

PROAKTIV

Nyere
enebolig fra
2019

Garasje/takterrasse - 2 plan - 4
soverom, 2 stuer, 2 bad

VESTRE HAMRAVEI 13A





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

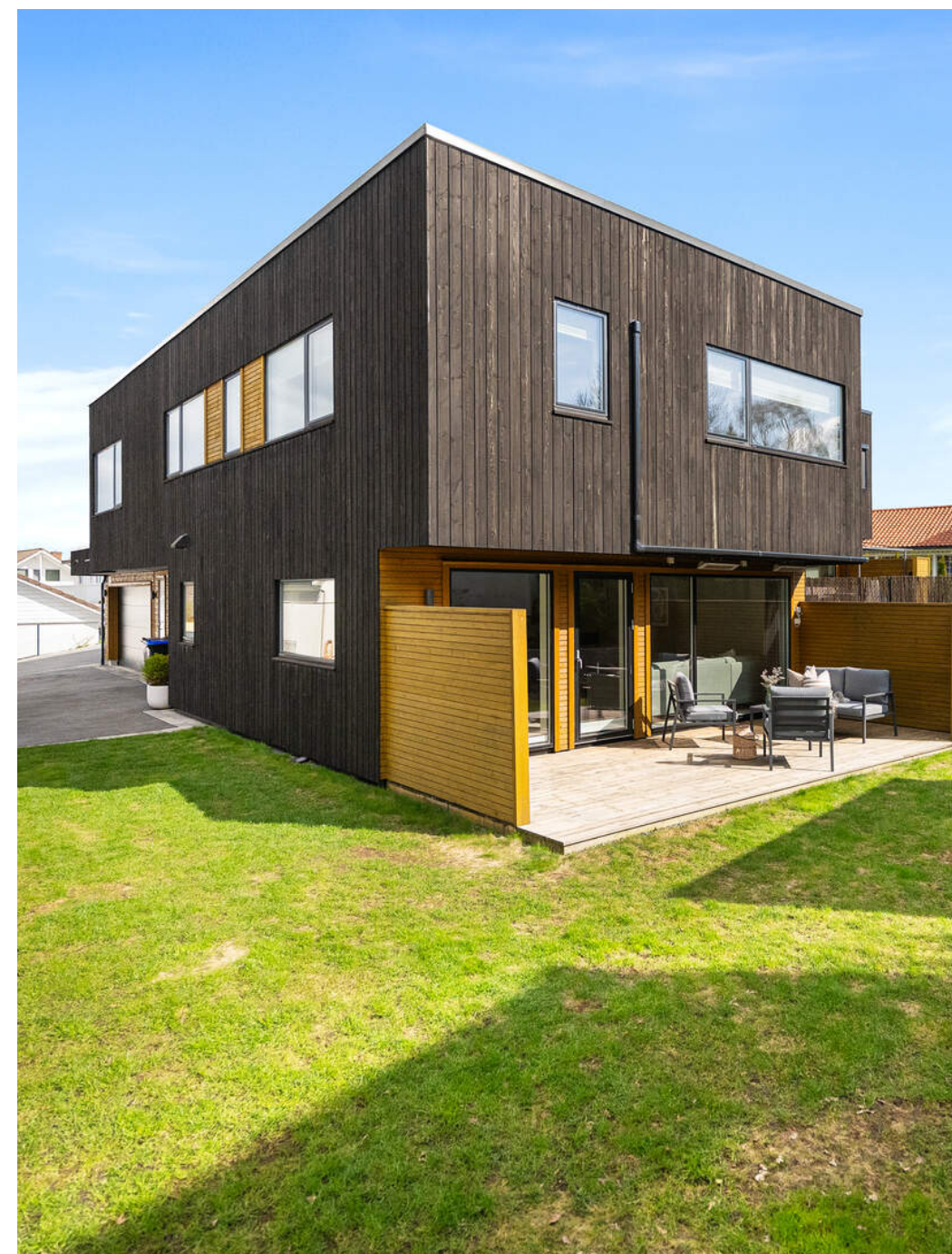
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

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



LURA

Nyere enebolig fra 2019 m/garasje/takterrasse - 2 plan - 4 soverom, 2 stuer, 2 bad - høy standard - meget barnevennlig beliggenhet

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Vestre Hamravei 13A, 4314 SANDNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 69, bnr. 3049, i Sandnes kommune

Prisantydning: 9.490.000,-

Omkostninger: 256.500,-

Totalpris: 9.746.500,-

Kommunale avgifter: 16.290,- pr. år

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2019

Rom/soverom: 6/4

BRA: 204 m²

BRA-i: 204 m²

Etasjer: 2

Garasje/Parkering: Parkering i garasje og gårdsrom.

Tomt: 443.4 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje C.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
16	50	55	56
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport
73	79	86	113
Energiattest	Egenerklæring	Kommunale dokumenter	Erklæringer
124			
Budskjema			

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet

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

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss!



LURA

Kommune: Sandnes / Område: Lura

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

Beliggenhet

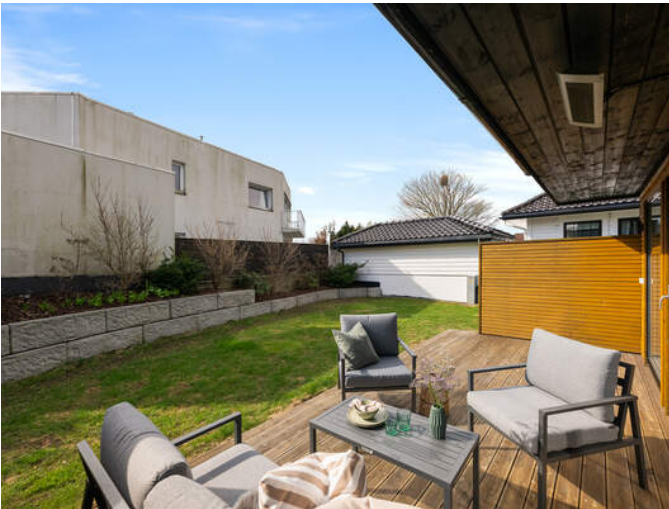
Meget attraktiv og etterspurt beliggenhet midt i hjertet av Lura

Vestre Hamravei 13A ligger i et veletablert villaområde. Her finner man et veletablert boligområde i skjønn harmoni med det moderne og funksjonelle.

Lura er bydelen hvor unge, eldre og småbarnsfamilier lever sammen i et harmonisk, veletablert nabolag.

Her løper skolebarn innom besteforeldrene på vei hjem, fremtidens fotballstjerner henger på løkka til leggetid, og venninner møtes for kveldstur langs opplyste turstier i området.

På Lura får du alt; nærhet til Sandnes, Stavanger, Forus, tog og buss, idrettsanlegg, Kvadrat, flere skoler, barnehager og ungdomsskole.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Kvadrat Totalt 14 ulike linjer	5 min  0.4 km
 Gausel stasjon Linje L5	6 min  3 km
 Stavanger Sola	14 min 
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	14 min  12.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Porsmyrveien PostNord	5 min  0.4 km
Coop Obs Kvadrat PostNord	8 min  0.7 km

VARER/TJENESTER

 Kvadrat	9 min 
 Apotek 1 Kvadrat	9 min 

SPORT

 Finnevoldsmarka balløkke Ballspill	5 min  0.4 km
 Lura skole Aktivitetshall, ballspill	7 min  0.6 km
 InterPadel Trim Towers	16 min 
 SATS Trim Towers	17 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Kvadrat	8 min 
---	---



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde, hovedsakelig bestående av eneboligbebyggelse.

Adkomst

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

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



SKOLER

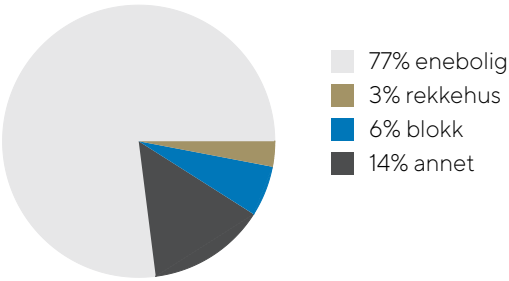
Lura skole (1-7 kl.) 300 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Porsholen skole (1-7 kl.) 354 elever, 16 klasser	9 min 0.8 km
Forus friskole (1-10 kl.) 149 elever, 13 klasser	13 min 1.1 km
Sandnes International School (1-10 kl.) 164 elever, 10 klasser	15 min 1.2 km
Lurahammaren ungdomsskole (8-10 kl.) 233 elever, 14 klasser	17 min 1.4 km
Tryggheim Forus vgs	15 min
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	9 min 4.9 km

BARNEHAGER

Preg barnehager Lura (0-5 år) 46 barn	2 min 0.2 km
Myrsnipa barnehage (0-5 år) 28 barn	5 min 0.4 km
Rabalder barnehage (1-5 år) 37 barn	5 min 0.4 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL VESTRE HAMRAVEI 13A

Vi starter utendørs – boligen har herlige uteplasser og terrasser, og tomten er pent opparbeidet. Romslig gårdsrom med plass til flere biler i tillegg til den doble garasjen.

Parkering

Parkering i garasje og gårdsrom.

Tomtestørrelse

443 m²

Beskrivelse av tomt

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:
Tomteforhold: Skrånet terreng. Selve tomten med boligens plassering er tilnærmet flatt.
Tomten er beplantet og det er belegningsstein ved entre partiet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:
Enebolig med garasje i to plan oppført etter TEK 17 krav i 2019. Ringmur og støpt gulv i første etasje. Isolerte vegger og tak etter TEK 17 krav. Papptekking på tak med nedløp og overløp. Vinduer, ytterdører og innderdører er i god stand uten merknader. Innvendig overflater i god stand med lite slitasje. Aubo kjøkken med integrerte hvitevarer. Vedovn i stue/kjøkken. 2 bad fra byggeår med fliser på gulv og vegger, vaskerom med gulv fliser og malte overflater. Balansert ventilasjonsanlegg, rør i røranlegg og sentralstøvsugeranlegg.

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

TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 2 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassen over garasjetak tekket med papptekking og 12 kvm av denne

er overbygget med tre terrasse.

Vurdering av avvik:

Konstruksjonene har skjevheter.

Helling på overside av garasjetaket synes å ha noe vannansamling under tre terrassen. Forholde er ikke av teknisk betydning.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

TEKNISK GJENNOMGANG

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





Beskrivelse

Fliser på gulv og vegger. Nedsenket gulv i dusjnisje med mosaikkfliser.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Påvist 4 gulvfliser med bom.

Konsekvens/tiltak

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår.

Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

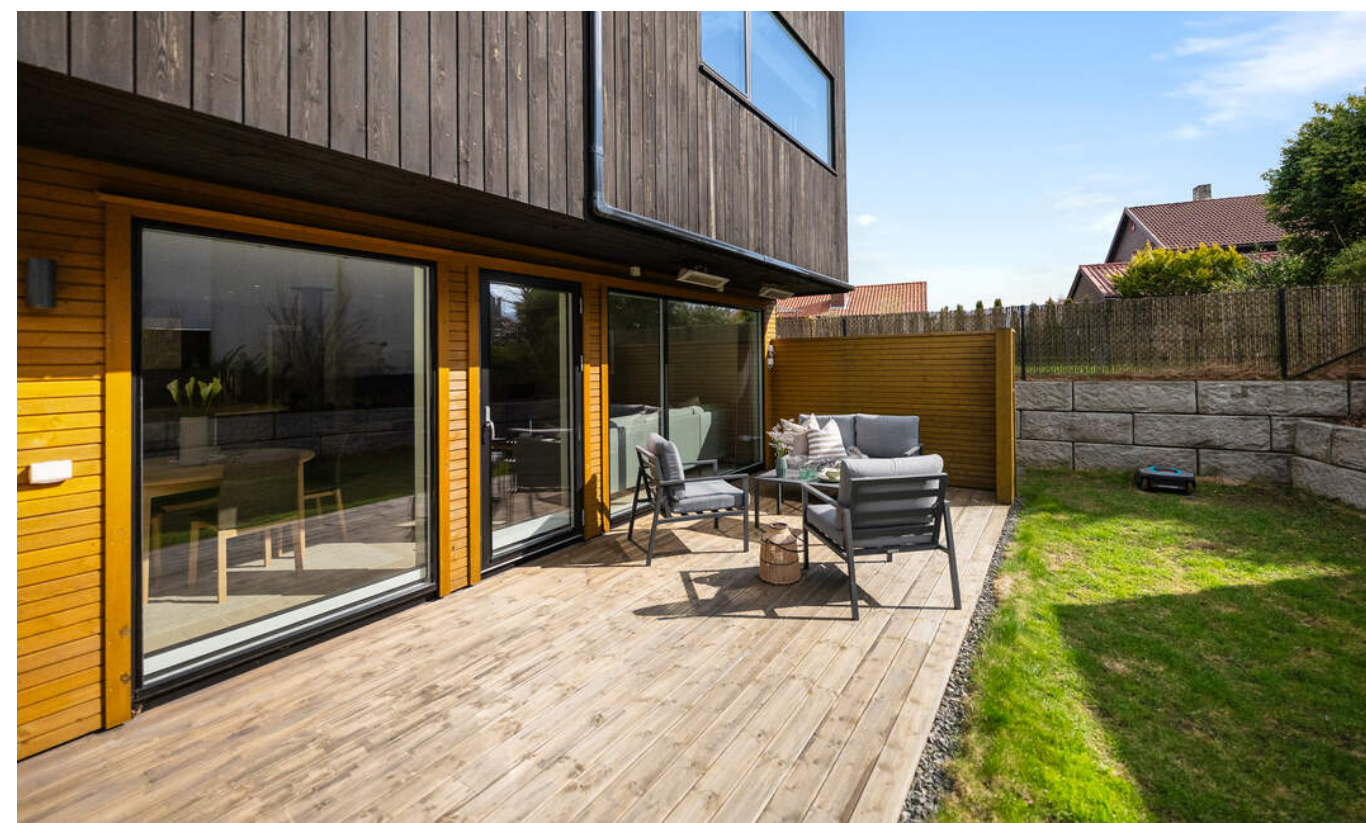
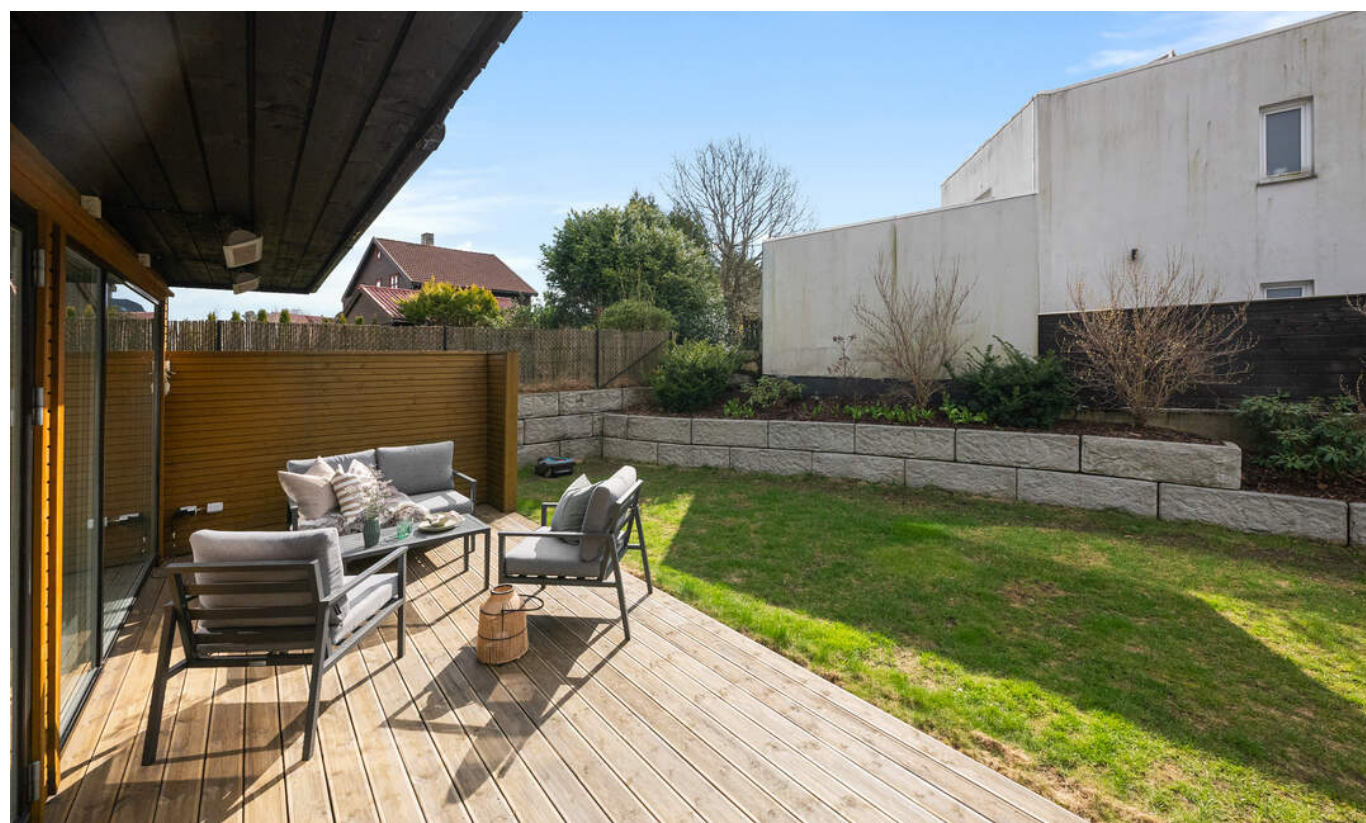
Boligen har fått følgende TG-IU:

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom med utg. > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke nødvendig da det ikke er utsatte våtsoner.

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



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

1. etasje:
Hall m/trapp, vaskerom med utgang, bad, bod m/utgang til garasje, stue/kjøkken, garasje.

2. etasje:
Gang med trapp, 4 soverom, tv-stue med utgang terrasse, bad, garderobe.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 113 kvm
Total BRA: 113 kvm

2. etasje
BRA-i: 91 kvm
Total BRA: 91 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 13 kvm

2. etasje: 12 kvm

Lovlighet: Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:
Gjennomgang med dør fra bod i første etasje til garasje viser ikke på originaltegning.
Sportsboden på 5 kvm som vises på tegning er ikke satt opp.
Skiftet trafo på ringeklokke.

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

Standard

Beliggenhet, beliggenhet, beliggenhet sies å være de 3 viktigste faktorene ved kjøp av eiendom.
Her har vi helt klart en meget attraktiv beliggenhet med nærhet til alt det en familie kan ønske seg og mere til.
I tillegg har vi gleden av å presentere en nyere og spennende funksivilla fra 2019 tegnet av de dyktige arkitektene i Arkitektkontoret IHTAS.
Skjernet og flat tomt plassert innerst i blindvei. Tomten er pent opparbeidet med asfaltert gårdsrom, platting ved inngangsparti, gressplen og terrasse i hagen.

Vi ønsker deg velkommen til Vestre Hamravei 13A!

Villaen som går over 2 plan er planmessig særdeles godt planlagt.

1. ETASJE (113 kvm BRA)

Boligen i Vestre Hamravei 13A har 2 innganger, hhv. hovedinngangen/hallen av god størrelse som også gir rom for garderobeløsning - et representativt inngangsparti med lune farger. I tilknytning til hallen er det adkomst til et praktisk plassert, og lekkert gjestebad.

I tillegg har man bi-inngang som er kombinert med vaskerom. I



BI-INNGANG/ VASKEROM

I mange aktive familier vil nok dette fungere som familiens "hverdagsinngang". Her har man også en praktisk grovinnredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



mange aktive familier vil nok dette fungere som familiens "hverdagsinngang". Her har man også en praktisk grovinnredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Innenfor vaskerommet har man også en praktisk bod for oppbevaring. Via boden har man direkte og tørrskodd adkomst til garasjen.

I andre delen av 1. etasje har man en stue med plass til både stor salong og spisestue. Åpen kjøkkenløsning med en herlig kjøkkeninnredning fra anerkjente AUBO med integrerte hvitevarer (stekeovn/induksjonstopp/oppvaskmaskin/kjøl/frys). Praktisk kjøkkenøy med spiseplasser for kjøpe måltider eller sosial drøs. Fra stuen er det utgang til en herlig og delvis overbygget terrasse med fine solforhold. Skjermet for innsyn og med medfølgende varmeovner. Stor og kjøkk gressplen med plass til både trampoline og ballspill.

2. ETASJE (91 kvm BRA)

Går man opp den moderne trappen til 2. etasje, blir man møtt av en etasje hvor arkitekten neppe kunne tegnet en bedre og mer funksjonell løsning.

4 romslige soverom hvor det minste er 9 kvm, mens de andre tre er i overkant av 12 kvm. Foreldresoverommet har i tillegg eget walk-in closet på ca 7 kvm.

Koselig og romslig tv-stue på ca. 16 kvm - perfekt for ungenes film- og vennekvelder, eller en spennende fotballkamp. Herfra er det også direkte utgang til takterrasse med fabelaktige solforhold og utsikt. Store vindusflater slipper inn mye lys.

Etasjen rommer i tillegg boligens hovedbad. Et romslig og meget lekkert baderom med "spafølelsen". Inneholder vegghengt toalett, dobbel vask i seksjon, dusjnische og badekar.

UTVENDIG

Tomten er komplett opparbeidet utvendig med asfaltert gårdsrom, platting ved entréparti, terrasse i hagen, gressplen (robotklipper medfølger) og en herlig takterrasse med utgang fra stuen i 2. etasje.

OPPSUMMERING

Gjennomgående solid og høy standard med bla:

- Utstrakt bruk av eik plank parkett i de fleste rom



- Flislagt hovedinngang/entré, bi-inngang/vaskerom og begge baderom

- Lekkert kvalitetskjøkken fra AUBO

- Integrerte hvitevarer (kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp)

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

- Rør i rør-system

- LYSE Altibox

- Rikelig med elektriske punkt, downlights og øvrig belysning

- Moderne arkitektur i funksjonalistisk stil

- Boligen går over 2 plan som gir en utrolig god planløsning og romfølelse

- Garasje med plass for sportsbod. Elbil-lader medfølger.

- Flat tomt med hage, terrasser og et romslig gårdsrom

Totalt sett en innholdsrik og god familiebolig som vil tilfredsstille de fleste familiers krav til innhold og komfort.

Oppvarming

Elektrisitet, vedovn i stue.

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

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

Energimerke

Oransje C

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.





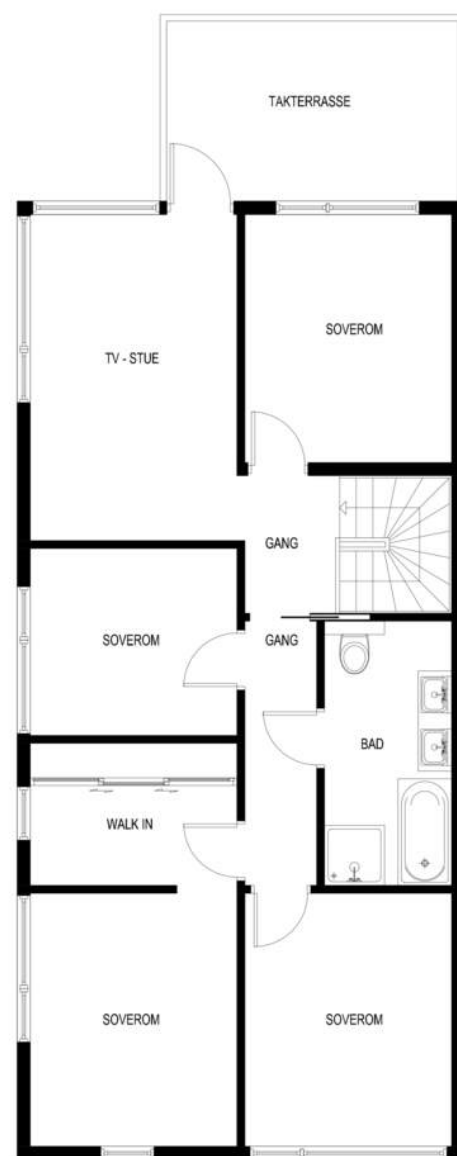






GJESTEBAD I 1. ETASJE





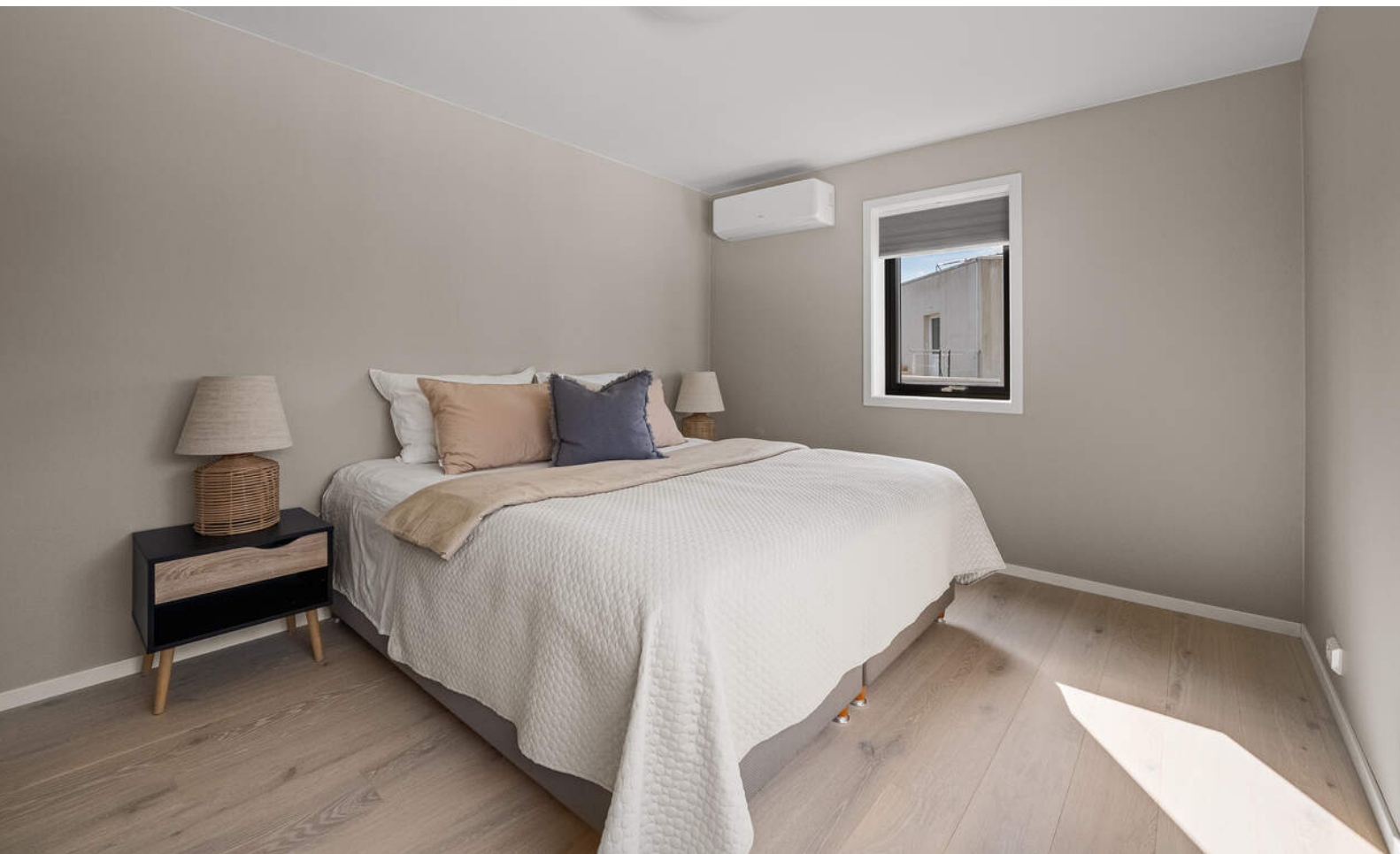
2. ETASJE

Gang med trapp, 4 soverom, tv-stue med utgang terrasse, bad, garderobe.

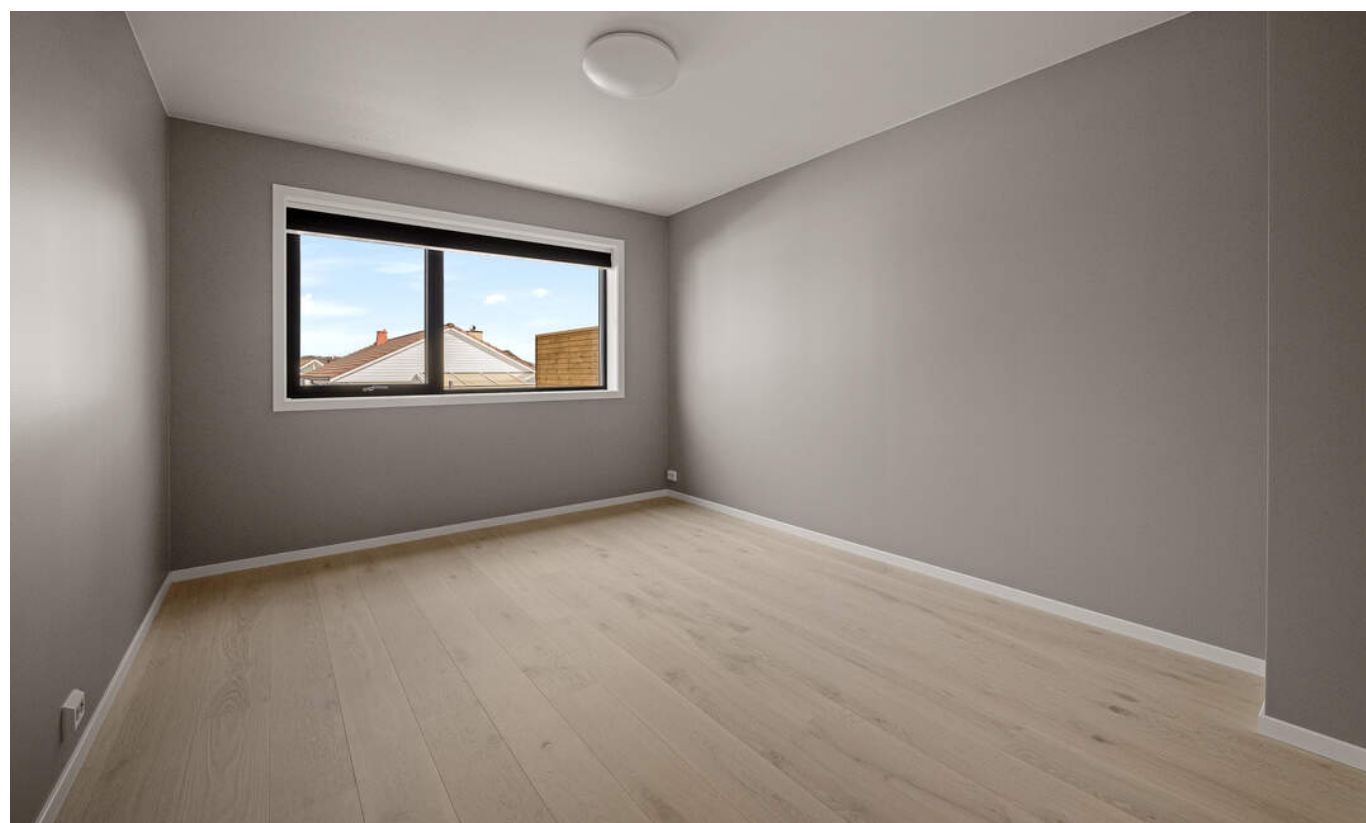












BOLIGENS HOVEDBAD

Et romslig og meget lekkert baderom med "spafølelsen". Inneholder vegghengt toalett, dobbel vask i seksjon, dusjnisje og badekar.







KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.820.426,- for 2024

Formuesverdi sekundær

7.281.704,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr.

Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

16.290,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det praktiseres ikke eiendomsskatt på vanlige boliger i kommunen.

Info formuesverdi

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig med garasje som tilbygg med takterrasse, datert 07.09.2020.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk: Gjennomgang med dør fra bod i første etasje til garasje viser ikke på originaltegning. Sportsboden på 5 kvm som vises på tegning er ikke satt opp. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved

en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

7. september 2020

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

24.05.2012 - Dokumentnr: 408148 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:69 Bnr:1182

21.02.2020 - Dokumentnr: 2141443 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:69 Bnr:971
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:69 Bnr:972
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:69 Bnr:1183
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Sandnes Kommune Org.nr: 964 965 137
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. Gjelder denne registerenheten med flere.

31.08.2020 - Dokumentnr: 2945064 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:69 Bnr:971
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:69 Bnr:972
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:69 Bnr:1183
Bestemmelse om vedlikehold. Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2020 - Dokumentnr: 2945064 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:69 Bnr:971
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:69 Bnr:972
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:69 Bnr:1183
Bestemmelse om å legge, ha liggende samt vedlikeholde ledninger. Gjelder denne registerenheten med flere.

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

Kjerneinformasjon

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (0,05 kvm.) og felles avkjørsel (0,01 kvm.) iht. reguleringsplan Reguleringsplan for Lura vest I, planID 7203. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Eiendommen ligger i område som gjennom kommuneplanen er merket som hensynssone H190_1 Sikring - Andre sikringssoner. I gjeldende kommuneplan er det egne bestemmelser for eiendommer i hensynssone som kan medføre krav til særskilte tiltak ifm. nye bygge- og delingssøknader på eiendommen.

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

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen har tinglyst veirett iht. servitutt med dbnr. 2945064, vedlagt salgsoppgaven. Naboeiendom gnr. 69 bnr. 1182, har veirett over denne eiendommen iht. servitutt med dbnr. 408148, vedlagt salgsoppgaven.

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

9 490 000,00 (Prisantydning)

9 490 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
237 250,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

238 600,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
256 500,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

9 728 600,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
9 746 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon

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

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

Lovanvendelse

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av

eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på 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 ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

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

Eier

Eivind Hillestad

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 1,40% av salgssum. Estimert provisjon kr. 147 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 10 900,00. Sum faste vederlag kr. 54 100.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 296,00, Tilstandsrapport kr 15 200,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 16 721.

Totale kostnader kr. 70 821.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Tomtestørrelse

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann: Tomteforhold: Skrånet terreng. Selve tomten med boligens plassering er tilnærmet flatt. Tomten er beplantet og det er belegningsstein ved entre partiet.

Dato salgsoppgave
13.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Vestre Hamravei 13 A, 4308 SANDNES SANDNES kommune
gnr. 69, bnr. 3049

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 204 m²



Befaringsdato: 11.04.2026 Rapportdato: 20.04.2026 Oppdragsnr.: 20103-1095 Eiendomsverdi ref nr: ND1517
Foretak: Takst og uavhengig kontroll AS Takstingeniør: Åge Otterbech Vår ref: Åge Otterbech



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

Takst og Uavhengig kontroll AS

Rapportansvarlig

Åge Otterbech
Uavhengig Takstingeniør
post@otterbech.no
473 42 455

Vestre Hamravei 13 A, 4308 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 3049
1108 SANDNES

Takst og uavhengig kontroll AS
c/o Åge Otterbech, Rødknappsvingene 21
4025 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 20103-1095

Befaringsdato: 11.04.2026

Side: 3 av 17

Vestre Hamravei 13 A, 4308 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 3049
1108 SANDNES

Takst og uavhengig kontroll AS
c/o Åge Otterbech, Rødknappsvingene 21
4025 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20103-1095

Befaringsdato: 11.04.2026

Side: 4 av 17

Vestre Hamravei 13 A, 4308 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 3049
1108 SANDNES

Takst og uavhengig kontroll AS
c/o Åge Otterbech, Rødknappsvingene 21
4025 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med garasje i to plan oppført etter TEK 17 krav i 2019. Ringmur og støpt gulv i første etasje. Isolerte vegger og tak etter TEK 17 krav. Papptekking på tak med nedløp og overløp. Vinduer, ytterdører og innerdører er i god stand uten merknader. Innvendig overflater i god stand med lite slitasje. Aubo kjøkken med integrerte hvitevarer. Vedovn i stue/kjøkken. 2 bad fra byggeår med fliser på gulv og vegger, vaskerom med gulv fliser og malte overflater. Balansert ventilasjonsanlegg, rør i røranlegg og sentralstøvsugeranlegg.

Enebolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Stående og liggende dobbelfaset royal impregnert kledning. Beslag og taknedløp utført med sort aluminium og fagmessig utført. Papptekking på begge yttertak.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv og malte vegg og takoverflater fremstår i normal god stand. med lite slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2 fliselagte våtrom. Bad i første etasje med 120 cm seksjon, speil, vegghengt wc og dusjnisje. Bad i andre etasje utstyrt med 160 cm seksjon og dobbel vask, badekar og dusjnisje. Vaskerom i første etasje med rør i rørskap.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Aubo kjøkken med integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stålpipeline over tak og vedovn i stue/kjøkken 1.etg. Balansert ventilasjonsanlegg. Ny motor montert i 2023. sentralstøvsugeranlegg. Varmepumpe med to innedeler. Rør i røranlegg. El.anlegget er nylig sjekket og funnet i orden.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Skrånet terreng. Selve tomten med boligens plassering er tilnærmet flatt Tomten er beplantet og det er belegningsstein ved entre partiet.

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

[Gå til side](#)

Ingen merknader.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20103-1095

Befaringsdato: 11.04.2026

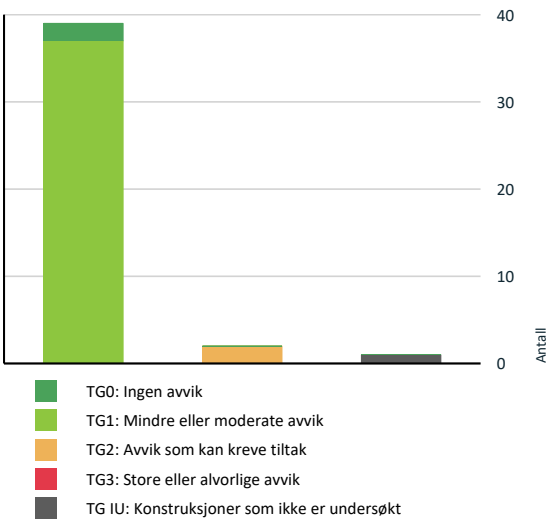
Side: 5 av 17

Vestre Hamravei 13 A, 4308 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 3049
1108 SANDNES

Takst og uavhengig kontroll AS
c/o Åge Otterbech, Rødknappsvingene 21
4025 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom med utg. > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20103-1095

Befaringsdato: 11.04.2026

Side: 6 av 17

Vestre Hamravei 13 A, 4308 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 3049
1108 SANDNES

Takst og uavhengig kontroll AS
c/o Åge Otterbech, Rødknappsvingene 21
4025 STAVANGER

Tilstandsrapport

ENEBOILIG

Byggeår
2019

Standard
Høy

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket ble kontrollert fra stige.



Papp taktecking,

Nedløp og beslag

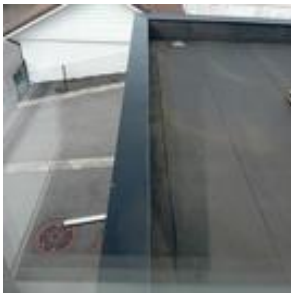
Beskrivelse
Nedløp i aluminium



Beslag med falsede skjøter.



Beslag med luftespalter i gesims.



Overløp med riktig utførelser på begge tak.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Liggende og stående trekledning av type Royal impregnert.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Kompakt takkonstruksjon.

Vinduer

Dører

Beskrivelse
Ingen merknader

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrassen over garasjetak tekket med papptecking og 12 kvm av denne er overbygget med tre terrasse.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Oppdragsnr.: 20103-1095

Befaringsdato: 11.04.2026

Side: 7 av 17

Vestre Hamravei 13 A, 4308 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 3049
1108 SANDNES

Takst og uavhengig kontroll AS
c/o Åge Otterbech, Rødknappsvingene 21
4025 STAVANGER

Tilstandsrapport

Helling på overside av garasjetaket synes å ha noe vannansamling under tre terrassen. Forholde er ikke av teknisk betydning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

INNSENDIG

Overflater

Beskrivelse
Overflater fra byggeår. Ingen merknader utover normal slitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Betongdekke mot grunn. Trebjelkelag mellom første og andre etasje.

Pipe og ildsted

Beskrivelse
Vedovn i stue / kjøkken 1. etg.



Vedovn med stålpipes.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innvendige trapper



Malt tretrapp mellom etasjene.

Innvendige dører

Beskrivelse
Ferdigmalte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM MED UTG.

Generell

Beskrivelse
Ferdigattest foreligger. Skap for rør i rør montert på vegg.

1. ETASJE > VASKEROM MED UTG.

Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Malte overflater. Sockelflis i overgang til vegg.

1. ETASJE > VASKEROM MED UTG.

Overflater Gulv

Beskrivelse
Ingen merkander

1. ETASJE > VASKEROM MED UTG.

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
2 sluker hvor en er plassert under seksjonen.
NB. Noe vanskelig tilkomst for rengjøring av den ene sluken som er plassert under seksjonen.

1. ETASJE > VASKEROM MED UTG.

Sanitærutstyr og innredning

Oppdragsnr.: 20103-1095

Befaringsdato: 11.04.2026

Side: 8 av 17

Vestre Hamravei 13 A, 4308 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 3049
1108 SANDNES

Takst og uavhengig kontroll AS
c/o Åge Otterbech, Rødknappsvingene 21
4025 STAVANGER

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM MED UTG.

TG 1 Ventilasjon

1. ETASJE > VASKEROM MED UTG.

TG Mj Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking ikke nødvendig da det ikke er utsatte våtsoner.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Ferdigattest.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Fliser på gulv og vegger. Nedsenket gulv i dusjnise med mosaikkfliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Påvist 4 gulvfliser med bom.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Fallet til sluk er iht. TEK 17 krav,

1. ETASJE > BAD

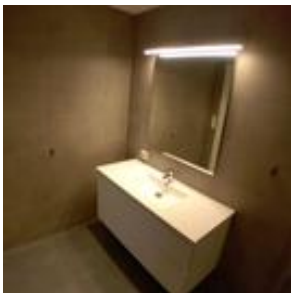
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Ferdigattest.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Seksjon med vask 1,2 meter i bredde med speil med lys. Dushjørne og vegghengt wc,



Seksjon med vask + speil med lys.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Balansert avtrekk,

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Ingen utslag ved bruk av piggelektroder.

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Ferdigattest

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Fliser på vegger. Malte takoverflater.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Ingen merknader.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Oppdragsnr.: 20103-1095

Befaringsdato: 11.04.2026

Side: 9 av 17

Vestre Hamravei 13 A, 4308 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 3049
1108 SANDNES

Takst og uavhengig kontroll AS
c/o Åge Otterbech, Rødknappsvingene 21
4025 STAVANGER

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Ingen merknader på utførelser.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Ingen merknader.



1,6 m seksjon med dobbel vask.



Frittstående badekar.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Ingen merknader



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Aubo kjøkken med integrerte hvitevarer.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Rørosvifte med avtrekk ut i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse
Ingen merknader.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse
Ingen merknader.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Motor på balansert ventilasjon skiftet på ga garanti i 2023.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse
Fra byggeår.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse
Sentralstøvsuger anlegg montert i bod.

Oppdragsnr.: 20103-1095

Befaringsdato: 11.04.2026

Side: 10 av 17

Vestre Hamravei 13 A, 4308 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 3049
1108 SANDNES

Takst og uavhengig kontroll AS
c/o Åge Otterbech, Rødknappsvingene 21
4025 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner - 1

Beskrivelse

Varmepumpe. Det er nylig (2026) utført vedlikehold på varmepumpe anlegget. Skiftet understell til varmepumpe utendørs. Nye svarte plastikk deksel over AC ledningene.



Nytt understell på varmepumpe,

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El.anlegg fra byggeår. Det er nylig foretatt el.kontroll og mindre feil er rettet.

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

Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Skiftet trafo på ringeklokke
Montert ny taklampe i garasje.
Skiftet 2 utekontakter.

Inntak og sikringskap

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

Nei

Generell kommentar

El anlegget er nylig sjekket og funnet i orden.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ingen merknader.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ingen merknader.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt betongsåle mot grunn.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Ingen meriknader.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ingen merkander.

Oppdragsnr.: 20103-1095

Befaringsdato: 11.04.2026

Side: 11 av 17

Vestre Hamravei 13 A, 4308 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 3049
1108 SANDNES

Takst og uavhengig kontroll AS
c/o Åge Otterbech, Rødknappsvingene 21
4025 STAVANGER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

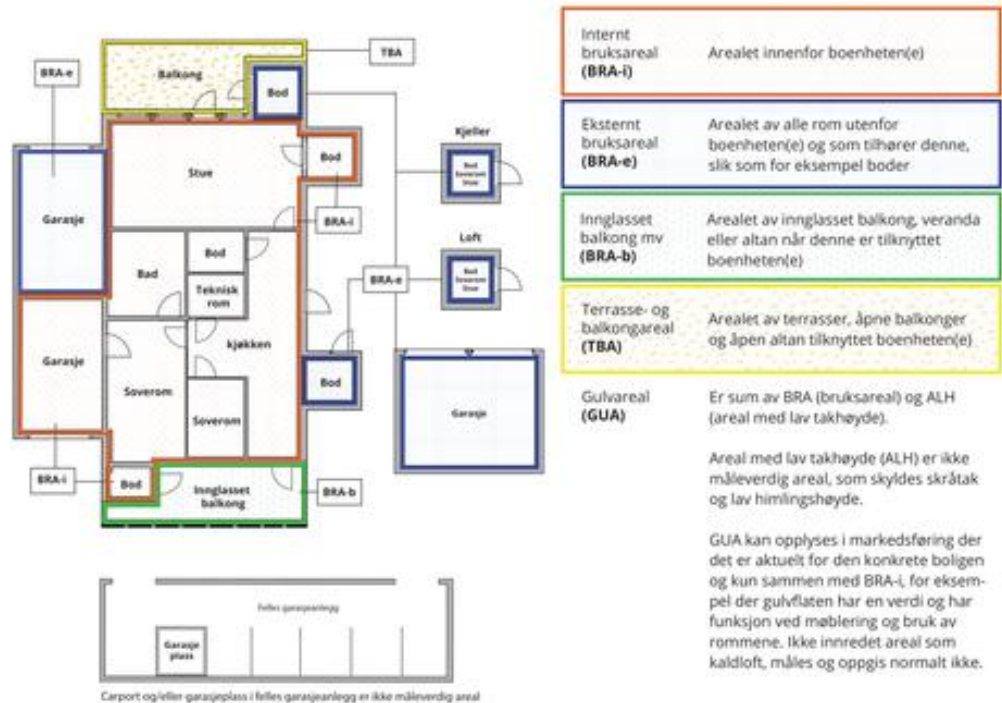
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20103-1095

Befaringsdato: 11.04.2026

Side: 12 av 17

Vestre Hamravei 13 A, 4308 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 3049
1108 SANDNES

Takst og uavhengig kontroll AS
c/o Åge Otterbech, Rødknappsvingene 21
4025 STAVANGER

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	113			113	13
2 Etasje	91			91	12
SUM	204				25
SUM BRA	204				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp, vaskerom med utg., bad, bod m/utgang til garasje., stue/kjøkken, garasje		
2 Etasje	Gang med trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, tv stue med utgang. terrasse., bad, garderobe		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Gjennomgang med dør fra bod i første etasje til garasje viser ikke på originaltegning.

Sportsboden på 5 kvm som vises på tegning er ikke satt opp.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Skiftet trafo på ringeklokke.

☒ Ja ☐ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Enebolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	158	47
Kommentar		
Enebolig	Garasje og bod innenfor garasje er S rom etter gammel målemetode. Garderobe i 2,etg er S rom etter gammel målemetode.	

Oppdragsnr.: 20103-1095

Befaringsdato: 11.04.2026

Side: 13 av 17

Vestre Hamravei 13 A, 4308 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 3049
1108 SANDNES

Takst og uavhengig kontroll AS
c/o Åge Otterbech, Rødknappsvingene 21
4025 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2026	Åge Otterbech	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	69	3049		0	443 m²	Eiendomsverdi	Eiet
Adresse							
Vestre Hamravei 13 A							
Hjemmelshaver							
Eivind Hillestad							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt på Lura.

Adkomstvei

God adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.04.2026		Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 20103-1095

Befaringsdato: 11.04.2026

Side: 14 av 17

Vestre Hamravei 13 A, 4308 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 3049
1108 SANDNES

Takst og uavhengig kontroll AS
c/o Åge Otterbech, Rødknappsvingene 21
4025 STAVANGER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	
2	20.04.2026	
3	20.04.2026	
4	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vestre Hamravei 13 A, 4308 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 3049
1108 SANDNES

Takst og uavhengig kontroll AS
c/o Åge Otterbech, Rødknappsvingene 21
4025 STAVANGER

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Vestre Hamravei 13 A, 4308 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 3049
1108 SANDNES

Takst og uavhengig kontroll AS
c/o Åge Otterbech, Rødknappsvingene 21
4025 STAVANGER

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
 - Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
 - Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
 - Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).
- ### AREALBEREGNING FOR BOENHETER
- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
 - Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
 - Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
 - Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
 - Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
 - Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
 - Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20103-1095

Befaringsdato: 11.04.2026

Side: 17 av 17

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Vestrehamravei 13 A
Postnr	4314
Sted	sandnes
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	69
Bnr.	3049
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	13A
Merkenr.	A2020-1100998
Dato	24.02.2020



Innmeldt av	terje sandstøl
-------------	----------------

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Installere luft/luft-varmepumpe

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	160
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Vestrehamravei 13 A	Gnr: 69
Postnr/Sted: 4314 sandnes	Bnr: 3049
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: 13A	Festenr:
Dato: 24.02.2020 09:11:13	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2020-1100998	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: terje sandstøl	

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer
Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner
Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved
Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Edland, Mannes & Rege AS



Egenerklæring

Vestre Hamravei 13A, 4314 SANDNES

16 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Vestre Hamravei 13A

Vestre Hamravei 13A

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Har bodd i bolig siden kjøp.

Informasjon om selger

Selger

Hillestad, Eivind

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2

Årstall
2025

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært



10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skiftet trafo på ringeklokke som hadde sluttet å virke. Montert ny taklampe i garasje (led lys hadde sluttet å virke). Skiftet 2 utekontakter for tilkobling av strøm til robotklipper.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Svithun elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
1. Motor på balansert ventilasjon laget lyd (dårlig lager) i 2023. Motor skiftet på garanti.

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2

Årstall
2026

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Vedlikehold av AC anlegg utført i 2026. Skiftet understell til varmepumpe utendørs grunnet korrosjon. Nye svarte plastikk beskyttelse innstallert på utside av hus.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
AC senteret



16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

1. Har malt betongvegg i garasje som egeninnsats (2026).

2. Har justert dør i garasje til baksiden av huset som egeninnsats (2026). Den fungerer greit selv om en må trekke litt ekstra til når en låser døren.

3. Hus ble beiset i 2024 av malerfirma. Vinduer ble ikke malt.

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

1. Helling av garasjetak fører til en liten vannansamling inn mot hus i vestre del av tak. Tok dette opp med husbygger i 2020 da huset ble kjøpt. Byggherre mente at dette var ok og ikke trengte noe tiltak.

2. Før overtakelse av hus var det montert sportsbod for lagring i garasje. Jeg fikk fjernet denne før jeg overtok hus. Garasje er stor og det er mulig å lage plass for lagring her ved behov.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Eivind Hillestad	2026-04-16

Identification

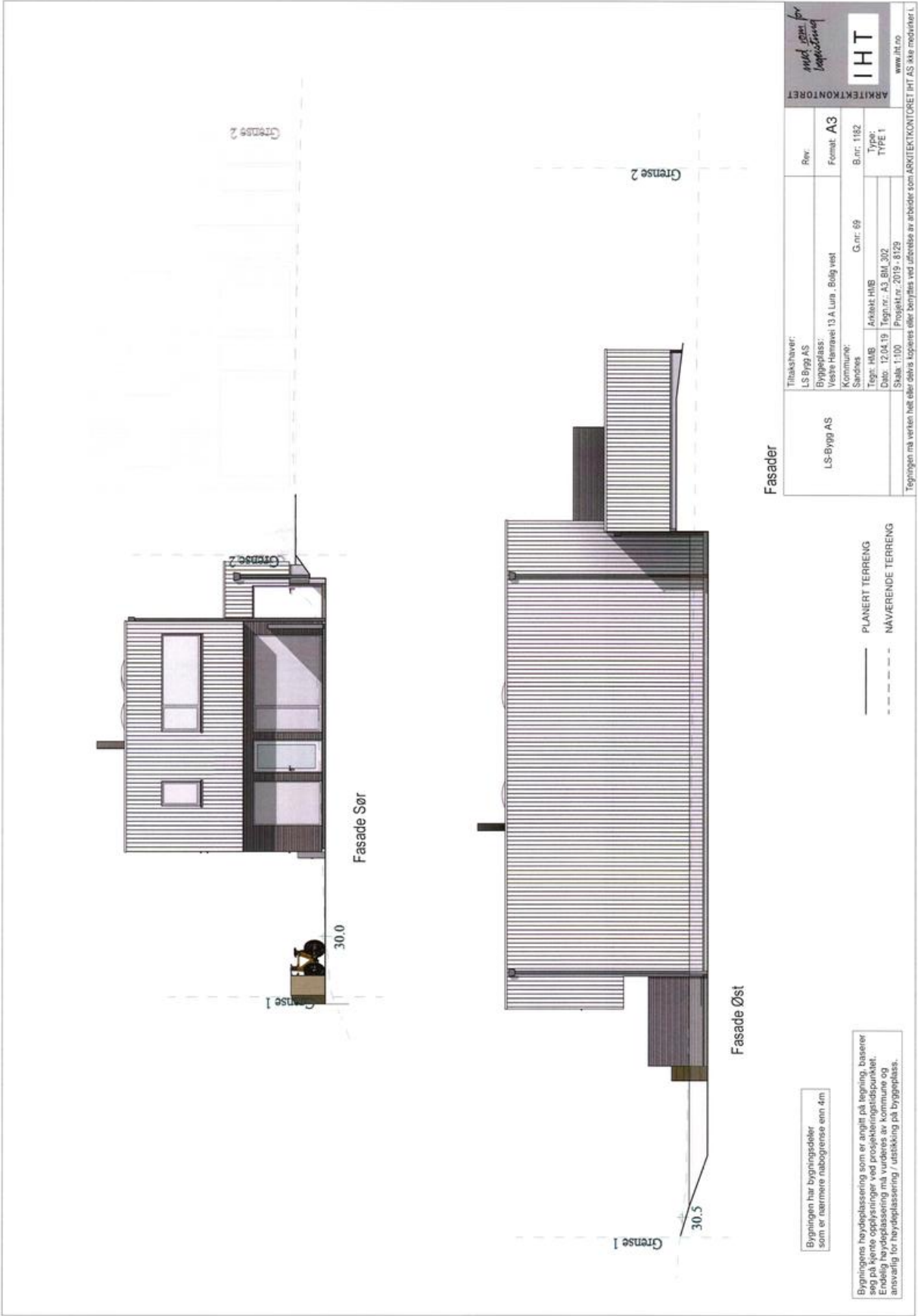
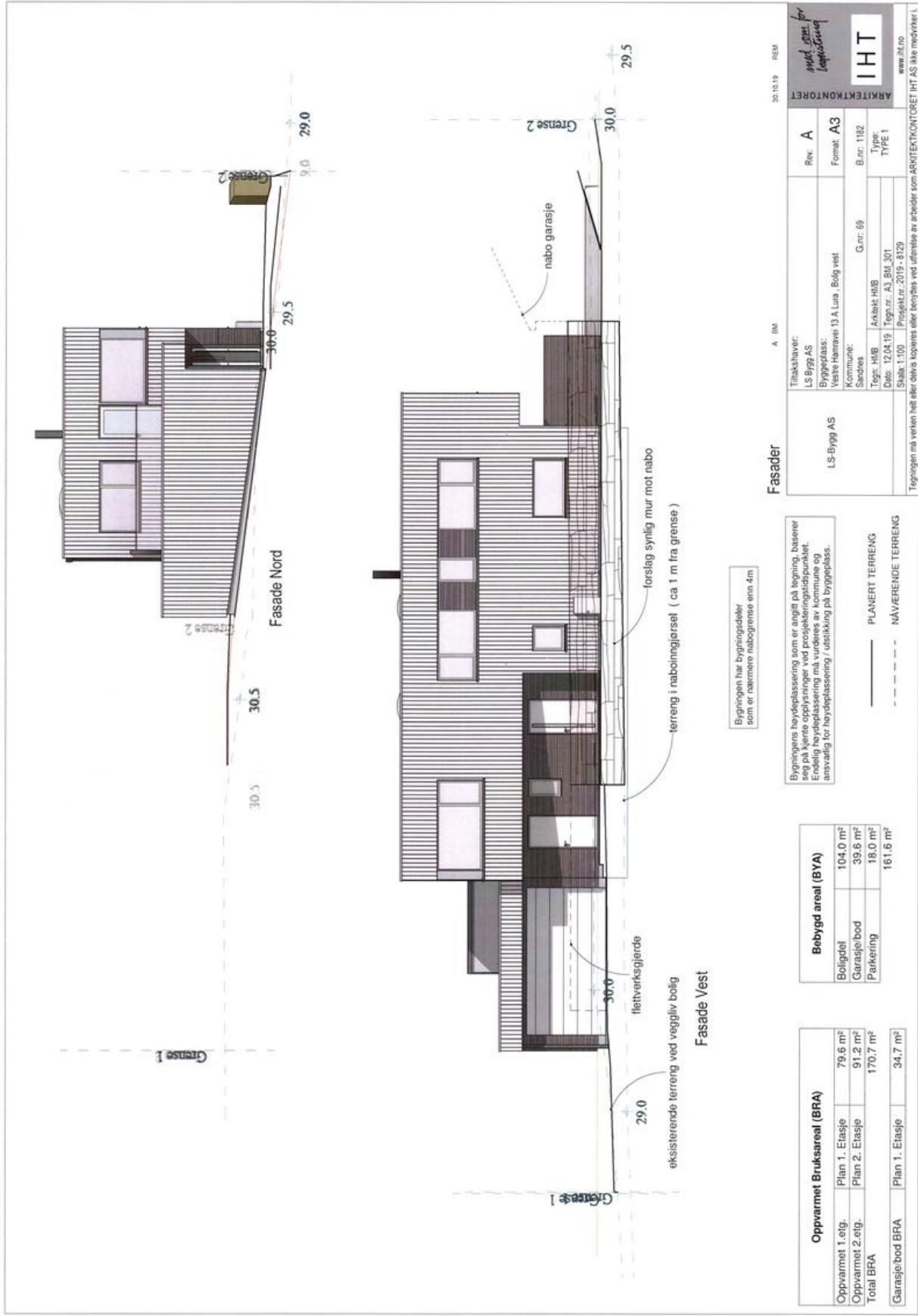
 Eivind Hillestad

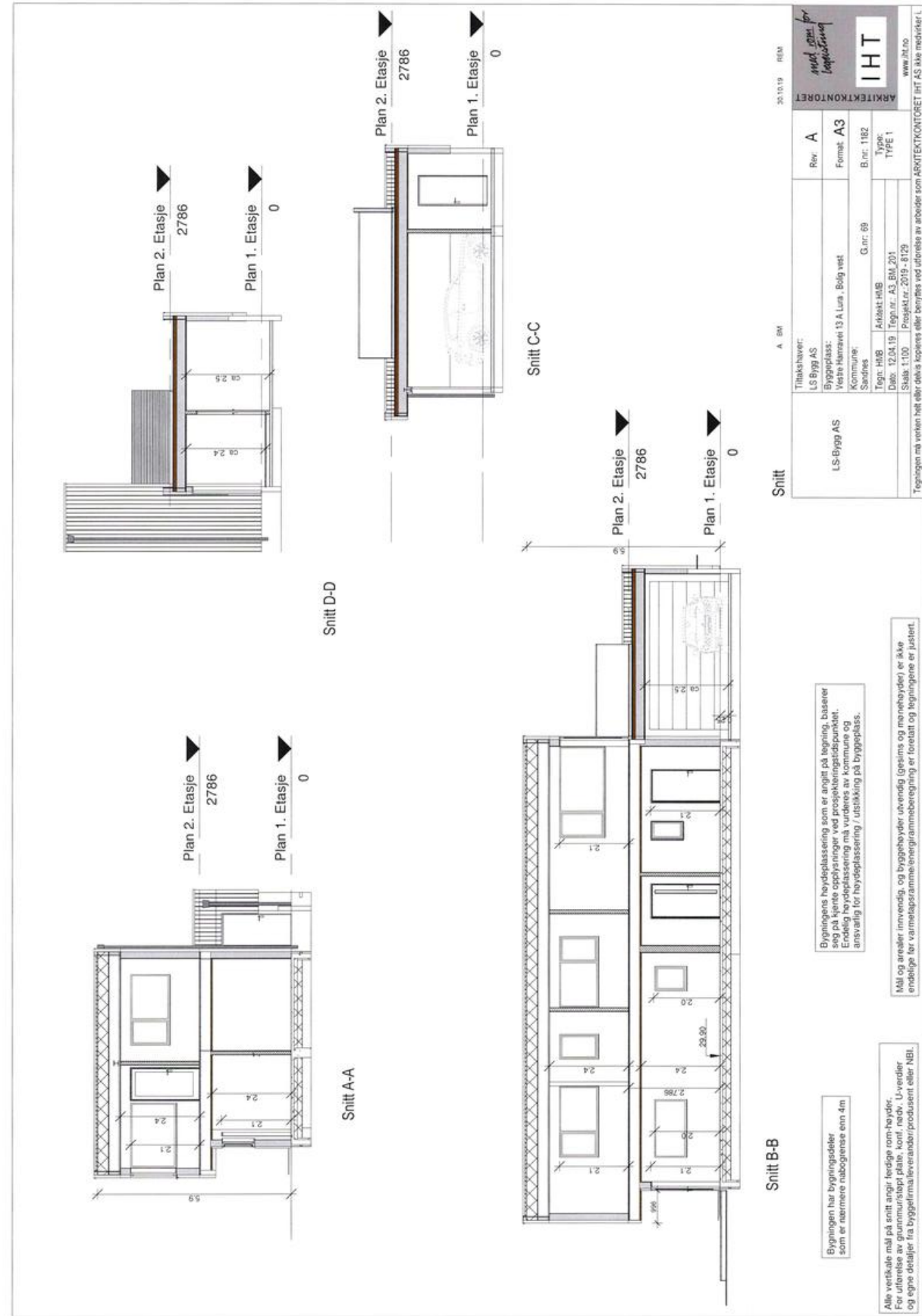
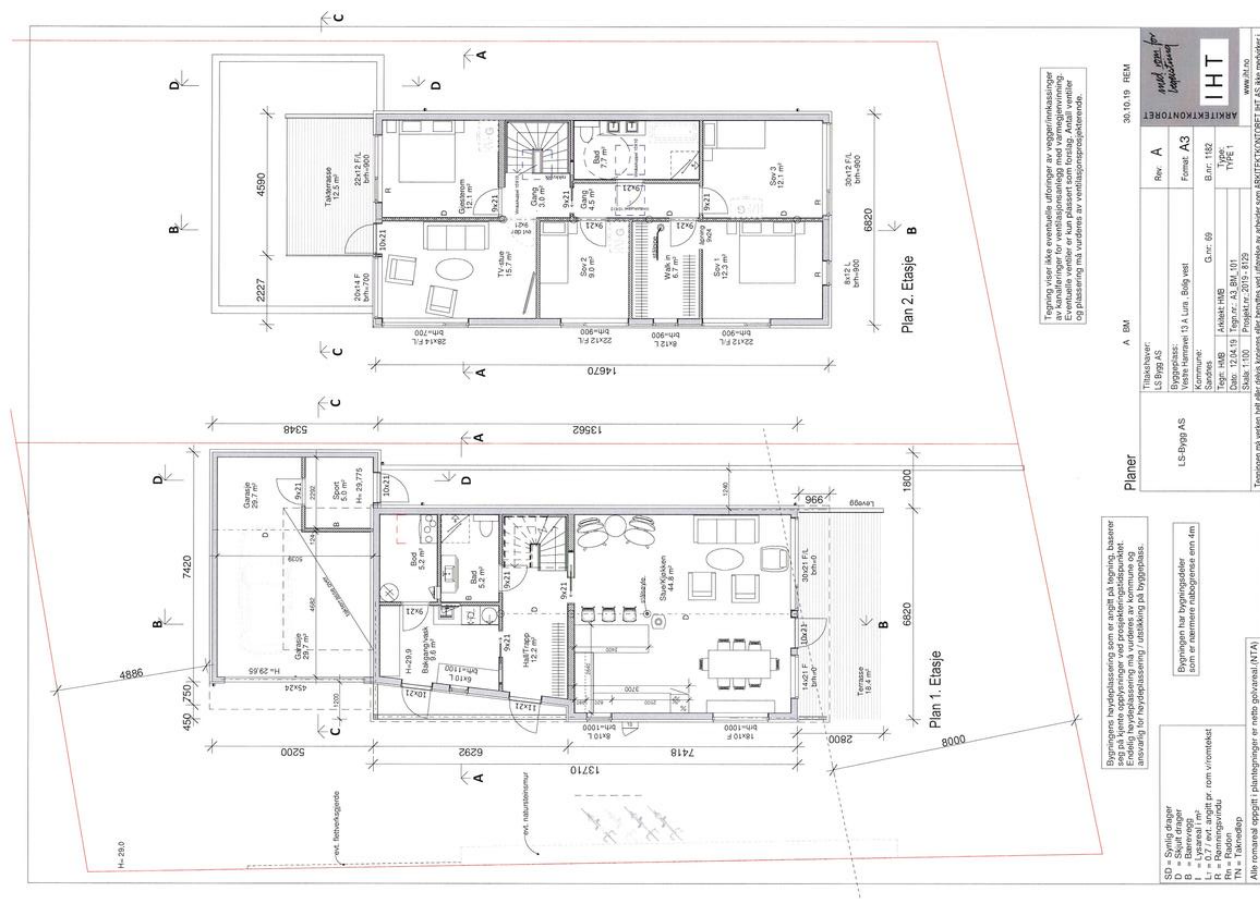
Egenerklæringsskjema

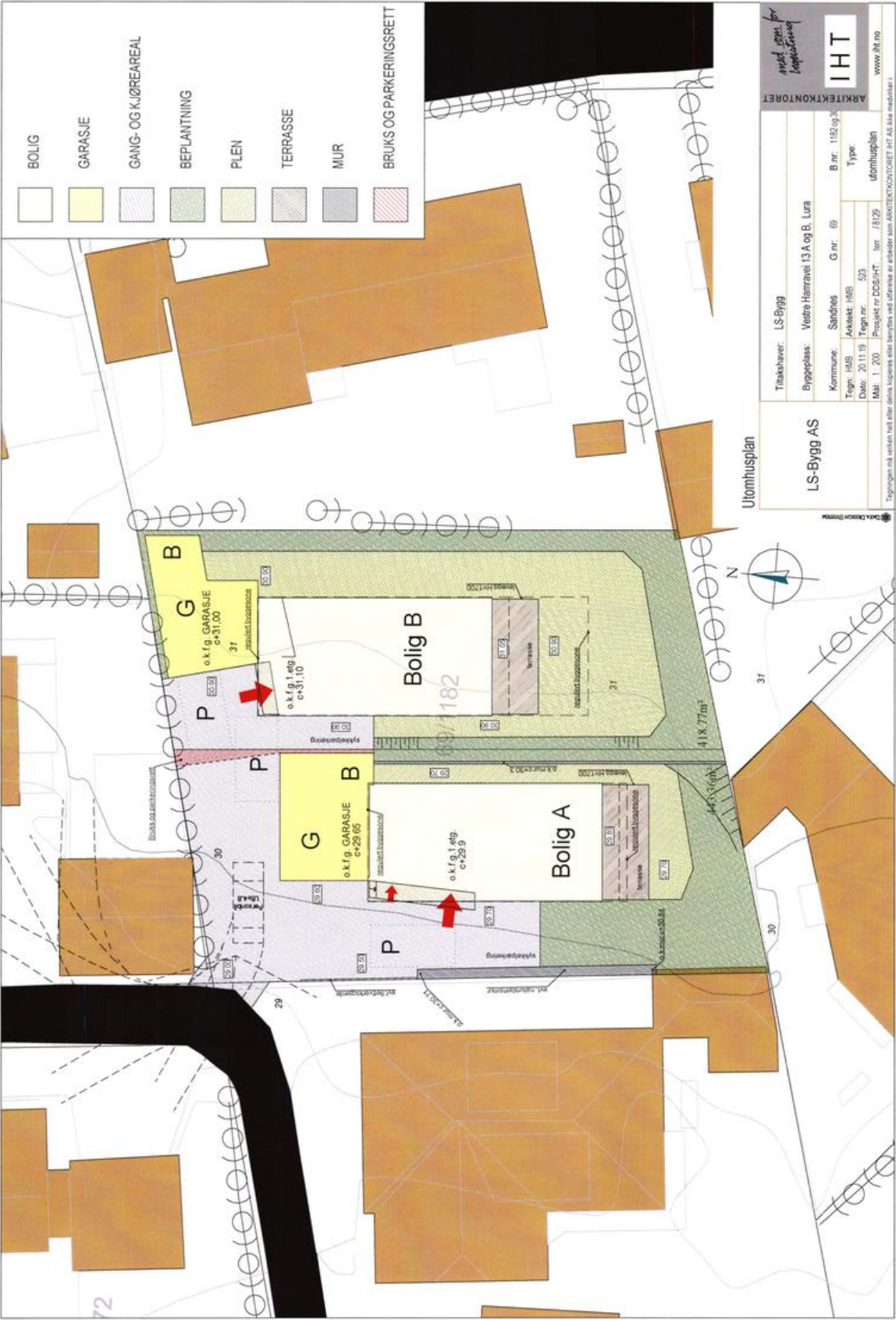
Signed by:		
Eivind Hillestad	16/04-2026 13:53:05	BankID OIDC High



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







Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.



Sandnes, 07.09.2020

Kjetil Pedersen
Avdelingsleder Tilsyn

Alida Dzudza
Overingeniør tilsyn

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Melding om rett til å klage

Deres ref:		Vår ref:	20/37003-4
Saksbehandler:	Alida Dzudza	Arkivkode:	69/3049

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 69/3049	Byggeadresse: Vestre Hamravei 13 A
Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	111 Enebolig-15 Nytt bygg - ikke boligformål under 70 m2;111 Enebolig-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2
Tiltaksklasse:	1
Ansvarlig søker m/adr:	LS Bygg AS, Gamleveien 87, 4315 SANDNES
Tiltakshaver m/adr:	LS Bygg AS, Gamleveien 87, 4315 SANDNES

Vedtak om ferdigattest

Vi gir ferdigattest for enebolig med garasje som tilbygg med takterrasse med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Bakgrunn for vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 28.08.2020, hvor dere bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 18.12.2019.

Dine rettigheter

Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. For informasjon om klage se vedlegg «Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak».

Har du spørsmål

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

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Telefon 51 33 50 00.
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no



Mottaker Geodata	Kontaktperson	Adresse Postboks 583	Postnummer 4305 SANDNES
LS Bygg AS		Gamleveien 87	4315 SANDNES

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 69, Bruksnr 3049	Kommune:	1108	Sandnes
Adresse:				
Veiadresse:	Vestre Hamravei 13 A, gatenr 33250	Grunnkrets:	205	Lura 4
	4314 Sandnes	Valgkrets:	11	Lura
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	6080102	Lura
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	24.05.2012	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	443,4 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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

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

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

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

Gårdsnummer 69, Bruksnummer 3049 i 1108 SANDNES kommune

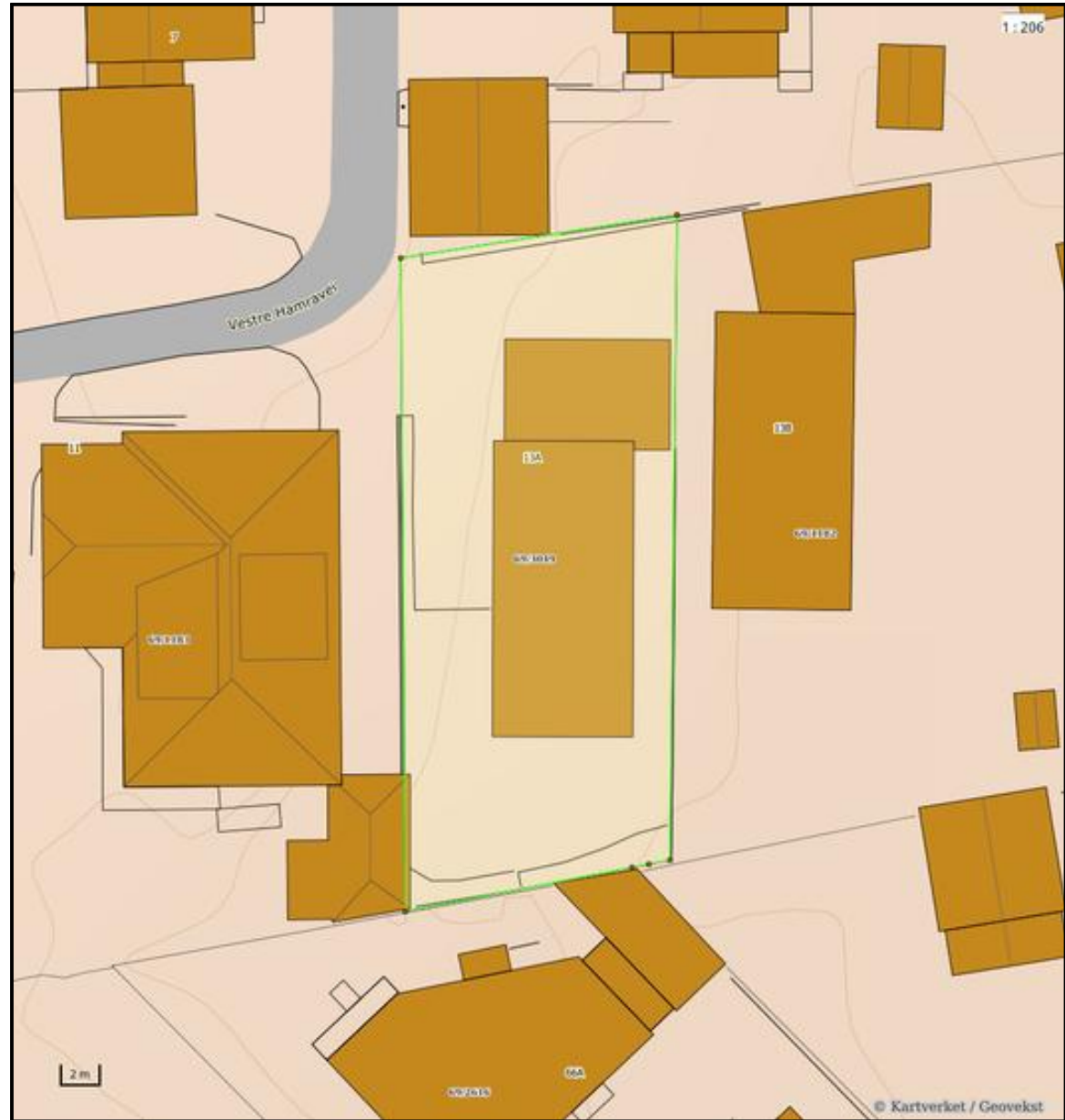
Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/69/3049	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:		Avgiver	1108/69/1182	-443,3
	Matrikkelført:		Berørt	1108/69/287	0,0
			Berørt	1108/69/971	0,0
			Berørt	1108/69/1183	0,0
			Berørt	1108/69/2616	0,0
			Mottaker	1108/69/3049	443,4

Gårdsnummer 69, Bruksnummer 3049 i 1108 SANDNES kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter						
Enebolig						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vestre Hamravei 13 A	Bolig	208,0	Kjøkken	6	2	2
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	144,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	208,0	Igangset.till.:	18.12.2019	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	07.09.2020	
Oppvarming:		BRA totalt:	208,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	300823349			Antall etasjer:		2
Etasjeopplysninger:						
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:
H01	1		117,0		117,0	
H02			91,0		91,0	
Kulturminner:						
Ingen kulturminner registrert på bygningen.						

Gårdsnummer 69, Bruksnummer 3049 i 1108 SANDNES kommune

Oversiktskart

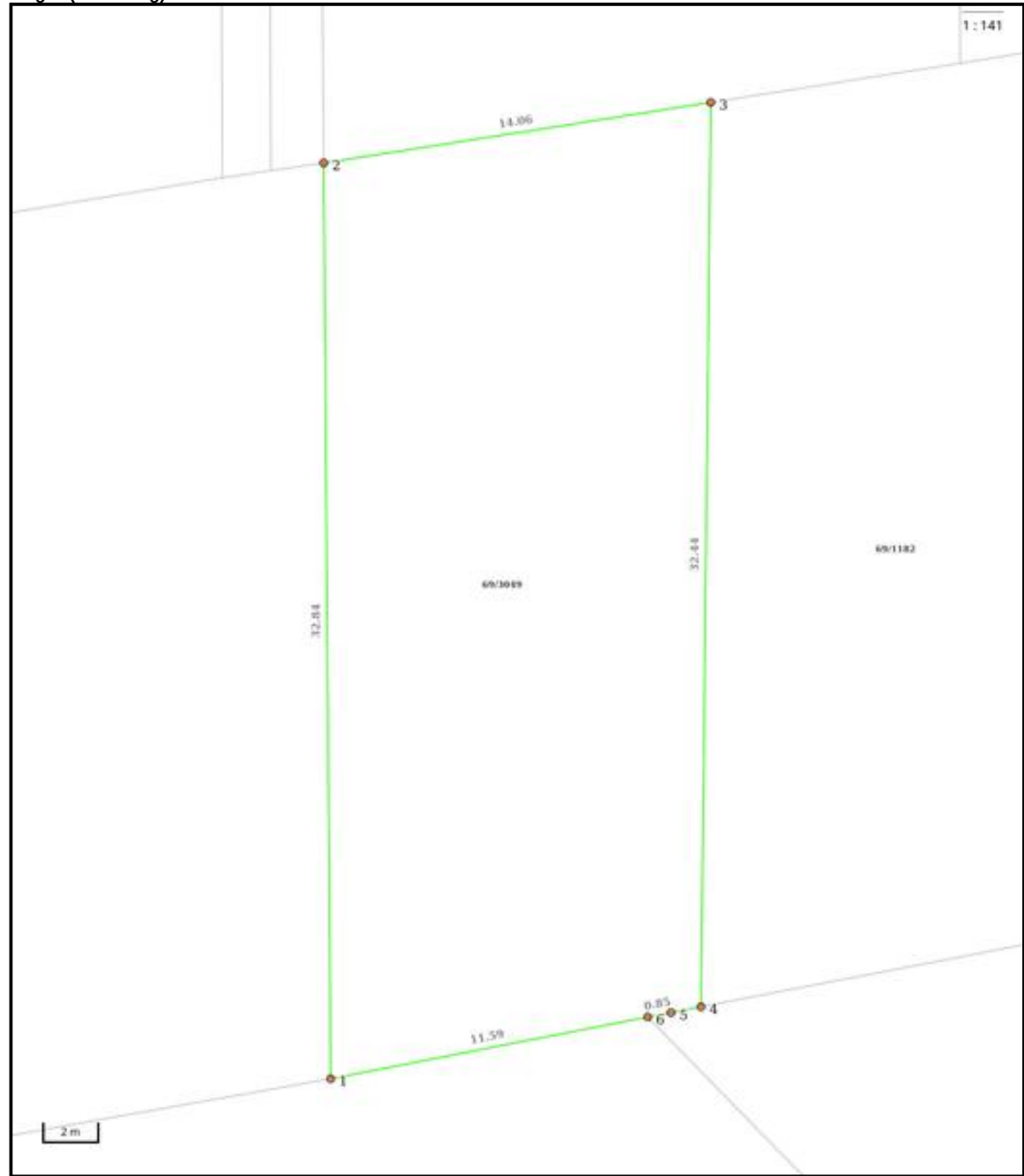


- | Nøyaktighet (standardavvik) | | Hjelpelinjer | | Symboler |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------------------|---|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm | — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler | ○ Bygningspunkt |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm | == Veikant | Punktfeste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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 15.04.2026 16:09 – Sist oppdatert 15.04.2026 16:09
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Gårdsnummer 69, Bruksnummer 3049 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 15.04.2026 16:09 – Sist oppdatert 15.04.2026 16:09
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Gårdsnummer 69, Bruksnummer 3049 i 1108 SANDNES kommune

Areal og koordinater

Areal: 443,40m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 530 977,48	311 424,33	32,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 531 010,16	311 421,13	14,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 531 013,58	311 434,77	32,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 530 981,24	311 437,33	1,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 530 980,94	311 436,28	0,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 530 980,70	311 435,46	11,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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 15.04.2026 16:09 – Sist oppdatert 15.04.2026 16:09
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

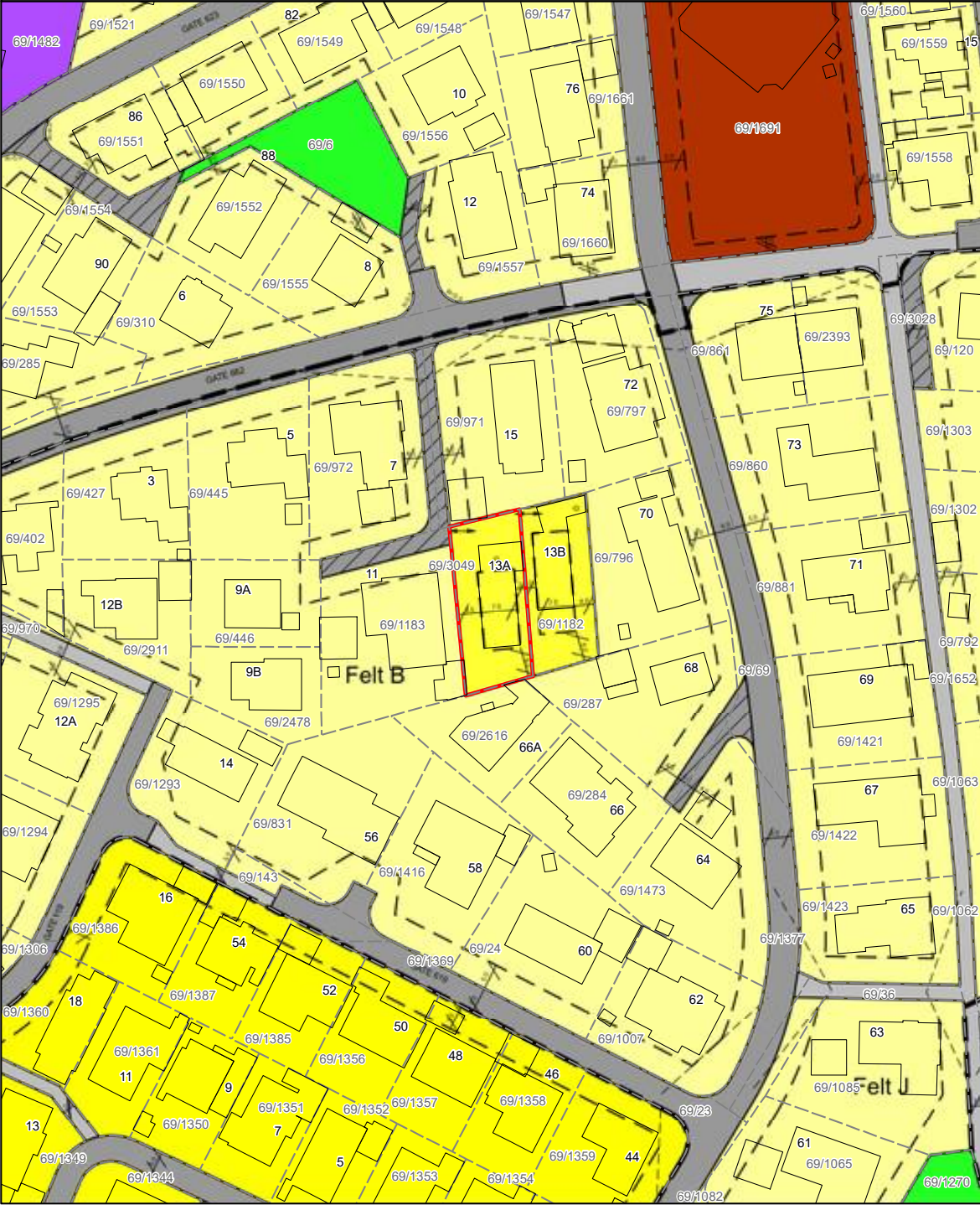
Side 6 av 6

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Vestre Hamravei 13A, 4314 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/3049/0/0
Dato: 2026-04-15
Målestokk: 1:1,000
Planident: 7203
Ikrafttredelsesdato: 10.10.1977



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



1 Tegnforklaring reguleringsplan



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

Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
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 gitte hovedformål	
3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/-område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøying/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

2 Tegnforklaring reguleringsplan



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

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

3 Tegnforklaring reguleringsplan



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

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

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

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
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



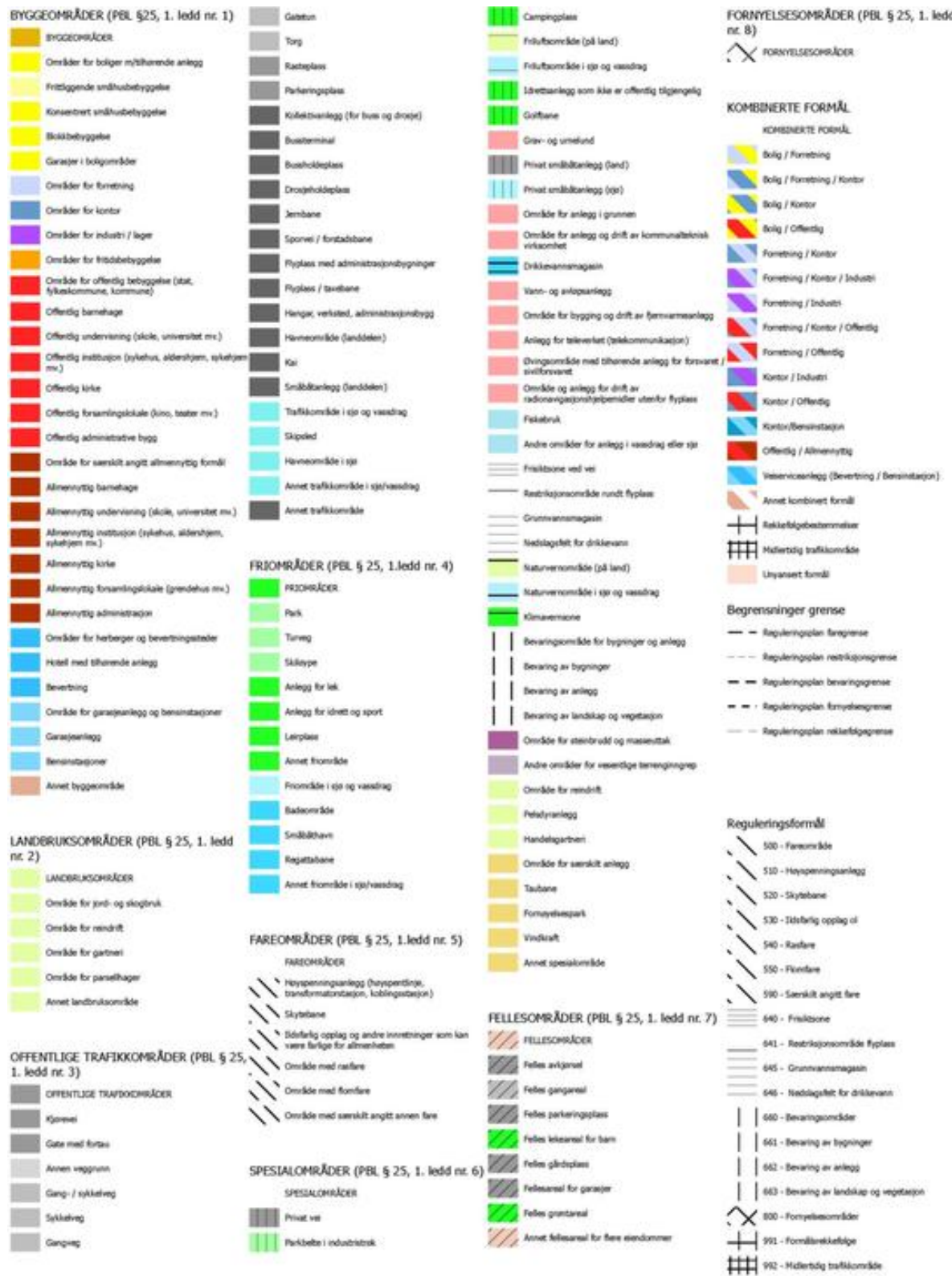
Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

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

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

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

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985



1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 10.10.1977
Dato for siste endring: 06.11.2019

Reguleringsplan for Lura vest I

Reguleringsbestemmelser

PlanID 7203

Saksnummer

§ 1.

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

§ 2.

For alle felt kan oppføres bolighus i 2 etasjer med tilhørende garasjer.

Hvor terrengforholdene tilsier det, kan bygningsrådet kreve at det bygges i 1 etasje med underetasje.

For alle felt unntatt D, E og Q, gjelder:

Bygningens grunnflate må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal. I tillegg kommer garasje i 1 etasje med grunnflate ikke over 40 m².

Husenes plassering på tomten fastsettes av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan godkjenne annen tomtedeling enn angitt på planen.

§ 3.

For hver boligenhet skal der avsettes plass for 1 garasje, samt plass for oppstilling av minst 1 bil.

Garasje kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense, også når den blir oppført som tilbygg til bolighus. Når garasjens lengderetning er plassert parallelt med veien, kan bygningsrådet tillate at avstand til veikant reduseres til 2 m. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 4.

I feltene D, E og Q skal det være konsentrert boligbebyggelse. På feltene D og Q skal de enkelte hus plasseres som vist på planen.

For felt E kan huset plasseres med én vegg i eiendomsgrensen. En annen vegg kan plasseres inntil 2,4 m fra grensen.

De øvrige vegger må ligge i minst 4 m's avstand eller i byggegrensen.

Det skal være anledning til vanlig vedlikehold av denne fra nabogrunn. Når huset med en vegg plasseres i nabogrensen, kan denne bare være i 1 etasje med maks. mønehøyde 6,5 m.

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 10.10.1977

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Dato for siste endring: 06.11.2019

Dersom noen del av huset føres opp i 2 etasjer, må avstanden fra 2. etasje være minst 4 m fra eiendomsgrensen.

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

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

Hvor terrengforholdene tilsier det, kan bygningsrådet kreve at det bygges 1 etasje med underetasje.

Maks. størrelse for garasje 40 m² kan oppføres i tillegg.

Den enkelte bolig skal godkjennes av bygningsrådet som også kan kreve bebyggelsesplan for området.

§ 5.

På tomt regulert til kiosk/forretning kan tillates oppført bygning i 2 etasjer. Maks. tillatt utnyttelse er 25 % av tomtens nettoareal med tillegg av maks. 40 m² for garasje.

Bygningsrådet kan godkjenne at det bygges bolig i tilknytning til virksomheten.

Bebyggelsen kan plasseres slik at det blir tilstrekkelig parkeringsareal på egen tomt, og med tilfredsstillende arrangement for varedistribusjon.

§ 6.

Bygningsrådet skal godkjenne alle utkjørsler.

De viste frisiktsoner ved kryss med offentlig veier, skal ikke kunne beplantes eller disponeres slik at frisikten i en høyde over 0,5 m over veienes nivå blir hindret.

Private avkjørsler til offentlig vei skal være oversiktlige og mest mulig trafiksikre. Det skal på hver side av utkjørselen være en frisikttrekant på 10 x 3 m henholdsvis målt langs veikant av hovedvei og avkjørsel.

§ 7.

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

§ 8.

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

§ 9.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden, er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

1108 Sandnes kommune

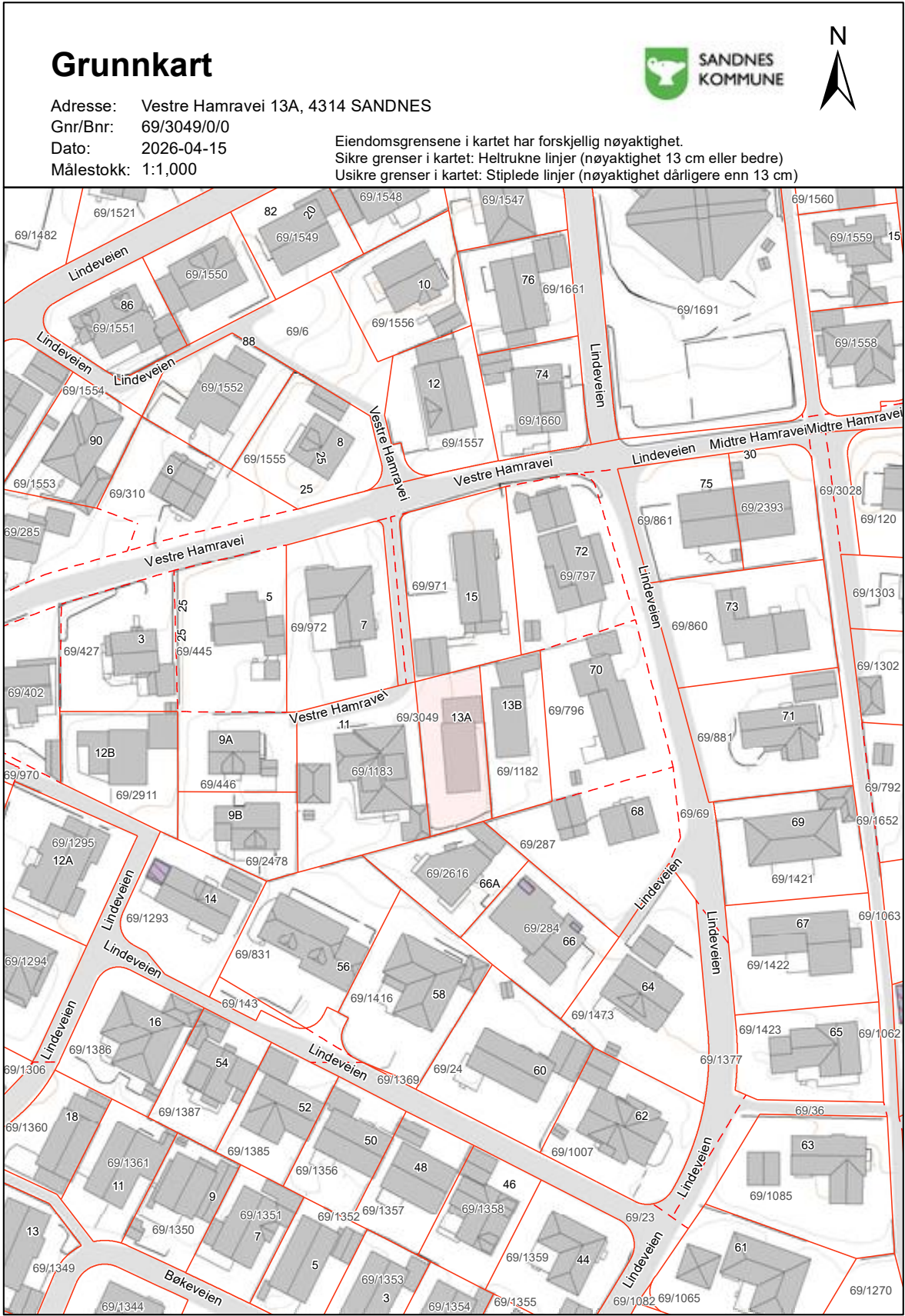
Vedtatt dato: 10.10.1977

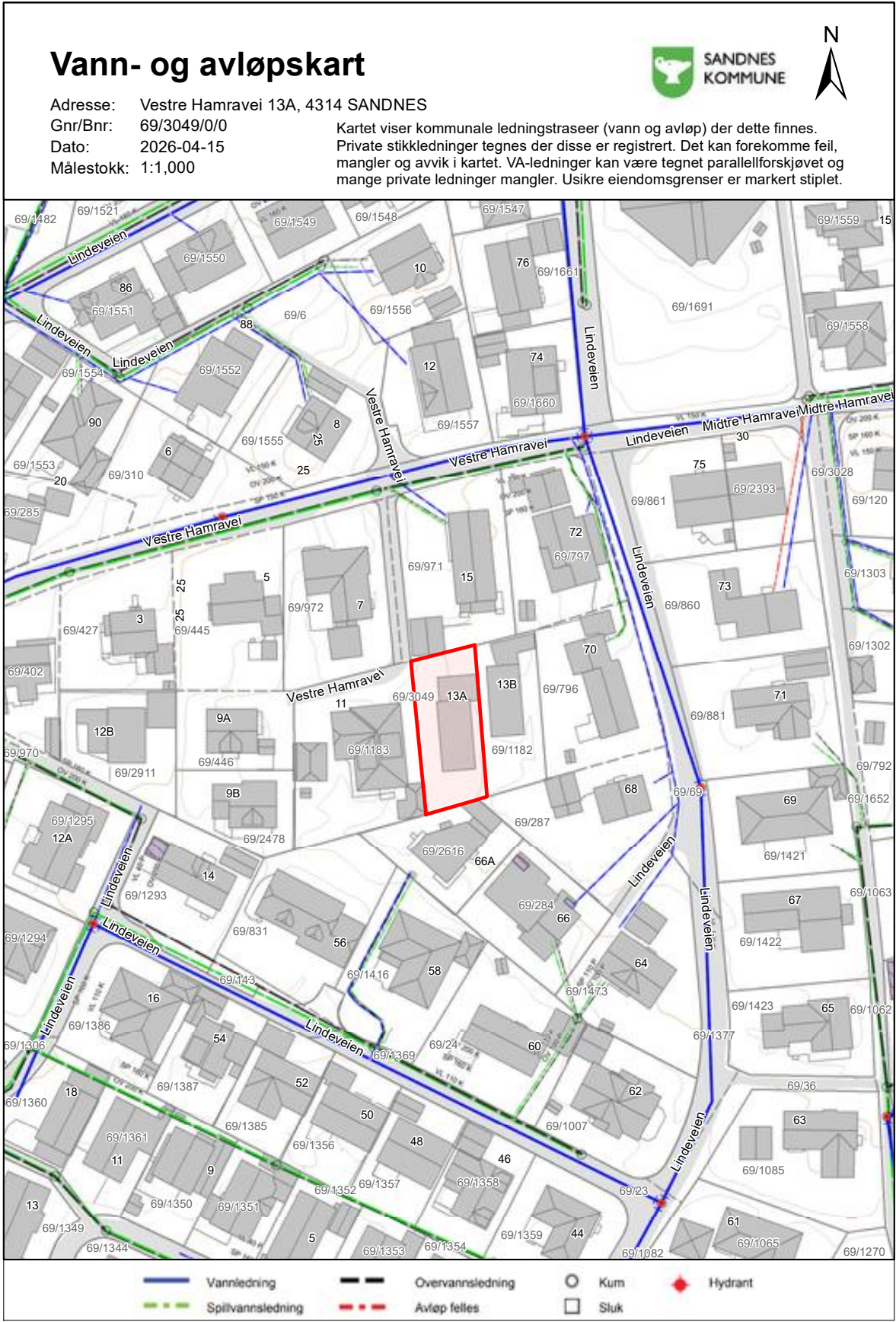
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Dato for siste endring: 06.11.2019

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
15.02.2012	201107119	Gnr. 69 bnr. 1182 og den fradelte tomt tillates bebygd med <u>en boenhet pr. tomt.</u>
04.11.2016	16/10088	Gnr.69 bnr.2521 Det kan oppføres bolighus på inntil 3 etasjer. Tomt A tillates bebygd med kun en boenhet. Tomt A tillates bebygd med BYA = 47 % og tomt B med BYA = 46 %. Garasje (inntil 45 m²) kan sammenbygges med bolig og plasseres i nabogrense. Det tillattes oppføring av hagebod sammenbygd med bolig, innebygget i terreng med biloppstillingsplass over. Hagebod og terrengtrapp kan plasseres i grense mot naboeiendom og utenfor byggelinje mot vei. Terrengtrapp/hagebod kan plasseres inntil 1,0 m fra vei. Det tillates plassering av innebygde søppeldunker i tomtegrense.
06.11.2019	19/06172	Boligene (en boenhet i hver) på eiendommene gnr 69 bnr 1182 og bnr 3049 kan bygges i to etasjer med flatt tak. Høyde overkant gulv 1.etasje = kote 29,90 for bnr 3049 og kote 31,10 for bnr 1182. BYA = 45% (bolig, garasje, bod og parkering). Boligdelen skal plasseres innenfor byggesonen, garasje/bod med inntil 50m² tillates sammenbygd med bolig og kan plasseres utenfor byggesoner og i nabogrense. Takterrasse/balkong tillates i en høyde plassert en etasje over bakkeplan, men ikke nærmere enn 4 m fra nabogrense. G på plankartet er vist plassering for garasje, tomt i vest (bnr 3049) gir veirett for tomt i øst (bnr 1182).
12.12.2024	24/01563	Reguleringsbestemmelsene til plan 7203 gjelder for begge tomtene på gnr.69 bnr.448 med følgende tillegg: BYA = maks 35 % (summen av bolig, garasje og bod). Boligene kan oppføres med 2 etasjer og garasje/carport i 1 etasje. Boligene skal bygges med saltak. Det tillates kun en boenhet pr. tomt. Maks mønehøyde 7,5 m og maks gesimshøyde 6,0 m, begge målt fra ferdig gulv 1.etasje. Kotehøyde gulv 1.etasje bolig A = maks kote 31,0 og bolig B = maks kote 29,5. Garasje kan plasseres utenfor regulert byggegrense også om den er sammenbygd med bolig. Takterrasse tillates ikke. Eventuell forstøtningsmur kan oppføres utenfor regulerte byggegrenser med maks høyde inntil 1,0 m. Økt overvannsavrenning som følge av fortettingen skal håndteres på tomtene. Regulerte tomtegrenser i plankartet er bindende for opprettelse av eiendommer.





Attestert kopi av dok.nr. 2012/408148/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:40

Side 1 av 2



Rekvirent iht. følgebrev/-rekvirent ikke oppgitt: 24/5.12
964965137
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING ANGÅENDE VEIRETT

Gnr. 69 bnr. 1182 skal ha rett til adkomst over gnr. 69 bnr. 3049.

Adkomstveien skal ha en bredde på minimum 3.5m og ligger langs gnr. 62 bnr. 3049 sin nordlige grense.

Framtidige vedlikeholdsutgifter på adkomstveien, skal deles med lik andel på hver av eiendommene som bruker veien.

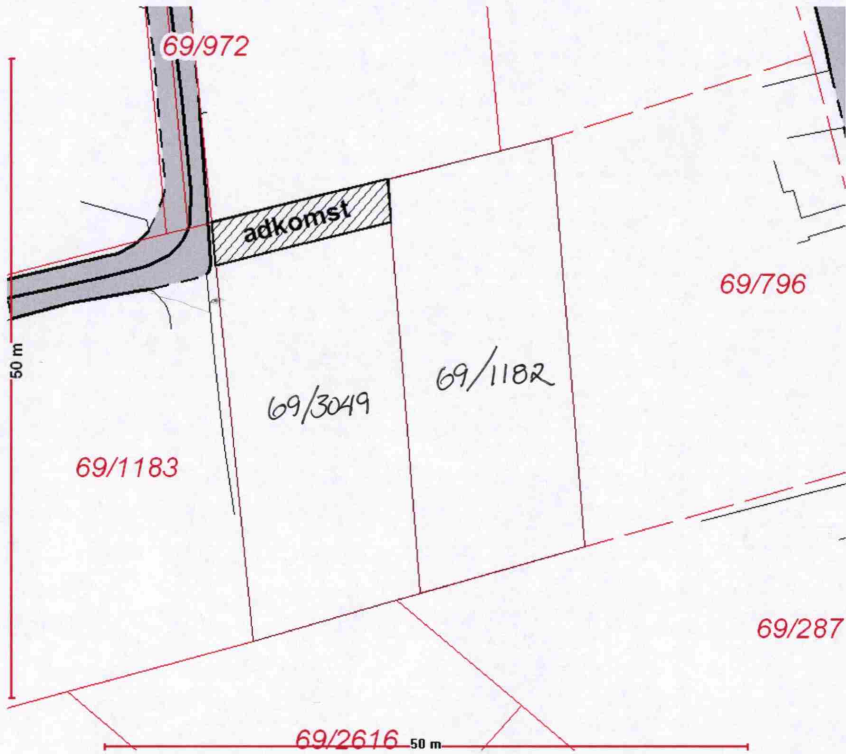
Denne erklæringen skal tinglyses på gnr. 62 bnr. 3049.



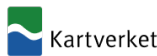
Doknr: 408148 Tinglyst: 24.05.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sted: Sandnes Dato: 27/5.2012

Underskrift: Asbjørn Pollestad Fødselsnummer 11 siffer: 280839

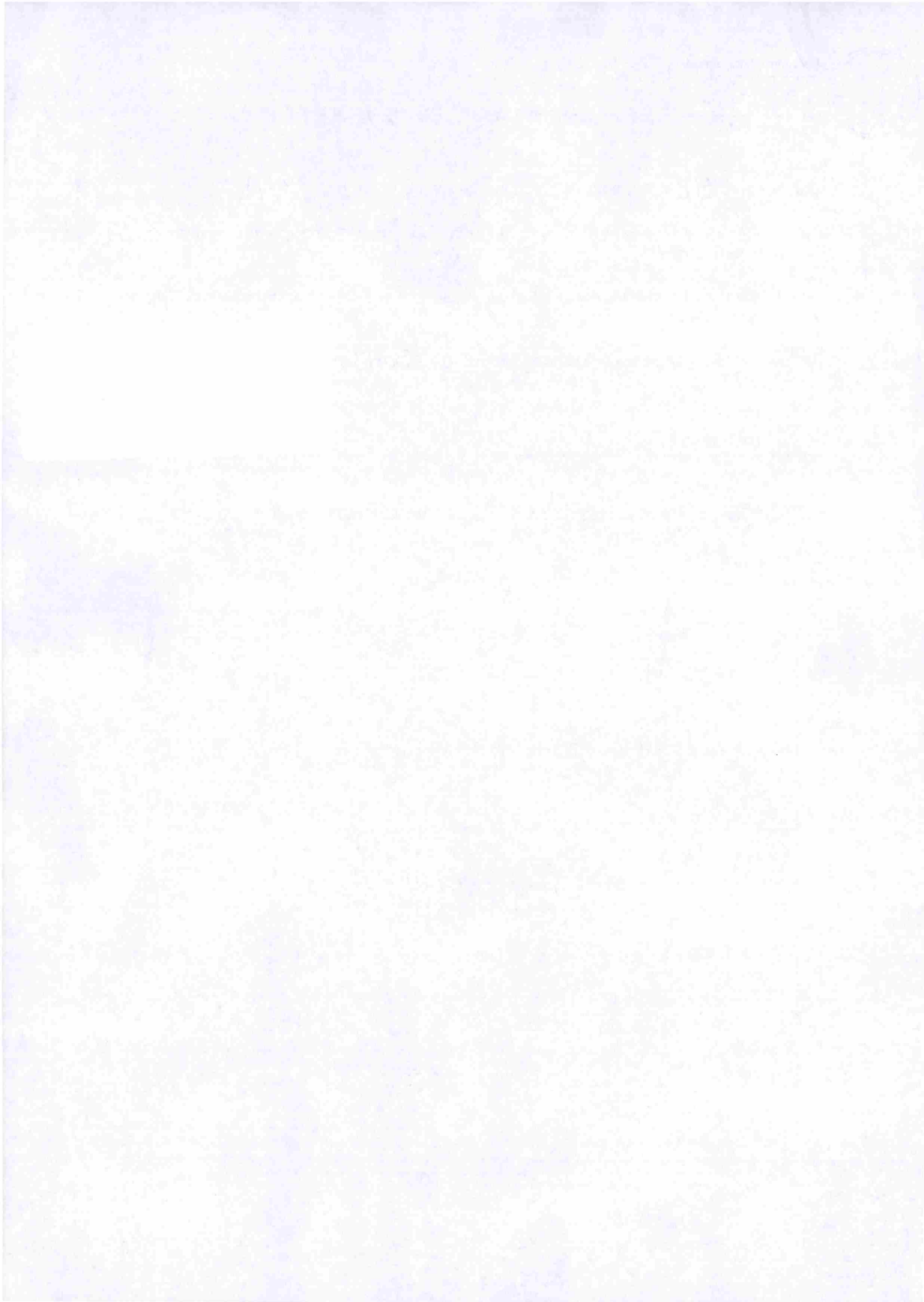


Gnr. 69 iht. melding til tinglysing innsendt og tinglyst samme dag
med dok.nr. 407756/2012.



Attestert kopi av dok.nr. 2012/408148/200
Attestingstidspunkt 2026-04-16 09:40

Side 2 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 2020/2945064/200
Attestingstidspunkt 2026-04-16 09:42

Side 1 av 2

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
9300763
org nr./fødselsnr.

VEIRETTSSERKLÆRING

Undertegnede Jon Skogen, eier av gnr. 69 og bnr. 972 i Sandnes kommune

Og

Undertegnede Meghna Shailesh Chauhan og Mohanbhati Shailesh Chauhan, eier av gnr. 69, bnr. 971 i Sandnes kommune,

Og

Undertegnede Agnethe Sukkestad og Tor Sukkestad, eier av gnr. 69, bnr. 1183 i Sandnes kommune,

Samtykker herved av gnr. 69 og bnr. 1182 og gnr. 69 og bnr. 3049 kan benytte eksisterende veg som tilkomst til sine eiendommer i Sandnes kommune i henhold til kart av 09.01.19.

Det tillates også å legge, å ha liggende samt fremtidig vedlikehold av ledninger i grunnen.

Vei skal settes i samme stan d som den var før det ble påbegynt grave arbeid inkludert reasfaltering av den del av veiareal hvor det skal utføres gravearbeider.

Denne erklæringene skal tinglyses som hefte på eiendom gnr. 69 og bnr. 972, 971 samt 1183 i Sandnes kommune.

Sandnes, den 07.12.2019

Doknr: 2945064 Tinglyst: 31.08.2020
STATENS KARTVERK

Jon Skogen	
Personnummer: 180152 [redacted]	
Eier av gnr. 69, bnr. 972	
Meghna Shailesh Chauhan	Mohanbhati Shailesh Chauhan
Personnummer: [redacted]	Personnummer: [redacted]
Eier av gnr. 69, bnr. 971	Eier av gnr. 69, bnr. 971
PUR: 060878 [redacted]	PUR: 301274 [redacted]
Agnethe Sukkestad	
Personnummer: 240159 [redacted]	
Eier av gnr. 69, bnr. 1183	
Tor Sukkestad	
Personnummer: 170951 [redacted]	
Eier av gnr. 69, bnr. 1183	

Side 1

RETT KOP/GJENPART BEKREFTES
SANDNES den, 27.08.20

Eiendommen er i henhold til opplysning

114

VESTRE HAMRAVEI 13A

PROAKTIV.NO

115



Attestert kopi av dok.nr. 2020/2945064/200
Attestingstidspunkt 2026-04-16 09:42

Side 2 av 2



Morten Voll
Eiendomsmegler MNEFF/Fagansvarlig
Morten Voll

RETT KOPI/GJENPART BEKREFTES
SANDNES den, 27-08-20



Attestert kopi av dok.nr. 2020/2141443/200
Attestingstidspunkt 2026-04-16 09:41

Side 1 av 2



ERKLÆRING

Eiere av gnr 69 bnr 971, gnr 69 bnr 972 og 69 bnr 1183 i Sandnes kommune gir eiere av gnr 69 bnr 1182 og gnr 69 bnr 3049 tillatelse til å etablere private vann og avløpsledninger over våre eiendommer.

Ledningstrase og tilknytningspunkt fremgår av vedlagte kart.

Etter graving skal traséen settes i samme stand som den var før arbeidene ble igangsatt.

Utgifter ved vedlikehold/reparasjoner av felles stikkledninger skal deles likt mellom partene som til enhver tid er tilknyttet anlegget.

Tinglysingsgebyret skal betales av eier av gnr 69 bnr 3049.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke fra Sandnes kommune, orgnr: 96465137

Sandnes 20.01.2020
sted dato

J Skogen 180152
Gnr 69 bnr 972. Jon Skogen
Fødsels og personnummer (11 siffer)

Shailish M Chauhan 301274
Gnr 69 bnr 971. Shailish M Chauhan
Fødsels og personnummer (11 siffer)

Meghna Shailesh Chauhan 060878
Gnr 69 bnr 971. Meghna Shailesh Chauhan
Fødsels og personnummer (11 siffer)

Agnethe Sukkestad
Gnr 69 bnr 1183. Agnethe Sukkestad
Fødsels og personnummer (11 siffer)
24.01.59
Asbjørn Pollestad
Gnr 69 bnr 1182 og bnr 3049. Asbjørn Pollestad
Fødsels og personnummer (11 siffer)
280639

Tor Sukkestad
Gnr 69 bnr 1183. Tor Sukkestad
Fødsels og personnummer (11 siffer)
170951

Rett kopi bekreftes
Fornebu, den 19/2-20
Lill Tove Hallvig
Eiendomsmegler

LS BYGG AS ORG.NR 951 095 036
SAMTYKKER TIL TINGLYSINGEN

T. Sandstøl 13.02.2020
Tilleggsatt



Attestert kopi av dok.nr. 2020/2141443/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 09:41

Side 2 av 2



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

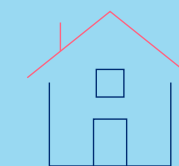
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til 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, varmepumper 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 tunerene/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 garderobereskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Vestre Hamravei 13A, 4314 SANDNES. Gnr. 69, bnr. 3049, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1200260084
Megler: Torbjørn Mannes Johansen, mobil: 94832452, e-post: mannes@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



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

PROAKTIV

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