/0/0
 Dato: 2026-04-16 Planident: 202005
 Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



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



1 Tegnforklaring kommuneplan



Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		
3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		
4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		
5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdse		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

2 Tegnforklaring kommuneplan



Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

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

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

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



Sandnes kommune
Postboks 583
43021 Sandnes
Tlf: 51 33 50 00
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	70	Bnr:	373	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Eiendommen har ikke registrert adresse						

Ligger det offentlig vannledning til eller langs eiendommen?

Ja Nei

Ligger det offentlig avløpsledning til eller langs eiendommen?

Ja Nei

Kommunale ledninger ligger på privat eiendom (tilgang til VA må sikres i forbindelse med dele og byggesøknad)

Ja Nei

Ligger det privat vannledning inn på eiendommen?

Ja Nei Ingen opplysning om privat vannledning

Ligger det privat avløpsledning inn på eiendommen?

Ja Nei Ingen opplysning om privat avløpsledning

Merknader

Før en eiendom kan bebygges må vann og avløp være sikret i henhold til krav i plan og bygningloven §27-1, §27-2 og §18-1. <https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71/§27-1>, <https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71/§18-1>

Ta kontakt med kommunen hvis du har spørsmål om eiendommen er byggeklar.

SERVITUTTER

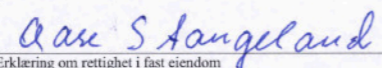
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Maiken Ørke Haugvaldstad	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 496990 Tinglyst: 06.05.2026 STATENS KARTVERK
Adresse: Rindahagen 78	
Postnummer: 4321 Poststed: Sandnes	
Fødselsnr./Org.nr. 101189 [redacted] Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Aase Stangeland	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 020439 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr. 1108	Kommunenavn Sandnes	Gnr. 70	Bnr. 370	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr. 1108	Kommunenavn Sandnes	Gnr. 70	Bnr. 373	Fnr. Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato 01.05.26	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
------------------	---

**4. Beskrivelse av rettigheten ⁶**

Det gis rett til å anlegge, ha liggende, drifte, vedlikeholde, reparere og fornye vann- og avløpsledninger over eiendommen.

Ledningene skal legges i eksisterende veiareal på eiendommen, slik dette fremgår av vedlagt kart/skisse datert 30.04.2026.


Rettighetshaver har rett til nødvendig adkomst til eiendommen for inspeksjon, vedlikehold, reparasjon og utskifting av ledningene. Arbeid skal varsles på forhånd og utføres med minst mulig ulempe for grunneier.

Etter arbeid skal berørt areal tilbakeføres til samme stand som før inngrepet, så langt det er praktisk mulig.

Grunneier kan ikke foreta tiltak som hindrer eller vanskeliggjør drift og vedlikehold av ledningene innenfor traséen.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. Ja Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷**6. Underskrifter**

Sted og dato Sandnes, 01.05.26	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ 
-----------------------------------	---

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



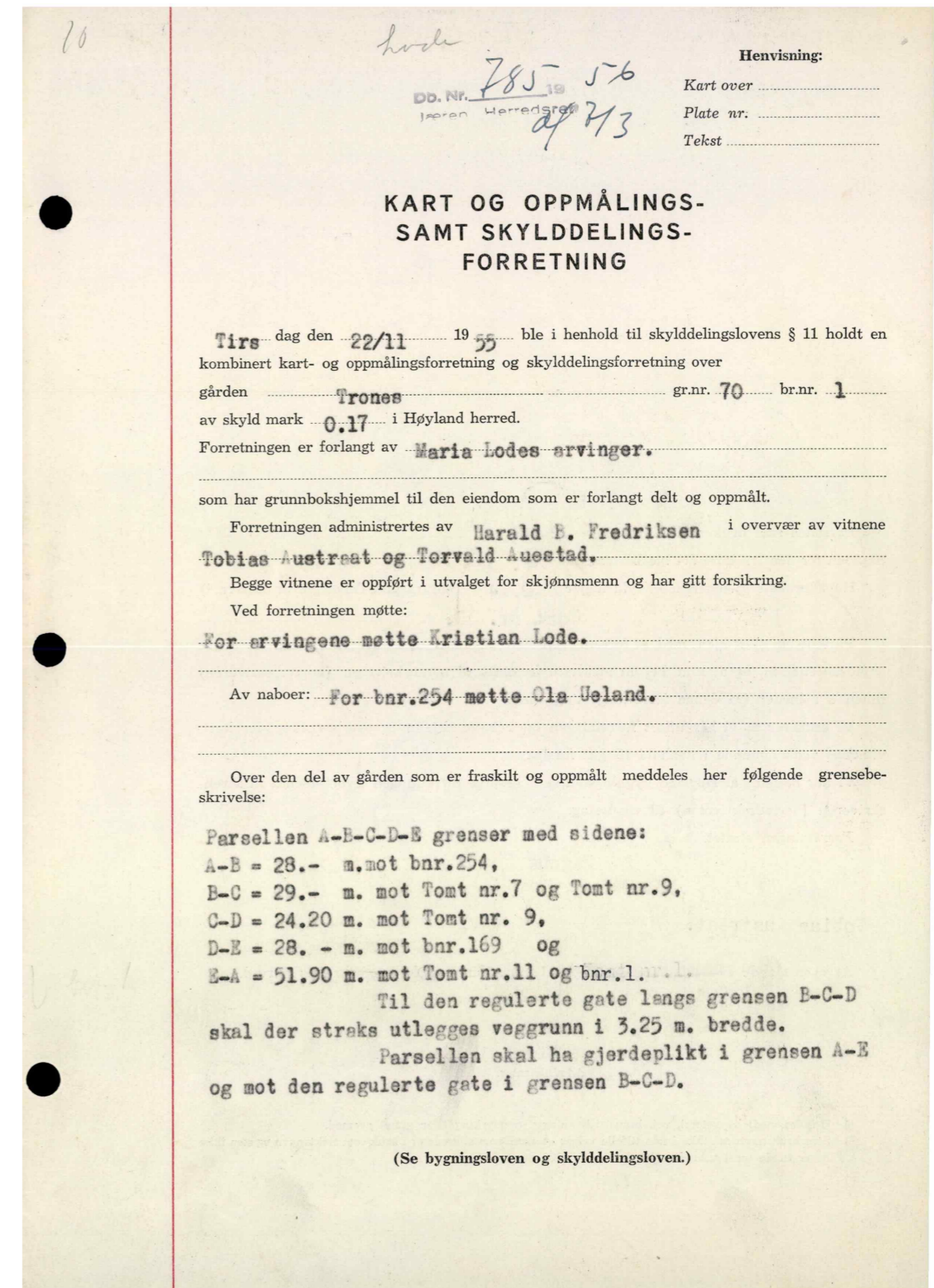
Attestert kopi av dok.nr. 2026/496990/200
Attesteringsstidspunkt 2026-05-18 14:17

Side 3 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 1956/785/43
Attesteringsstidspunkt 2026-04-16 15:44

Side 1 av 4





Parsellen skal brukes til: ¹⁾ Byggetomt.
 Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0.03
 Hovedbrukets gjenværende skyld utgjør 0.14 Den fraskilte del er gitt bruksnavn: ²⁾
Tomt nr. 10.

Partene ble gjort kjent med, at forretningen kan på-anes til overskjønn, forsåvidt angår skyldsansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredsskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Høyland bygningsråd skal besørge forretningen levert (sendt til sorenskriveren (herredsskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

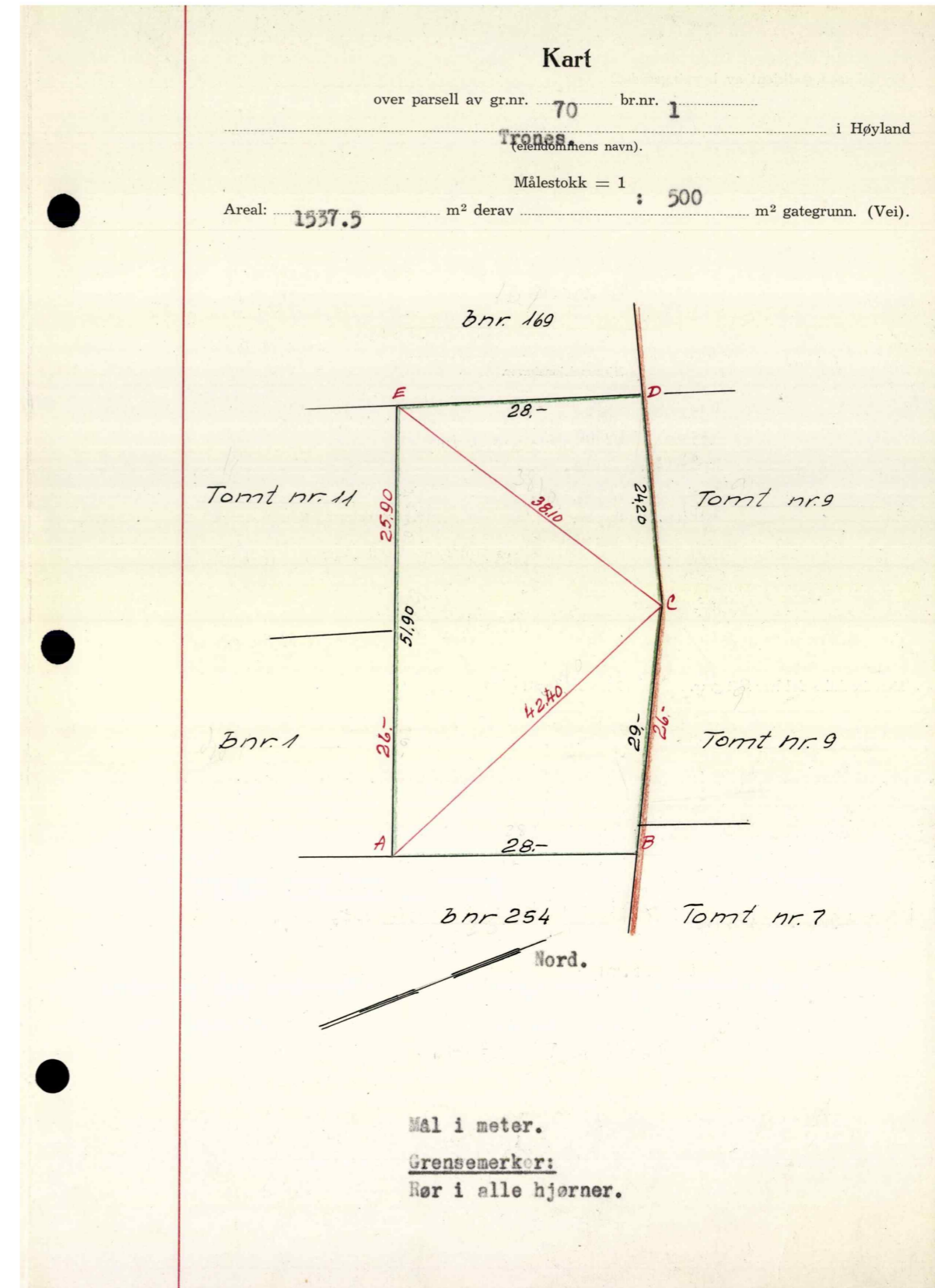
Magnus Røed.
Oppmålingsjef.

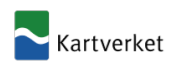
Tobias Austrat. Torvald Auestad.
Kartvitne. Kartvitne.

At ovenstående er ovenstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Harald B. Fredriksen.
Administrator.

¹⁾ Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mest utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)





Er delingen godkjent av bygningsrådet? Ja. HØYLAND BYGNINGSRÅD

Vedtatt.

Hjemmelsinnehaver.

Bjarne Lode.
Elisa Stangeland.
Kristian Lode.
Borgny Ellingsen.
Elias Lode.

Rett avskrift:
Gud Halldal Bakke

Den fraskilte del har fått g.nr. 70 br.nr. 373

FRA SELGER

Egenerklæring
Vurdering flaum og skredfare



Gjensidige

Egenerklæring for tomtesalg

Denne egenerklæringen er kun til bruk for salg av råtomt (uten bygninger).

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Egenerklæring for tomtesalg

Denne egenerklæringen er kun til bruk for salg av råtomt (uten bygninger).

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

Informasjon om tomten

Adresse (må fylles ut)

Postadresse (må fylles ut)

Bruksenhetsnummer

Tomtestørrelse (Må fylles ut)

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Planer og godkjenninger

1 Foreligger det påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

Forurensning

2 Er det forurensning eller avfall på tomten eller i grunnen? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

3 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

Heftelser

4 Foreligger det heftelser på eiendommen? (Må fylles ut)

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nabolaget, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv heftelsene:

Generelt

5 Foreligger det andre forhold av betydning eller sjenanse for tomten eller for nabolaget? (Må fylles ut)

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nabolaget, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv:

Vann og avløp

6 Er tomten tilknyttet offentlig vann- og avløp? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

7 Har tomten privat brønn og/eller septik? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
 Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Sandnes

Dato: 16.04.26

Sign: *M. Høygaardstad*

Vedlegg 1: Medselgere

Medselger 1

E-postadresse medselger 1

Telefonnummer medselger 1

Medselger 2

E-postadresse medselger 2

Telefonnummer medselger 2

Medselger 3

E-postadresse medselger 3

Telefonnummer medselger 3

Vedlegg 1

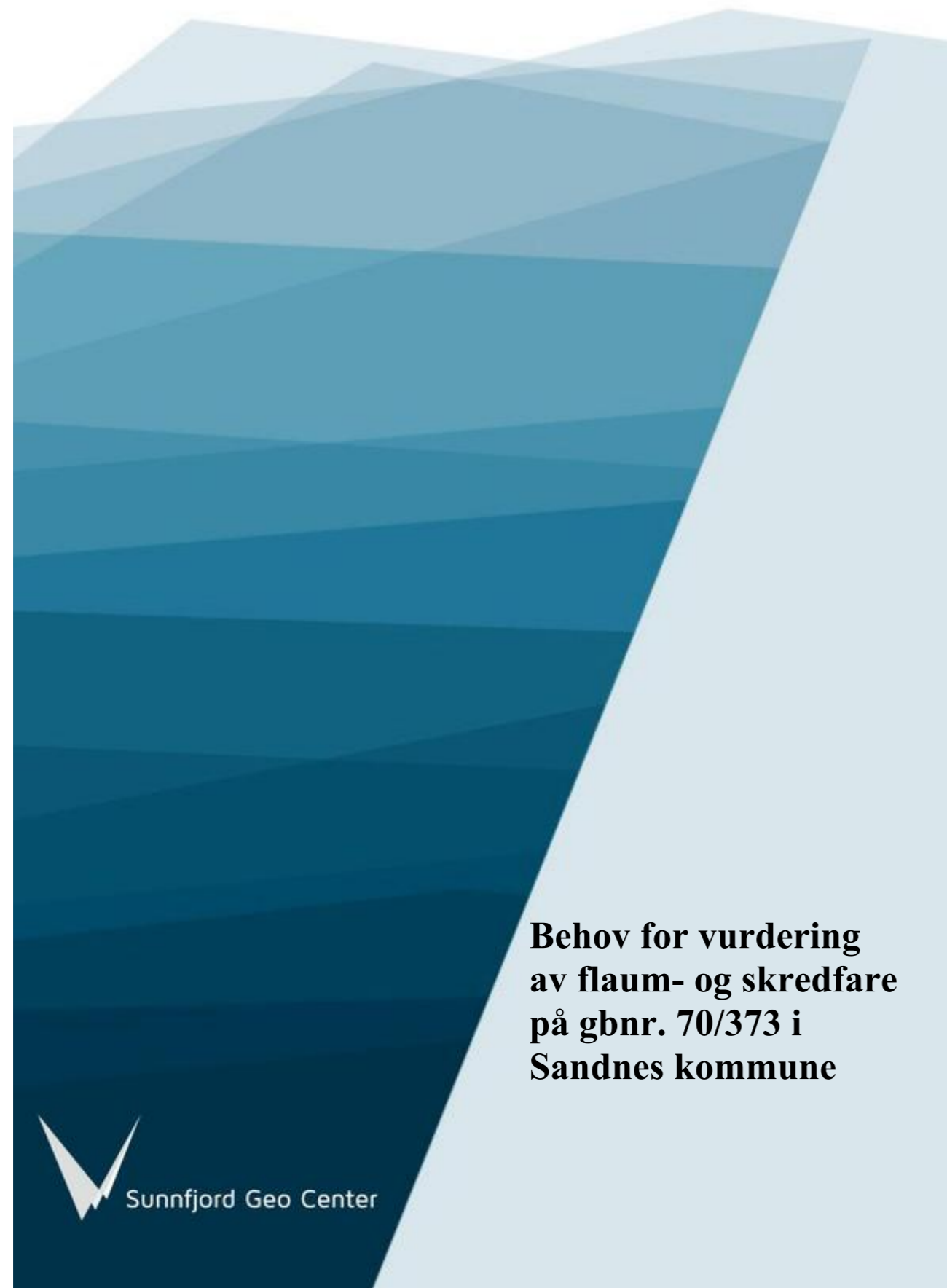
Gjensidige 

Vedlegg 2: Tilleggskommentar


Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Vedlegg 2

Gjensidige 



Prosjektinformasjon og status

Prosjektnr.:	Dokumentmal:	Dokumentnr.:	Dokumenttittel:		
2026-02-039	SF-H30-M01-03	01N	Behov for vurdering av flaum- og skredfare på gbnr. 70/373 i Sandnes kommune		
Feltarbeid utført av:	Dato, feltarbeid:	HMS-risikovurdering:	Dato, risikovurdering:	Hending/avvik meldt:	
Fagområde:	Dokumenttype:	Lokalitet:			
Skredfare/flaumfare	Notat	Professor Dahls gate, gbnr. 70/373.			
Revisjon:	Forfatter:	Revisjonslogg:	Internkontroll:	Dato, ferdigstilling:	
0	Alice Hestad Vie	Internt kvalitetssikra rapport klar til utsending	Torkjell Ljone	19.02.2026	
Kontraktør:		Kontaktinformasjon:			
		Sunnfjord Geo Center AS			
		Stongfjordvegen 577 6984 Stongfjorden Tlf.: 577 31 900 E-post: post@sunnfjordgeocenter.no Organisasjonsnummer: 998 899 834 MVA			

Innholdsliste

1. Behov for vurdering av flaum- og skredfare.....	4
1.1 Bakgrunn.....	4
1.2 Behov for vurderingar.....	4

1. Behov for vurdering av flaum- og skredfare

1.1 Bakgrunn

SGC er kontakta av Maiken Haugvaldstad for å avgjere behov for vurdering av flaum- og skredfare inkludert kvikkleireskred på gbnr. 70/373 som ligg i Professor Dahls gate i Sandnes (Figur 1). Tomta har ikkje fått adresse, men ligger like vest for Professor Dahls gate 12C. I Sandnes kommune sin kommuneplan ligg tomta inne med omsynssone H310 ras og skredfare (kommunekart.com/klient/sandnes/publikum).



Figur 1: Den aktuelle tomte ligg i Professor Dahls gate (gbnr. 70/373) i Sandnes kommune.

1.2 Behov for vurderingar

Ut i frå NVE sine aktsemdkart for flaumfare, skredfare og kvikkleire, er det ingen slike aktsemdområde på tomte. Figur 2 viser aktsemdområda i nærleiken av gbnr. 70/373 og det går fram at tomte ligg utanfor alle aktsemdssoner. Næraste sone er aktsemdssone for kvikkeleireskred, om lag 400 m aust for tomte, og aktsemdssone for flaum om lag 560 m sørvest for tomte.

Tomte ligg på 51 moh på ei lita høgd med slakt hellande terreng (om lag 1:20). Høgste punkt på høgda ligg på om lag 55 moh. Det er ikkje høgareliggande område i nærleiken som kan gje opphav til skred mot tomte, og det er ikkje synlege dreneringsveggar.

Ut i frå aktsemdkart, topografi og kartstudie vurderer SGC at det verken er fare for skred frå bratt terreng, kvikkleireskred eller flaum på tomte. Det er difor ikkje er behov for vidare undersøkingar knytt til dette.



Figur 2: Aktsemdkart for skred i bratt terreng, flaumfare og kvikkleireskred viser at det ikkje er aktsemdområde i nærleiken av tiltaksområdet. Kjelde: temakart.nve.no

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

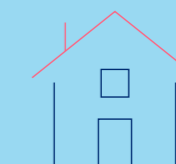
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Professor Dahls gate 12 (d), 4307 SANDNES. Gnr. 70, bnr. 373, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1200260087
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: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Øyvind Rege

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

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

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