

PROAKTIV

Modernisert,
sentrumsnær leilighet
med god planløsning



JONAS LIES GATE 1





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

- **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

STANGELAND

Modernisert, sentrumsnær leilighet med god planløsning -
Garasjeplass med elbillader og sportsbod - Skjermet balkong



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Jonas Lies gate 1, 4319 SANDNES

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 62, bnr. 179, snr. 5 i
Sameie Jonas Lieshagen

Prisantydning: 3.290.000,-

Omkostninger: 96.240,-

Totalpris: 3.386.240,-

Kommunale avgifter: 7.637,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1991

Rom/soverom: 2/1

BRA: 55 m²

BRA-i: 51 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i lukket
garasjeanlegg med elbillader som
medfølger handelen. Sportsbod rett bak
parkeringsplass.

Tomt: 766 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.107,-

Felleskostnader inkl.: Drift og
vedlikehold, strøm i fellesområde,
forsikring.

Energimerke: Energiklasse:
[!*! **Energimerke farge**!*!] D.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	24	26
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
32	123		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



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

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

DIN MEGLER

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

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

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

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

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

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

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sola

Beliggenhet

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

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

Velkommen!

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen!



STANGELAND

Kommune: Sandnes / Område: Stangeland

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

Jonas Lies gate 1 ligger fint og sentralt til i Sandnes med kort vei til sentrum. Her ligger alt til rette for en enkel hverdag, med KIWI rett ved. Godt utvalg av barnehager og skoler i nærområdet.

Det er enkel adkomst til E39, og gode bussforbindelser. Til de store arbeidsplassene på Forus kjører du på ca. 10 minutter. Det er også kort vei til togstasjonen dersom du skulle foretrekke tog fremfor buss.

Flotte Sandvedparken ligger kun en liten spasertur unna. Selve parken er om lag 3 km lang, og strekker seg fra Brueland langs elva Storånå, helt opp til Stokkelandsvannet på Ganddal. Utmerket for en fin tur og annen aktivitet i naturskjønne omgivelser. Stokkelandsvannet gir gode muligheter for mosjon til både små og store, og Vagleskogen med sitt omfattende stisystem er virkelig å anbefale.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Storgata Linje 2, 24, 25, 28, 62	3 min 0.3 km
🚶 Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	10 min 0.8 km
✈ Stavanger Sola	16 min
🚶 Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 14.8 km

DAGLIGVARE

Spar Byhagen Post i butikk	3 min 0.3 km
Kiwi Jærveien	6 min

VARER/TJENESTER

📦 Bystasjonen Sandnes	9 min
🏪 Apotek1 Vågen	9 min

SPORT

⚽ Skeianeparken balløkke Ballspill	8 min 0.7 km
⚽ Skeiene skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	9 min 0.7 km
🏊 EVO Sandnes	5 min
🏊 SATS Sandnes	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Vitenfabrikken, Sandnes	4 min
🚗 Storgata, Sandnes	8 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



Man har også kort avstand til andre dagligvarer og servicetilbud. Det kan nevnes Coop Mega Brueland (et par minutters biltur unna), samt kjøpesentre som Thon Senter, Bystasjonen og Maxi med flere butikker. Sandnes sentrum byr på en rekke ulike opplevelser som kafeer, uterestauranter, kino og festivaler. Her har du med andre ord det du skulle trenge for å trives i lang tid.



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



Bebyggelse

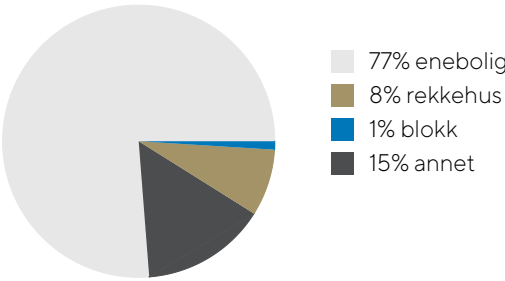
Stort sett boligbebyggelse.

Adkomst

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	12 min 0.9 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 500 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Austrått skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	20 min 1.6 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 513 elever, 36 klasser	9 min 0.8 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	18 min 1.4 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	6 min 0.5 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	11 min 0.9 km

BARNEHAGER

Stangeland barnehage (0-5 år) 61 barn	8 min 0.7 km
Trones barnehage (1-5 år) 52 barn	11 min 0.8 km
Langgata barnehage (1-5 år) 101 barn	14 min 1.1 km



VELKOMMEN TIL JONAS LIES GATE 1

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Parkering i lukket garasjeanlegg med elbillader som medfølger handelen. Sportsbod rett bak parkeringsplass.

Tomtestørrelse

766 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med gressplen, uteområder og parkeringsplasser.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport fra takstmann:
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.
For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Det er gitt 2 stk. TG 3 og 10 stk. TG 2 i rapporten.

Bygningsdeler med TG 3, store eller alvorlige avvik:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Generell

Vurdering av avvik:

Våtrommet har passert forventet levealder.

Det er smurt membran over belegg fra 1992, som ikke er en god løsning, da belegg fra 1992 er porøst, og har en tendens til å sprekke. Smøremembranen vil da også sprekke.

Det er ikke membran på veggene som er malt, eller til kassen til berederen.

Badet har ujevnt fall. Området i hjørnet ved berederen har samme høyde som sluket.

Det mangler skruer i klemringen til sluket.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bygningsdeler med TG 2, avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Andre utvendige forhold

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Bygningssakskyndig

Rogatakst AS v/ Aleksander Vågen (befaringsdato: Torsdag, 16. april 2026)

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

2. etasje:
Entré, gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, kott.

Underetasje:
Bod

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 4 kvm
Total BRA: 4 kvm

2. etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 7 kvm

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

Standard

Velkommen til Jonas Lies gate 1! Her har du en lys og gjennomført leilighet med påkostet standard, hvor det er lagt vekt på delikate detaljer som sørger for et moderne helhetsinntrykk.

Boligen har en attraktiv beliggenhet med nærhet til det man skulle trenge for å trives i lang tid. Nærområdet byr blant annet på flotte turområder, samt Sandnes sentrums gode utvalg av servicetilbud og fasiliteter.

Dette er en bolig som passer ypperlig for deg som ønsker en stilren leilighet med sentral beliggenhet som gjør hverdagen enklere.

2. etasje:
- Lys og innbydende entré med plass til å henge fra seg yttertøy.
- Stuen ligger i åpen og sosial løsning med god plass til både sittegruppe og tv-seksjon. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og gir allrommet en luftig romfølelse. Laminat på gulv, tidløst fargevalg på vegg og listefri utførelse til himling. Kontrastvegg med eikespiler i stue som gir et moderne og eksklusivt uttrykk.
- Påkostet kjøkken fra 2025-2026 med gjennomførte og stilfulle detaljer. Det er beige, slette fronter og lys benkeplate av laminat, samt rikelig med skap- og benkplass. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger handelen. Dette inkluderer kombiskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Den sosiale løsningen gir naturlig plass til spisebord av god størrelse ved kjøkken, hvor man enkelt kan underholde middagsgjestene under matlagingen.



- Fra kjøkken har man tilkomst til en overbygget, sør-vestvendt balkong på 7m². Balkongen er skjermet og har usjenerte forhold med lite innsyn. Med mulighet for å innrede med sittegruppe vil man kunne nyte lange og hyggelige sommerkvelder i godt selskap.
- Påkostet bad med praktisk vaskeromsløsning og moderne innredning. Videre har badet gulvstående toalett, dusjhjørne, hel servant og god lagringsplass i speil og baderomsmøbel. Flis på gulv og i dusjsone, samt varmekabler som gir økt komfort i hverdagen.
- Romslig soverom med nok av plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Her er det gulvteppe og tidløs farge på vegg.
- Svært god lagringsplass på kryploft.

Egen parkeringsplass i lukket garasjeanlegg med sportsbod og elbillader som medfølger handelen.

Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer
Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger handelen. Dette inkluderer kombiskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Modernisering og påkostninger
Det er i 2025 lagt fliser oppå eksisterende belegg og byttet dusj på bad.
Kjøkken er nytt i 2025-2026.

Oppvarming
Elektrisk.

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.

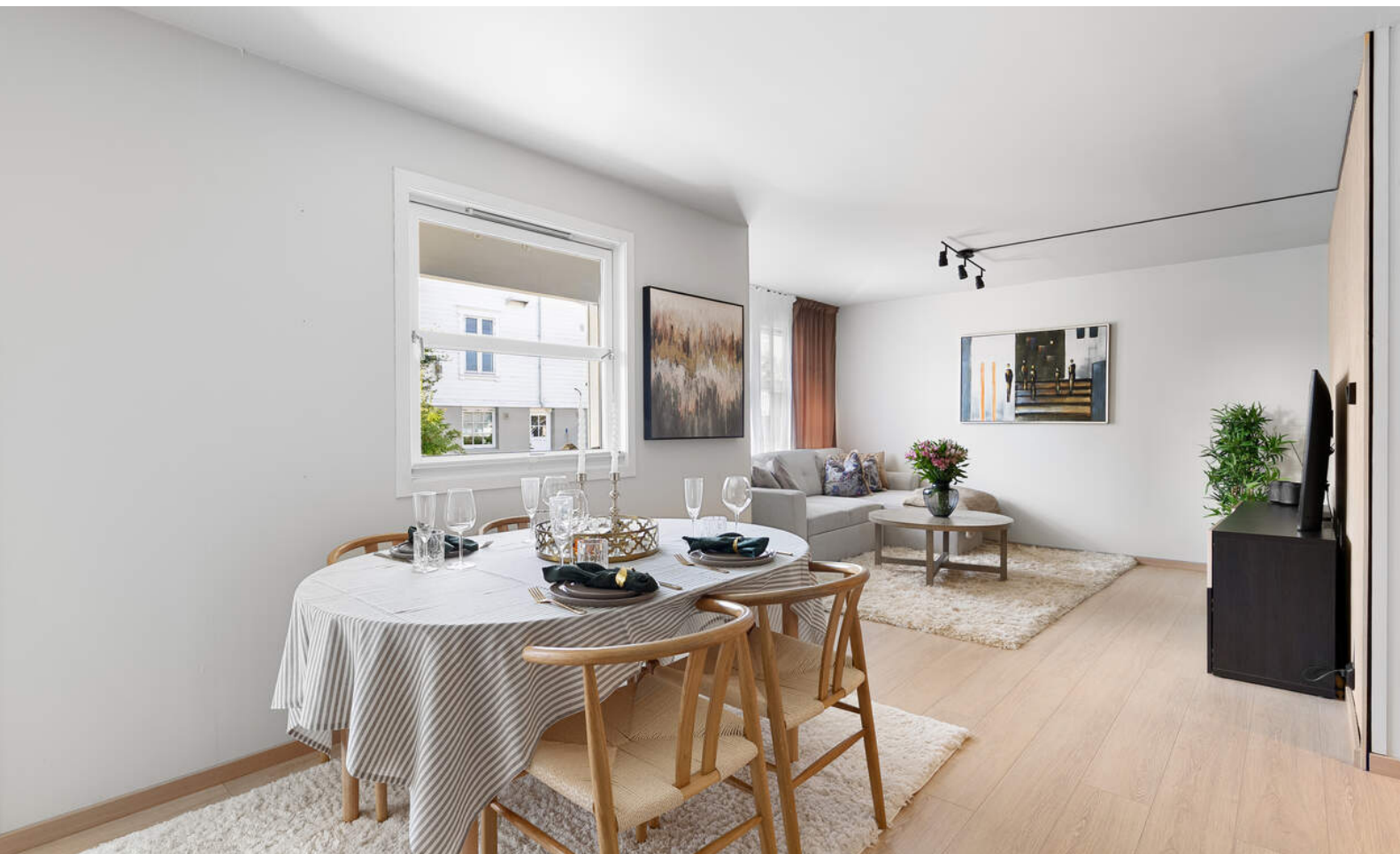






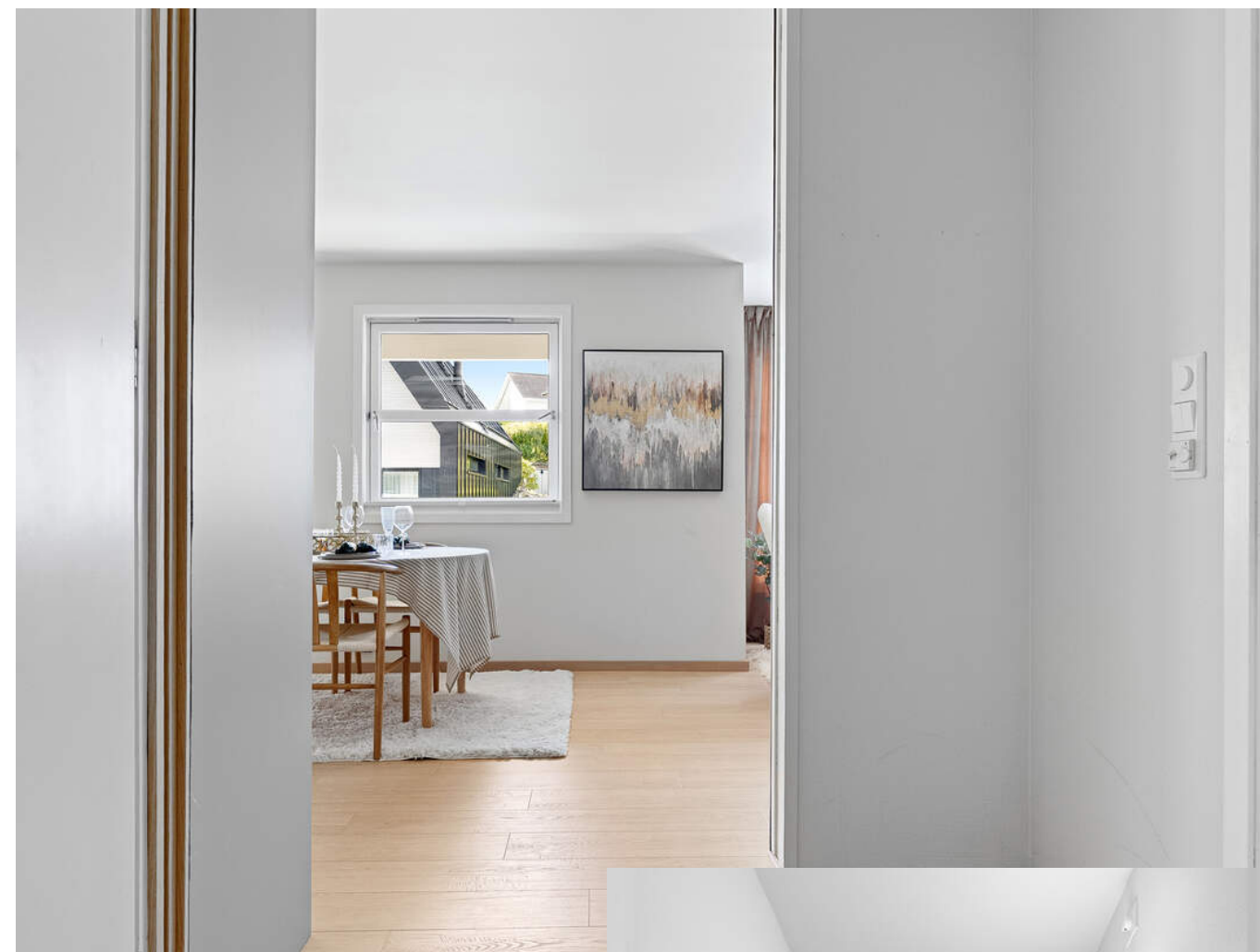
SKJERMET,
SØR-VESTVENDT
BALKONG PÅ 7M²



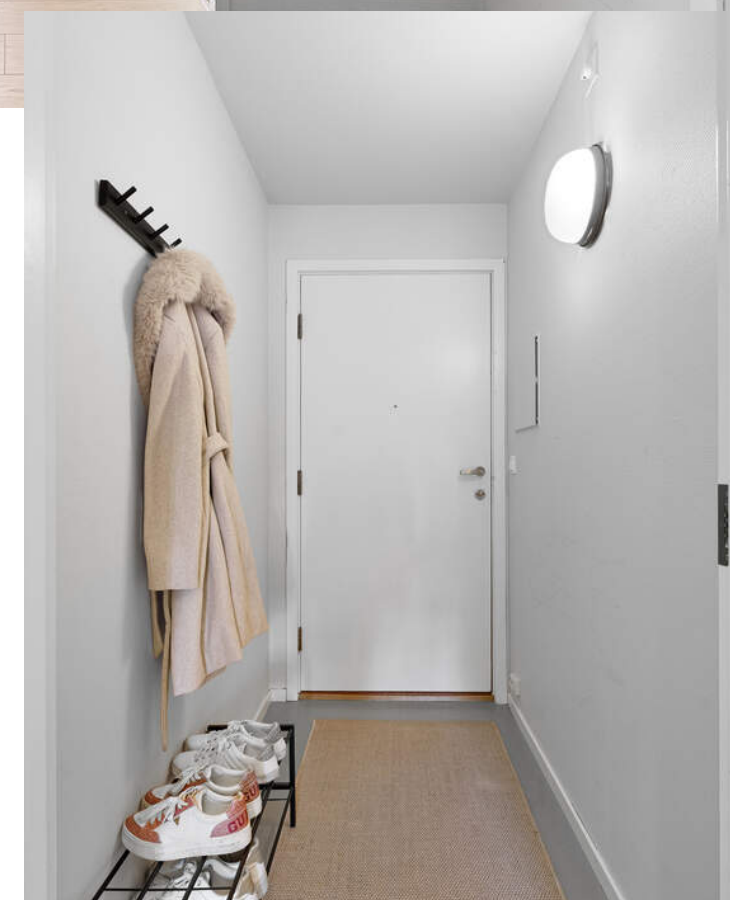


OPPGRADERT OG
MODERNE BAD.





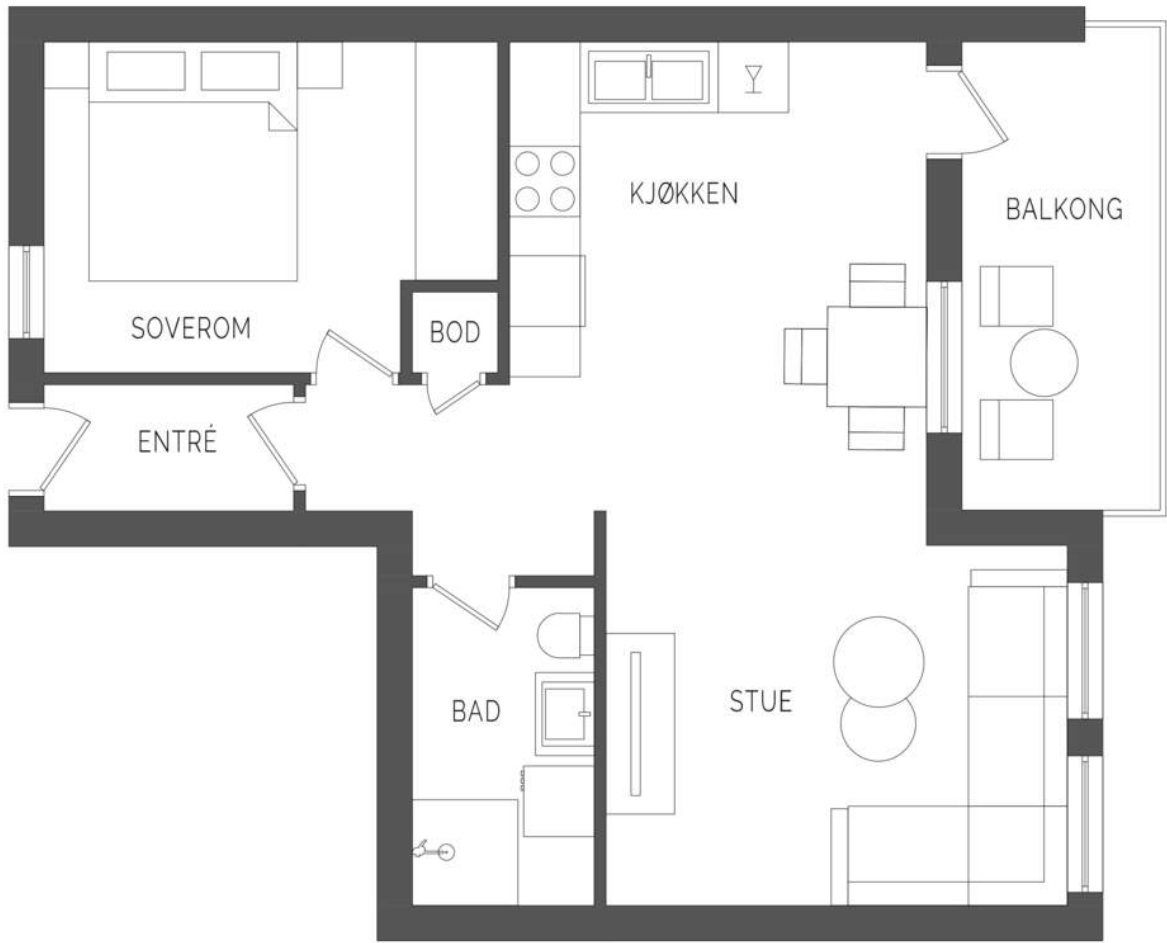
LYS OG INNBYDENDE
ENTRÉ



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

2. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Om sameiet

- Sameiet med 6 leiligheter
- TV/internett kostnad faktureres hver enkelt seksjonseier.
- Kommunale avgifter hver enkelt seksjonseier.
- Garasjeplass og bod til alle seksjoner i lukket kjeller.
- Alle seks sameiere sitter i styret.
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Felleskostnader pr. mnd

2.107,-

Felleskostnader inkluderer

Drift og vedlikehold, strøm i fellesområde, forsikring.

Andel fellesformue

32.035,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 180 108,-
Driftsutgifter til sammen kr. 94 596,-

Årsresultatet gir et overskudd på kr. 93 537,-
I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. 188 692,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 253 324,-

Styregodkjennelse

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Forsikring

Forsikringsselskap Fremtind Forsikring AS
Polisenummer25105958/8

Sikringsordning

Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.

Formuesverdi primær

684.643,- for 2025

Formuesverdi sekundær

2.738.573,- for 2025

Info formuesverdi

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommunale avgifter

7.637,- for 2026

Info kommunale avgifter

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

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Felleskostnader, 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 midlertidig brukstillatelse for leil. 1, 3, 4, 5 og 6, datert 04.03.1991.
Det foreligger byggetillatelse for vindusendringer, datert 06.06.1990.
Det foreligger tillatelse for oppføring av 6 mannsbolig + riving av 3 hus, datert 22.08.1989.

Det foreligger ikke ferdigattest for bolig. Ihht. midlertidig brukstillatelse manglet følgende arbeid for å gi ferdigattest: Utvendig: Planering med fall fra vegg, terrasse/rekkverk maks. åpning 25mm., beskyttelse lam. trebjelke. Kjeller: Innredning boder. Loft: Brannsikring av gesimskasse. Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jf. pbl §21-10 femte. ledd. Dersom det ikke foreligger ferdigattest vil det dermed ikke være mulig å få ferdigattest, og en eventuell søknad om ferdigattest skal avvises av kommunen.

Det foreligger godkjente tegninger på boligen, men de stemmer ikke overens med dagens rominndelingen er noe annerledes enn byggemeldt. Romløsningen stemmer overens med seksjonsbegjæringen, men megler kan ikke se at disse tegningene er endelig godkjent hos kommunen. Konferer megler ved spørsmål Dette gjelder for hele bygget og ikke bare denne leiligheten. Det kan komme reaksjoner fra kommunen og krav til søknad om godkjenning slik det står nå.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at

Kjerneinformasjon

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

Sameiet har panterett i hver enkelt seksjon for et beløp kr 20.000 til sikkerhet for sameierens forpliktelser overfor sameiet. Panteretten skal ha prioritet etter lån til banker og kredittinstitusjoner. Dette vil ikke bli slettet ved overskjøting av ny eier og følger eiendommen.

1108/62/179/5:
08.12.1931 - Dokumentnr: 900092 - Utskifting
Overført fra: Knr:1108 Gnr:62 Bnr:179
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1932 - Dokumentnr: 900210 - Utskifting
Overført fra: Knr:1108 Gnr:62 Bnr:179
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1939 - Dokumentnr: 2087 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:62 Bnr:438
Overført fra: Knr:1108 Gnr:62 Bnr:179
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1939 - Dokumentnr: 2087 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:62 Bnr:438
Overført fra gnr 62 bnr 274
Overført fra: Knr:1108 Gnr:62 Bnr:179
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1939 - Dokumentnr: 5382 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:62 Bnr:438
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:62 Bnr:456
Overført fra: Knr:1108 Gnr:62 Bnr:179
Gjelder denne registerenheten med flere
Vi har forsøkt å innhente kopi av denne servitutten, men den er ikke mulig å spore opp.

23.10.1939 - Dokumentnr: 5382 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:62 Bnr:438
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:62 Bnr:456
Overført fra gnr 62 bnr 274
Overført fra: Knr:1108 Gnr:62 Bnr:179
Gjelder denne registerenheten med flere
Vi har forsøkt å innhente kopi av denne servitutten, men den er ikke mulig å spore opp.

15.01.1941 - Dokumentnr: 176 - Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 62 bnr 274.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:62 Bnr:179
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.1941 - Dokumentnr: 179 - Bestemmelse om gjerde

Kjerneinformasjon

Grunnavståelse til gate/vei m.v.
Overført fra gnr 62 bnr 274
Overført fra: Knr:1108 Gnr:62 Bnr:179
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1941 - Dokumentnr: 177 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:62 Bnr:480
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:62 Bnr:481
Overført fra gnr 62 bnr 274
Overført fra: Knr:1108 Gnr:62 Bnr:179
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1955 - Dokumentnr: 2483 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra gnr 62 bnr 274
Overført fra: Knr:1108 Gnr:62 Bnr:179
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1991 - Dokumentnr: 5366 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/435

Sameiet har panterett i hver enkelt seksjon for et beløp kr 20.000 til sikkerhet for sameierens forpliktelser overfor sameiet. Panteretten skal ha prioritet etter lån til banker og kredittinstitusjoner. Panteretten er inntatt i skjøtet på hver enkel seksjon.

Grunnboksdato

Mandag, 20. april 2026

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Boligen ligger innenfor hensynssone H310_3 (mulig marin leire/marin grense):
Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves sakkyndig utredning av fare for kvikkleireskred og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.
Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

Utredning av fare for kvikkleireskred skal følge NVE sin veileder: Veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred (2019 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot skred, jf. veilederen og TEK17. Nødvendige sikringstiltak skal søkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

Boligen ligger innenfor hensynssone H190_1:
Det kan ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med «Restriksjonsplan for Stavanger Lufthavn Sola», fastsatt av Samferdselsdepartementet 30.06.10 i henhold til

luftfartsloven.

Reguleringsplaner
Id: 88102
Navn: Endret regulering for gnr. 62, bnr. 274,479,188 og 179, Jonas Liesgt. 1 og 3
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 08/23/1988 00:00:00

Id: 79112
Navn: Reguleringsplan for Sandnes sentrum
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 07/07/1982 00:00:00

Id: 6001
Navn: Reguleringsplan over deler av Stangeland, Skeiene, Brueland og Sandved
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 01/17/1963 00:00:00

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

3 290 000,00 (Prisantydning)

3 290 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
82 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

83 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
96 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 373 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 386 240,00 (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.

Kjerneinformasjon

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

Lovanvendelse

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket 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 tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>. **Innbo og løsøre** Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til

salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvidevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Emely Lovise Gjerde

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 1,20% av salgssum. Estimert provisjon kr. 45 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 2 500,00, Markedspakke (ordinært 26.900,-) kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtagelse kr 0,00, Oppgjørshonorar kr 9 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 12 500,00, Visning pr. stk. / Overtakelse (Ordinært kr. 2.500,-) kr 1 500,00. Sum faste vederlag kr. 61 450.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 130,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 297,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport ca. (etter faktura) kr 7 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 19 877.

Totale kostnader kr. 81 327.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler krav på vederlag kr. 10.000,- / kr. 20.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for tilrettelegging, avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler krav på vederlag kr. 10.000,- / kr. 20.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for tilrettelegging, avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i

samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Tomtestørrelse

766 m²

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Beskrivelse av tomt

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med gressplen, uteområder og parkeringsplasser.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Sola Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Jonas Lies gate 1, 4319 SANDNES

15 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Jonas Lies gate 1	Jonas Lies gate 1	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Jeg har bodd her siden august 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Gjerde, Emely Lovise

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2025

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lagt fliser oppå eksisterende belegg, byttet dusj og malt

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?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 2

Vedlegg



9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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.

Alt arbeid er gjort av gode venner som har erfaring i bransjen. gulv, kjøkken og maling

32

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

Side 4

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 38244298

Side 5

36

JONAS LIES GATE 1

PROAKTIV.NO

37

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Emely Lovise Gjerde	2026-04-15

Identification

 Emely Lovise Gjerde

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Emely Lovise Gjerde	15/04-2026 22:44:02	BankID OIDC High

Tilstandsrapport



Leilighet i blokk

Jonas Lies gate 1 , 4319 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 62, bnr. 179, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 20484-2918

Eiendomsverdi ref nr: HZ3219

Foretak: Rogatakst AS

Takstingeniør: Aleksander Vågen



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.

Rogatakst AS

Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig

Aleksander Vågen

Aleksander Vågen

aleksander@rogatakst.no

920 39 226



Oppdragsnr.: 20484-2918

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 2 av 20

Jonas Lies gate 1 , 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 179
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20484-2918

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 3 av 20

Jonas Lies gate 1 , 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 179
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



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.: 20484-2918

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 4 av 20

Jonas Lies gate 1 , 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 179
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Midtleilighet i toppetasjen, oppført i 1992 i Sandnes kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.
Enheten disponerer også en bod og p-plass i lukket anlegg.

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med gressplen, uteområder og parkeringsplasser.

Det er parkering på egen p-plass.

Boligen er oppvarmet via strøm.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Leilighet i blokk - Byggeår: 1992

UTVENDIG [Gå til side](#)

Boligen har betongtakstein som takteking. Taktekingen er fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning.

Boligens takform er valmtak.
Taket er bygget opp av takstoler fra byggeår.
Taket er ventilert via spalter, og konstruksjonen er isolert ned mot boligen.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra byggeår.

Boligen har ytterdører av tre.
Balkongdøren har 2-lags glass.
Dørene er fra byggeår.

Det er en balkong utenfor stue/kjøkken, på 7m2.
Balkongen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre og glass, og har en høyde på 1,4 meter.

Det er en utvendig betongtrapp i fellesområdene.
Trappen har montert håndløper og rekkverk.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Leiligheten har malt betong, laminat og teppe på gulvene. På veggene er det veggplater med og uten tapet. I taket er det malt gips.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Badet er fra byggeår, men er oppgradert noe i ettertid.
Badet har flis på gulvet, samt varmekabler.
Det er flis på veggen i dusjen, og malt tapet på resterende vegger.
I taket er det malt gips.
Rommet har et frittstående toalett, vegghengt baderomsmøbel med vask, opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder og et dusjhjørne.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra 2025-2026, og er fra IKEA.
Det er beige, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, malte plater på veggene og i taket. Det er en aluminiumsplate som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår.
Hovedstoppekranen er plassert på badet, ved berederen.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventiler via ventiler i vinduene.

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter.
Berederen er fra byggeår, og er plassert i kassen på badet.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet i blokk

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

Tegningene er gjort om på, slik at inngangspartiet ikke stemmer. Boden er fjernet. Kjøkkenet og soverommet er flyttet. Skråveggen/ytterveggen ut mot fellesgangen er endret. Endringene er søknadsplichtige.

Oppdragsnr.: 20484-2918

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 5 av 20

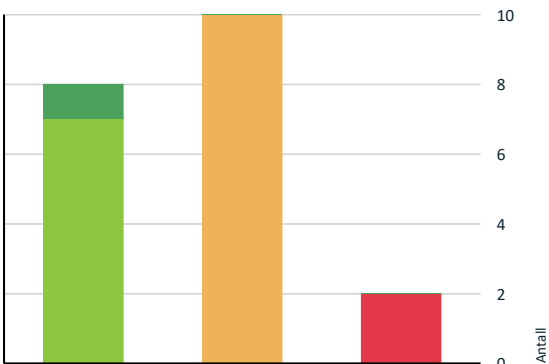
Jonas Lies gate 1 , 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 179
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Sammendrag av boligens tilstand

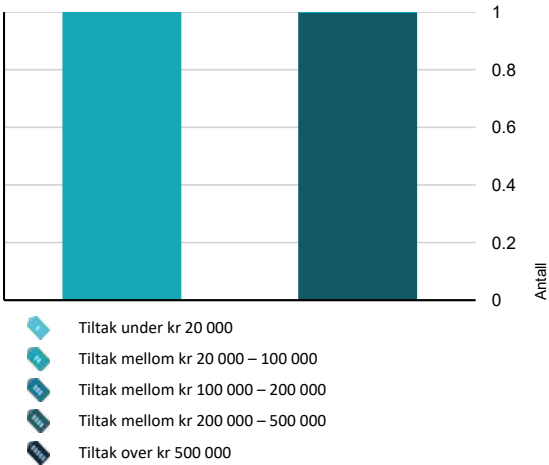
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

10 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

1 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

1 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

1 Utvendig > Dører [Gå til side](#)

1 Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Varmt vannstank [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20484-2918

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 6 av 20

Jonas Lies gate 1 , 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 179
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

ROGATAKST

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår

1992

Kommentar

Anvendelse

Standard

Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold

Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TO 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra byggeår. Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Når betongtaksteinen eldes, nedbrytes og svekkes betongsteinen over tid. Frost- og tineprosesser kan føre til dannelse av sprekker i taksteinen som kan føre til frostsprengning på vinterstid. Taksteinen blir mer porøs over tid, noe som øker risikoen for fuktgjennomtrengning og lekkasjer i taktekkingen. For å opprettholde et funksjonelt tak, er det viktig å overvåke tilstanden til taktekkingen regelmessig, og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner etter behov. På grunn av varierte temperaturforhold over tid, kan undertaket bli svekket, noe som potensielt øker faren for lekkasjer i fremtiden. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men tidspunktet for utskiftning av taktekkingen og undertak nærmer seg.

Dette er et sameieansvar.

TO 2 Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Når mer enn halvparten av forventet levetid for plasttakrenner er passert, kan flere problemer oppstå. Plasttakrenner blir utsatt for nedbrytning over tid på grunn av sollys, temperaturvariasjoner og slitasje. Materialtretthet, misfarging, lekkasjer og tilstopping av rusk er problemer som kan oppstå. Det er viktig å være oppmerksom på tegn til slitasje og utføre nødvendig vedlikehold eller erstatning for å forlenge levetiden og sikre god drenering av regnvann fra taket. Ved skifte av taktekkingen bør takrennene også skiftes.

Dette er et sameieansvar.

TO 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20484-2918

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 7 av 20

Jonas Lies gate 1 , 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 179
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

ROGATAKST

Tilstandsrapport

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning.
Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.

TO 2

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er valmtak.
Taket er bygget opp av takstoler fra byggeår.
Taket er ventilert via spalter, og konstruksjonen er isolert ned mot boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rørgjennomføringene i taket er ikke tettet iht. dagens krav/anbefalinger. Her er det noe merker i undertaket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rørgjennomføringene i taket bør tettes på korrekt måte iht. dagens anbefalinger. Dette for å sørge for at det ikke oppstår lekkasjer dersom en takpanne over rørgjennomføringen knuser.

Dette er et sameiansvar.

TO 2

Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

• Det er avvik:

Det er utvendig slitasje i vinduene, samt i pakningene til glassene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Værslitt og oppsprukket treverk i karmen til vinduene, øker risikoen for at vann trenger inn i materialet, noe som kan føre til fuktskader, mugg- og muggsoppvekst, samt råteskader i karmen. For å håndtere dette, anbefales det å skrape og male værslitt treverk.
Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.
Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.

Dette er et sameiansvar.

TO 2

Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre.
Balkongdøren har 2-lags glass.
Dørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er slitasje i pakningene til glassene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppdragsnr.: 20484-2918

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 8 av 20

Jonas Lies gate 1 , 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 179
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Det er ingen mulige tiltak vedrørende pakningene. Punktert glass kan plutselig oppstå.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en balkong utenfor stue/kjøkken, på 7m2.
Balkongen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre og glass, og har en høyde på 1,4 meter.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en utvendig betongtrapp i fellesområdene.
Trappen har montert håndløper og rekkverk.

Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har malt betong, laminat og teppe på gulvene. På veggene er det veggplater med og uten tapet. I taket er det malt gips.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på:
4 cm.
Det er målt på stuen og soverommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Oppdragsnr.: 20484-2918

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 9 av 20

Jonas Lies gate 1 , 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 179
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår, men er overflateoppgradert noe i ettertid.
Badet har flis på gulvet, samt varmekabler.
Det er flis på veggene i dusjen, og malt tapet på resterende vegger.
I taket er det malt gips.
Rommet har et frittstående toalett, vegghengt baderomsmøbel med vask, opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder og et dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert følgende avvik:

Våtrommet har passert forventet levealder.
Det er ikke membran på veggene som er malt, eller til kassen til berederen.
Badet har ujevnt fall. Området i hjørnet ved berederen har samme høyde som sluket.
Det mangler skruer i klemringen til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Område baderomsgulv uten smøremembran.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er sjekket for fukt i kassen til varmtvannsbereder.

Oppdragsnr.: 20484-2918

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 10 av 20

Jonas Lies gate 1 , 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 179
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2025-2026, og er fra IKEA.
Det er beige, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, malte plater på veggene og i taket. Det er en aluminiumsplate som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår.
Hovedstoppekranen er plassert på badet, ved berederen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.

Oppdragsnr.: 20484-2918

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 11 av 20

Jonas Lies gate 1 , 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 179
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



1 TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Når avløpsrør av plast eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse. En vanlig problemstilling er sprøhet, der plasten mister sin fleksibilitet og kan sprekke. I tillegg kan avløpsvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping. Selv om plast generelt er motstandsdyktig mot korrosjon, kan visse kjemikalier og temperaturer føre til nedbrytning av avløpsrørene, noe som igjen kan føre til lekkasjer eller svekkelse av rørmaterialet. Avløpsrørene bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrom.

1 TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe knapp ventilering i boligen, opp mot dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør ettermonteres veggventiler i alle oppholdsrom, slik at rommene får god og jevn ventilering.

1 TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter.
Berederen er fra byggeår, og er plassert i kassen på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 20484-2918

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 12 av 20

Jonas Lies gate 1 , 4319 SANDNES

Gnr 62 - Bnr 179

1108 SANDNES

Rogatakst AS

Munkelia 17

4154 AUSTRE ÅMØY

ROGATAKST

Tilstandsrapport

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

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1992

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, og at anlegget er 34 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.

Oppdragsnr.: 20484-2918

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 13 av 20

Jonas Lies gate 1 , 4319 SANDNES

Gnr 62 - Bnr 179

1108 SANDNES

Rogatakst AS

Munkelia 17

4154 AUSTRE ÅMØY

ROGATAKST

Tilstandsrapport

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

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1992

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, og at anlegget er 34 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.

Oppdragsnr.: 20484-2918

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 14 av 20

52

JONAS LIES GATE 1

PROAKTIV.NO

53

Jonas Lies gate 1 , 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 179
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

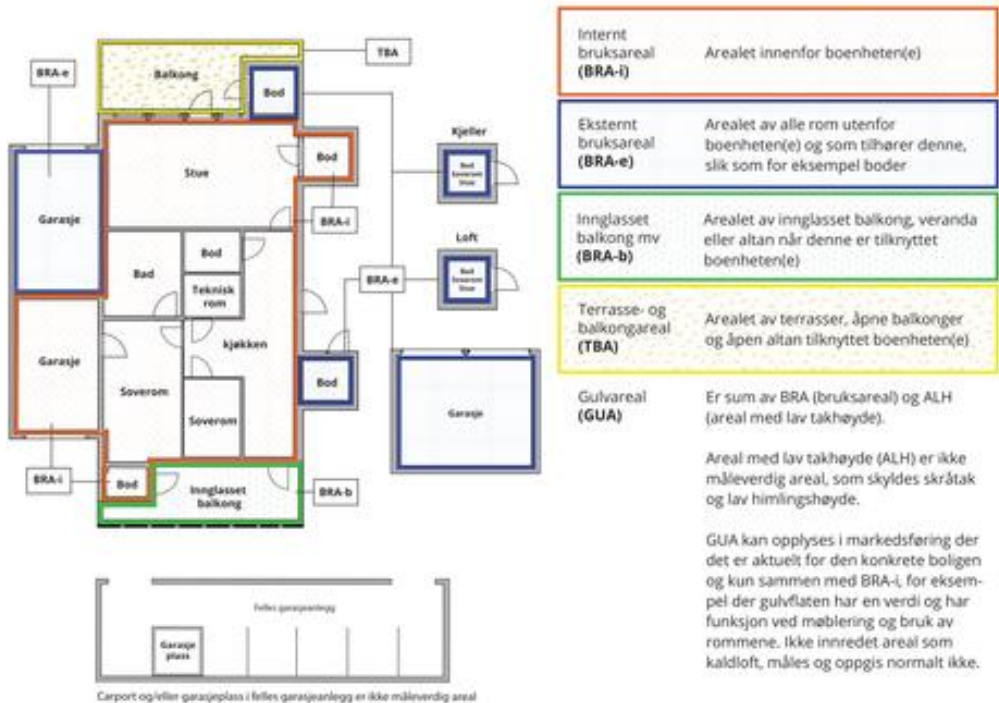
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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.: 20484-2918

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 15 av 20

Jonas Lies gate 1 , 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 179
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Arealer

Leilighet i blokk

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	51			51	7
Underetasje		4		4	
SUM	51	4			7
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, kott		
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene er gjort om på, slik at inngangspartiet ikke stemmer. Boden er fjernet. Kjøkkenet og soverommet er flyttet. Skråveggen/ytterveggen ut mot fellesgangen er endret. Endringene er søknadspliktige.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Oppdragsnr.: 20484-2918

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 16 av 20

Jonas Lies gate 1 , 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 179
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

16.4.2026

Til stede

Aleksander Vågen

Rolle

Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune

1108 SANDNES

gnr.

62

bnr.

179

fnr.

snr.

5

Areal

0 m²

Kilde

IKKE OPPGITT (Ambita)

Eieforhold

Ikke relevant

Adresse

Jonas Lies gate 1

Hjemmelshaver

Gjerde Emely Lovise

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med gressplen, uteområder og parkeringsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en del bestemmelser på tomten/eiendommen.

Det foreligger en sameiebrøk på 55/435.

Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Jonas Lies gate 1 , 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 179
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar		Status	Vedlagt
Energirapport	13.04.2026			Gjennomgått	Nei
Kommunalinformasjon	19.04.2026			Gjennomgått	Nei
Forretningsførerinfo	19.04.2026			Gjennomgått	Nei
Egenerklæringsskjema	15.04.2026			Gjennomgått	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Jonas Lies gate 1 , 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 179
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



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.

PREISERINGER

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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Jonas Lies gate 1 , 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 179
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20484-2918

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 20 av 20

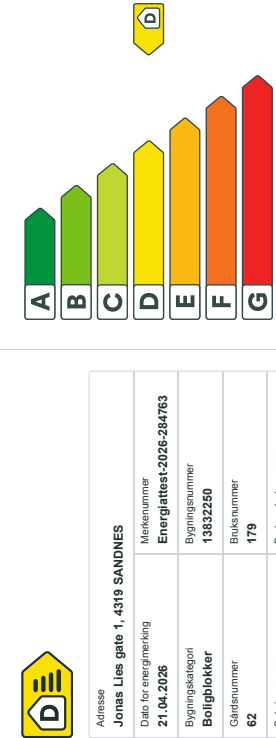


Jonas Lies gate 1, 4319 SANDNES

Detaljeriing		
Bygningstform	Vegger	
Nei	Gulv	Nei
Vindu	Nei	
Takkonstruksjon	Vinduer	Nei
Energibruk	Lokalisertall	Nei
Soccaler	Nei	



Energiattest



Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvarme/takvarme uten termostater monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og lidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket



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

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

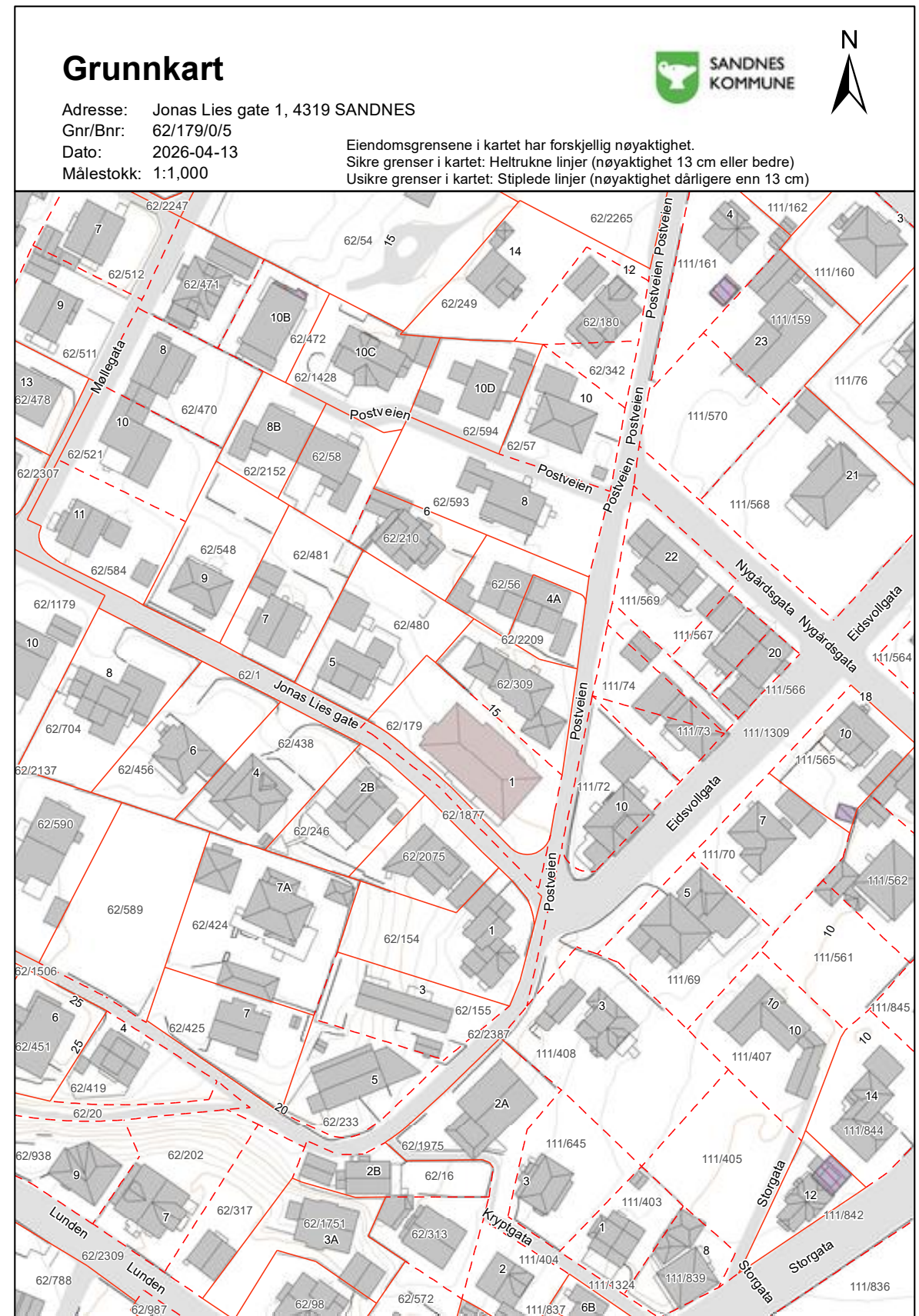
Spørsmål om energiattesten

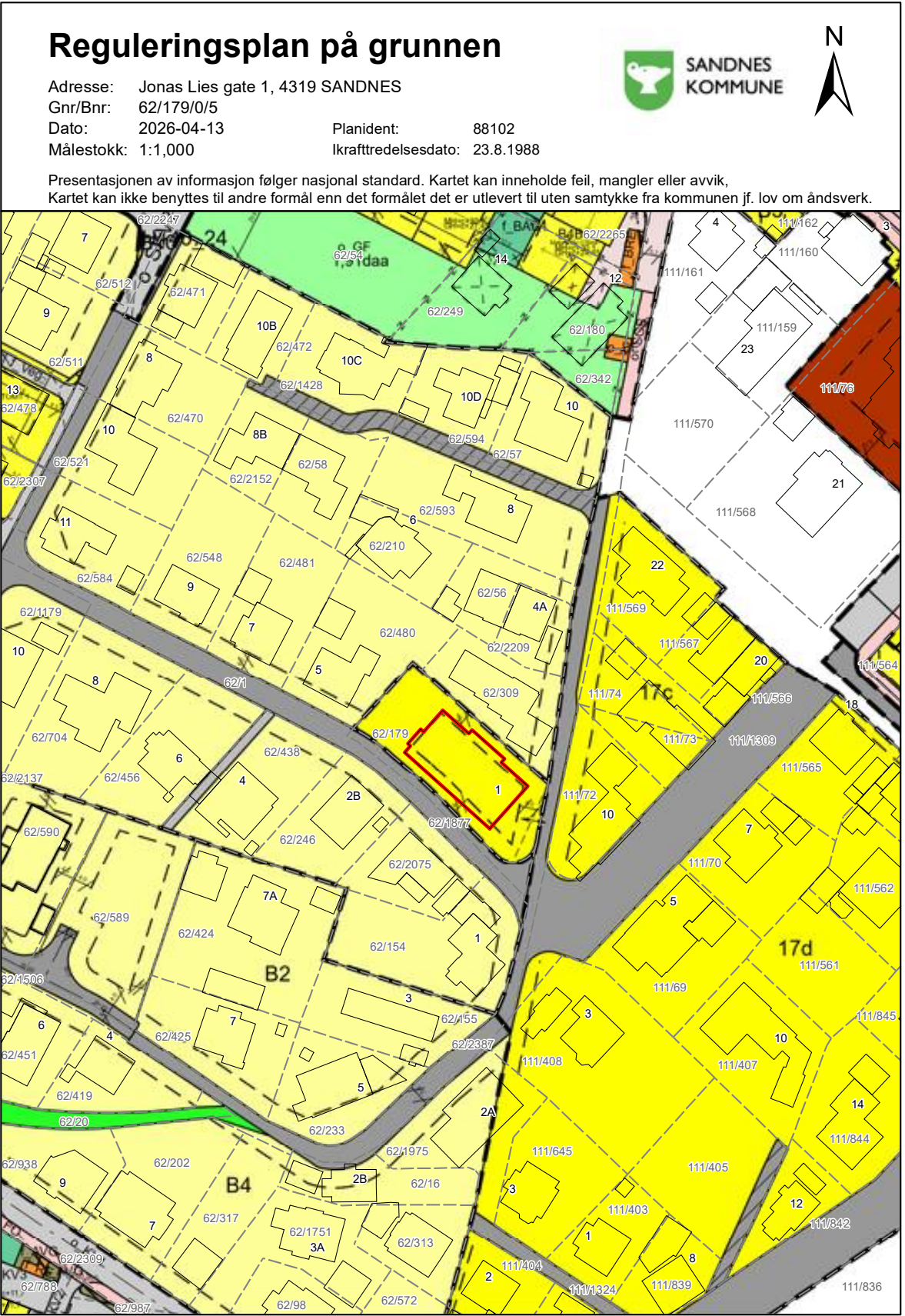


Spørsmål om energitesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>





2 Tegnforklaring reguleringsplan



Kontor/leier	Trase for nærmere angitt kollektivtransport
Industri/lage	Kollektivknutepunkt
Kontor/industri	Kollektivveg
Kontor/leiestyring	Kollektivterminal
Angitt bebyggelse og anleggsmål kombinert med andre angitte hovedformål	Kollektivholdeplass
	Pendler- /infrastruktur
	Parkering
	Parkplass
	Parkeringsplasser
	Parkeringshus/- anlegg
	Teknisk infrastruktur
	Energnett
	Fjernvarmenett
	Vann- og avløpsnett
	Ventilføringsnett
	Avløpsnett
	Overvannsnett
	Avfallsslag
	Telekommunikasjonsnett
	Sikringsanlegg
	Andre teknisk infrastrukturtraseer
	Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
	Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål

3. Grønnstruktur
Blå/grønnstruktur
Naturområde
Turdrag
Turveg
Flområde
Badeplass/- område
Park
Vegplantedeksområde
Vannspeil
Overvannstak
Infiltrasjon/ordningsavledning
Kombinerte grønnestrukturformål
Angitt grønnestruktur kombinert med andre angitte hovedformål

Kontor/leier	K/L
Industri/lage	I/L
Kontor/industri	K/I
Kontor/leiestyring	K/L
Angitt bebyggelse og anleggsmål kombinert med andre angitte hovedformål	K/I

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (areal)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt banelområde)	
Trasé for jernbane	
Trasé for sporvegforsatsbane	
Trasé for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen bane grunn - tekniske anlegg	
Annen bane grunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings/taxobane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangar/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havnterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kolektivnett	



Skoleplass	
Iddetstadion	
Nærmlingsanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannføringsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Snåbånanlegg i sjø og vassdrag	
Snåbånanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthushus/badhus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteopplidsareal	
Lekkeplass	
Gårds plass	
Parsellplass	
Annet uteopplidsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nedre deler bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsmål	
Boligforretning	B/L
Boligforretning/kontor	B/L
Bolig/leiestyring	B/L
Boligkontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/industri	F/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/leiestyring	F/L
Forretning/leiestyring	F/L
Nærings/leiestyring	N/L

1 Tegnforklaring reguleringsplan

Areaformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-fritliggende	
Boligbebyggelse-konsentrert	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-boligbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-fritliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-bolk	
Kolonihage	
Serietunformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Banehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturstusjon	
Forsamlingskole for religionsutvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøynesspark eller temapark	
Campingplass	
Lekkeplass	
Råstoffutvinning	
Steinudd og massedutt	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverthing	
Industri	
Lager	
Beredsnadsjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Iddetstianlegg	
Skianlegg	



Kontor/leier	K/L
Industri/lage	I/L
Kontor/industri	K/I
Kontor/leiestyring	K/L
Angitt bebyggelse og anleggsmål kombinert med andre angitte hovedformål	K/I

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (areal)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt banelområde)	
Trasé for jernbane	
Trasé for sporvegforsatsbane	
Trasé for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen bane grunn - tekniske anlegg	
Annen bane grunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings/taxobane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangar/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havnterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kolektivnett	

4 Tegnforklaring reguleringsplan



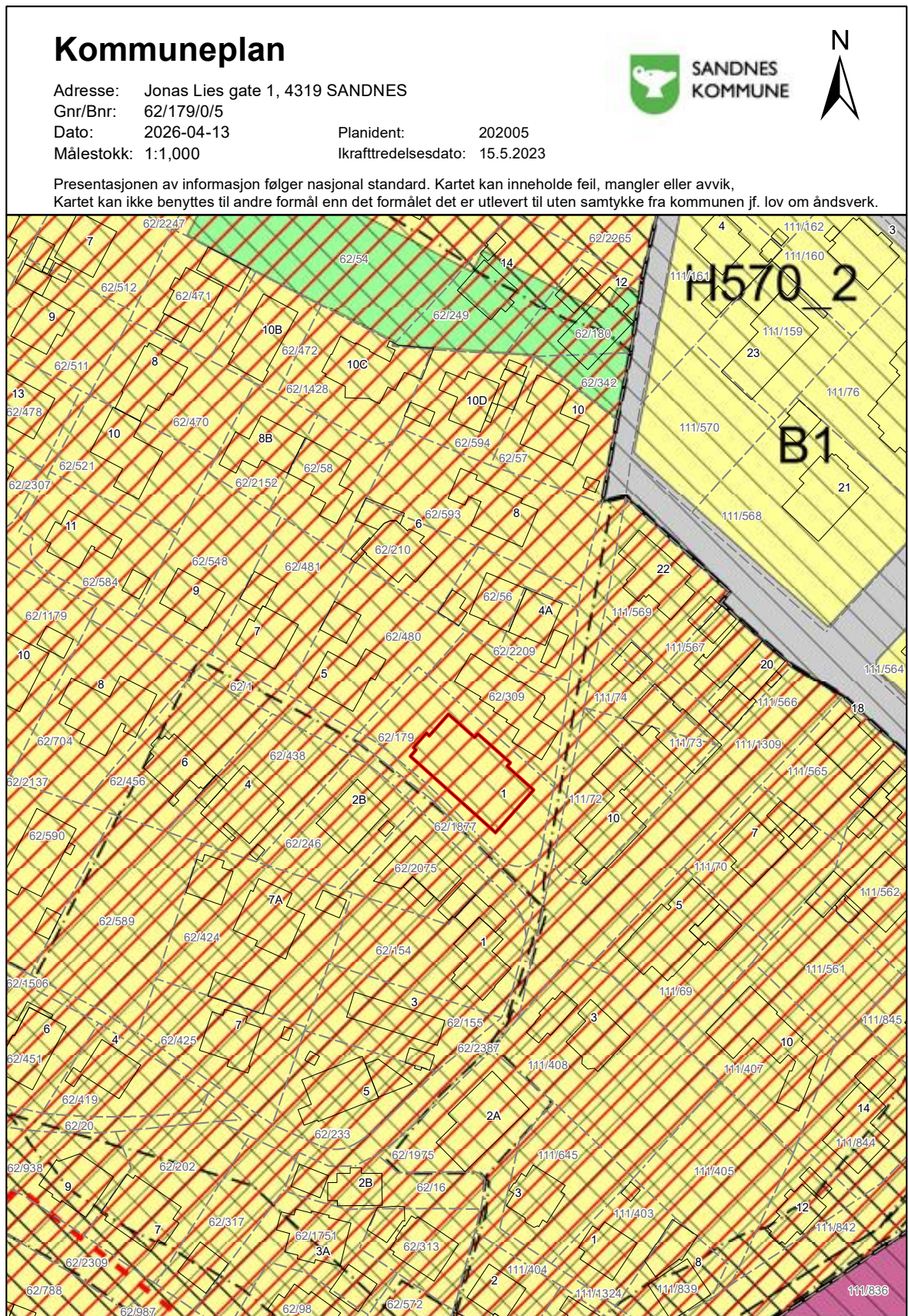
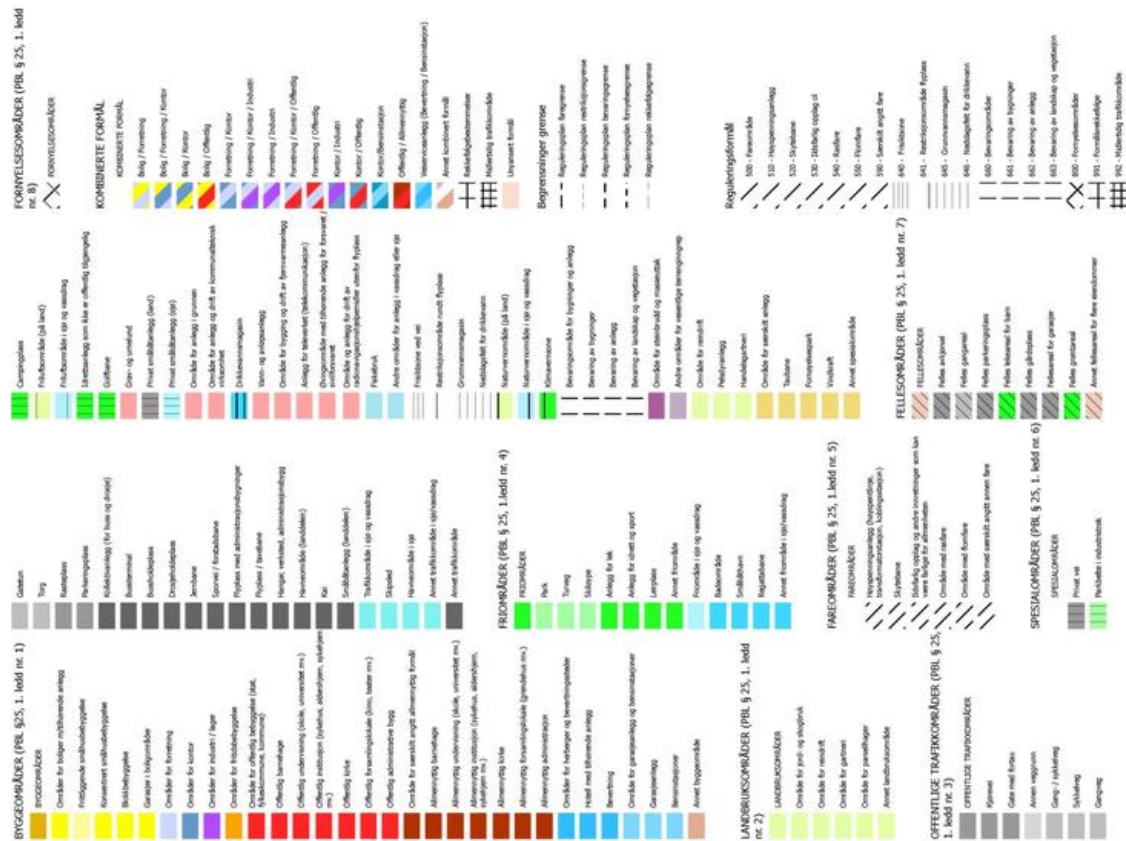
Punktsymbol	Flatesignatur, nærende
RpLundiskPunkt	
Vegsengning/fysiske kjørspore	
Senging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Braker	
Tunnelspning	
Existerende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert manerretting	

3 Tegnforklaring reguleringsplan



Småbåthavn	
Bøylehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Utsattingsplasser	
Gyllet eller oppvekstområde for yngel	
Avokultur	
Avokulturanlegg i sjø og vassdrag	
Avokulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levende fangst	
Drakevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Fritidsområde	
Fritidsområde i sjø og vassdrag	
Fritidsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vasssport	
Badsområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	Flatesignatur, nærende
Objekttype	
RpFareSone	
RpSikringsSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjenomføringsSone	
RpAngittHensynSone	
RpÅndlegSone	
RpDetaljerSone	

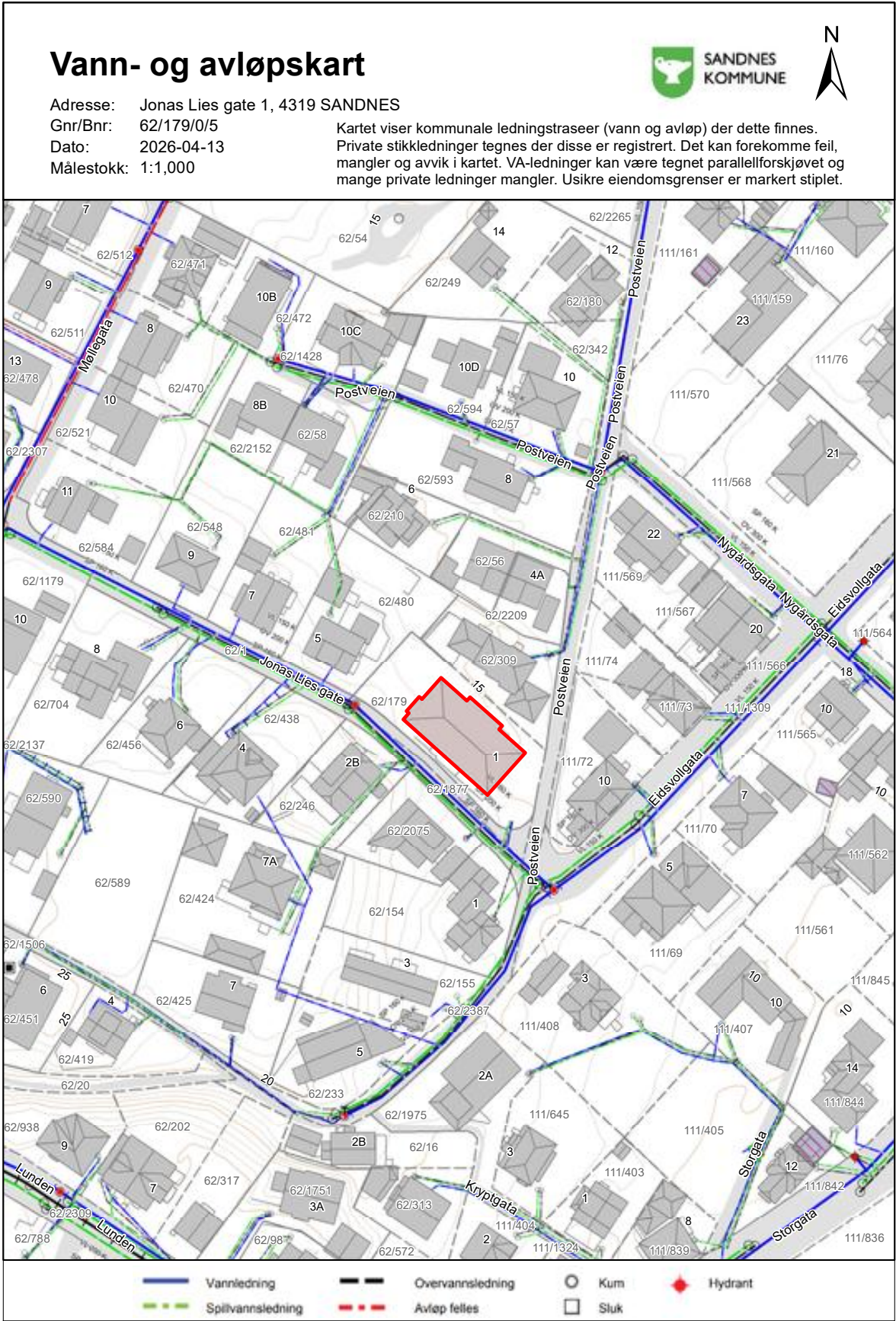


SANDNES KOMMUNE		
Friluftsmål		
Park		
Overvannstakk		
Kombinerte grønnestrukturformål		
4. Forsvaret		
Forsvarets		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/vingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		
5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tåk for landbruk og reindrift		
LNFR-areal for nødvendige tåk på gardsknytning		
LNFR-areal for spredt bygg-, freds- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Badestrand og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankeringsområde		
Opplysningsområde		
Ridgdområde		
Fattig		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Flåse		
Alvekultur		
Drillevarn		
Naturområde		
Priluftområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

SANDNES KOMMUNE		
Tegnforklaring kommuneplan		
1		
Formål	Ekstremt arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumområde		
Kjøpesenter		
Forretnings		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turlandsformål		
Rådhusformål		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Utsoppområde		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (generelt)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
3. Grønnestruktur		
Bilgrønnestruktur		
Naturområde		
Tutring		

SANDNES KOMMUNE		
Tegnforklaring kommuneplan		
2		
Flater	Flatesignatur	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Areal 1 og 2)		
KpDetaljeringsSone (Videretegnning av reg.plan)		

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Akomsveg						
Gang/sykkelveg						
Gangveg						
Turveg						
Stier						
Jernbane						
Taustane						
Kollektivtrasé						
Spørveg						
Spåleled						
KpLandskapsLinje						
Bygdegrense						
Fotogrense						
Fotogrense sjø						
Fotogrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrase						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						



VEDTEKTER FOR SAMEIET JONAS LIES HAGEN

Jonas Liesgt. 1, 4319 Sandnes.

1. Navn, forretningskontor og formål

Sameiet Jonas Lies Hagen gnr. 63, bnr. 179, organisasjonsnr 988096970.

Sameiet har forretningskontor i Sandnes. Sameiet består av 6 boligseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameierenes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Jonas Lies Hagen, Sandnes med fellesanlegg av enhver art.

2. Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere skal være medlem av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen.

Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsett at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet, jf pkt 6 om godkjenning.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner, jf. ordensreglene. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner som skal meldes til styret.

Hver leilighet skal disponere 1 – en – parkeringsplass i underetasjen. Samt ½ gjeste-parkeringsplass ute. Disse må brukes minst mulig av beboerne og de skal ikke brukes til permanent parkering av noen.

3. Fellesutgifter (husleie)

Den månedlige husleien skal innbetales fra hver enkelt sameier etter hvor stor brøkdel seksjonen har. Seksjon 1 77/435, Seksjon 2 60/435, Seksjon 3 76/435, Seksjon 4 111/435, Seksjon 5 55/435, Seksjon 6 56/435.

Ved eventuell engangsinnbetaling til vedlikehold/nyanskaffelser skal dette også utføres etter brøkdel som ovenfor.

4. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameierenes regning.

Øvrige ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar. Knust eller punktert vindusglass er sameiets ansvar.

Dersom styret vedtar at endel av drift og vedlikehold av hus og hage skal utføres på dugnad, forplikter alle sameierne til å delta i dette. De som ikke har anledning til å delta må skaffe stedfortreder eller betale et beløp som kompensasjon.

5. Vedlikeholdsfond

Årsmøte oppretter et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetalingen til dekning av fellesutgiftene.

6. Godkjenning av sameiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

7. Styret

Alle seks sameiere sitter i styret. Fullmakt som for årsmøtet. Årsmøtet velger en leder, kasserer og revisor hvert år.

8. Styrets vedtak

Styret står for forvaltningen av felles anliggende i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av Årsmøte. Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

9. Daglig drift

Styrets leder og kasserer skal i fellesskap foreta nødvendig innkjøp av materiell for daglig drift. All annen innkjøp, slik som vedlikehold og investeringer skal først vedtas av styret.

Styrets leder og kasserer skal i fellesskap signere og foreta alle utbetalinger på vegne av styret.

10. Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av Årsmøte.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst en tiendel av sameierene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemme med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel om nødvendig innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som sameier ønsker behandlet på det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest 3 uker før møtet.

Skal et forslag som etter Lov om eierseksjoner vedtas må minst 2/3 flertall kunne behandles må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

11. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding
3. Årsregnskap
4. Valg
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

12 Møteleder og avstemming

Årsmøte ledes av styrets leder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

13. Om årsmøte

I årsmøtet har sameierene stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styrets leder og kasserer har plikt å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

14. Revisor

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted. Jf pkt. 19.

15. Sikkerhet

Sameiet har panterett i hver enkelt seksjon for et beløp kr 20.000 til sikkerhet for sameierens forpliktelser overfor sameiet. Panteretten skal ha prioritet etter lån til banker og kredittinstitusjoner. Panteretten er inntatt i skjøtet på hver enkel seksjon.

16. Mislighold

Ved mislighold har styret i sameiet rett til etter forutgående 14 dagers varsel å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter iht panterettet. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt ikke-økonomisk art, kan styret med 90 dagers varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene.

17. Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for hele bygningen og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for ekstraordinært årsmøte til avgjørelse.

18. Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttet av årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

19. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7.

Ovennevnte reviderte vedtekter gjelder for Sameiet Jonas Lies Hagen inntil de er revidert på ny og godkjent på årsmøte med minst 2/3 flertall.

Sandnes,

Tillegg til vedtektene – vedtatt på årsmøte 2016
Erstatter tillegg fra 2010.

Bruk av kullgrill på terrasse forbys.
Bruk av gassgrill på terrasse er lov å bruke.
Bruk av gassovn ol forbys å bruke inne.

Sameie Jonas Lieshagen



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameie Jonas Lieshagen.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Du har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom dere skal gjennomføre årsmøtet digitalt, må du logge inn på Min side via [bate.no](#).

Tirsdag 24.03.2026, kl. 17:00

Garasjen

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styreleder

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder for to år
- 5.2 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameie Jonas Lieshagen

2. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet er ikke signert fordi et styremedlem har flyttet. Det sendes derfor usignert til årsmøtet.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2025. Årsmøtet instruerer nytt styre til å signere årsregnskapet.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Har ikke vært noen store prosjekter i år, utenom at det har blitt plantet ved parkeringsplassen. Maling ble flyttet til april 2026. God økonomi, men i påvente av kommende utgifter så økte man innbetalingen noe.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styreleder

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Godtgjørelse til styreleder var på kr 5 000 etter sist møte.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styreleder fastsettes til kr 5 000/Godtgjørelse til styreleder videreføres ikke.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

Gøril har vært styreleder for to år, er nå tidspunkt for valg av ny styreleder.

Resten av seksjonseierne skal i henhold til vedtektene sitte i styret.

1909 Sameie Jonas Lieshagen				
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		180 108	180 108	200 000
Sum inntekter		180 108	180 108	200 000
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	5 705	0	5 705
Forretningsførerhonorar		14 940	14 376	15 000
Drift og vedlikehold	2	33 377	169 915	214 450
Forsikringer		34 814	32 466	32 000
Energi/strøm		4 548	5 498	7 000
Administrasjonskostnader		1 213	1 281	1 300
Sum kostnader		94 596	223 536	275 455
Driftsresultat		85 512	-43 428	-75 455
Finansielle poster				
Renteinntekter		8 025	8 278	3 809
Netto finanskostnader		-8 025	-8 278	-3 809
Resultat	3	93 537	-35 150	-71 646

1909 Sameie Jonas Lieshagen			
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		1 898	0
Forskuddsbetalte kostnader		4 684	2 861
Andre fordringer		1 014	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		252 720	166 053
Sum omløpsmidler		260 316	168 914
SUM EIENDELER			
		260 316	168 914

1909 Sameie Jonas Lieshagen			
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		253 324	159 787
Sum egenkapital	4	253 324	159 787
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 912	0
Leverandørgjeld		3 657	3 353
Annen kortsiktig gjeld		423	5 774
Sum kortsiktig gjeld		6 992	9 127
Sum gjeld		6 992	9 127
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		260 316	168 914

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

_____	_____	_____
Gøril Kvadsheim Nilsen Styreleder	Gunbjørg Hølland Styremedlem	Thea Rosslund Styremedlem
_____	_____	_____
Turid Olga Ommundsen Styremedlem	Tor Olav Stangeland Styremedlem	Silje Todnem Styremedlem

Noter 1909 Sameie Jonas Lieshagen

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er opptørt i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	5 000	0
Arbeidsgiveravgift	705	0
Sum personalkostnader	5 705	0

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Noter 1909 Sameie Jonas Lieshagen

Noter 1909 Sameie Jonas Lieshagen

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 998	131 688
6630 Vedlikehold uteområde	30 379	38 228
Sum	33 377	169 915

Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	93 537	-35 150
Endring arbeidskapital	93 537	-35 150
Omløpsmidler	260 316	168 914
Kortsiktig gjeld	6 992	9 127
Arbeidskapital	253 324	159 787

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	253 324	93 537	159 787
Sum Egenkapital	253 324	93 537	159 787

Noter 1909 Sameie Jonas Lieshagen

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:.....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2026

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato:..... 2026
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/seksjonseier.

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- ☐ tidsubestemt
- ☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato
------	------

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameie Jonas Lieshagen tirsdag 24.03.2026 kl. 17:00 - Garasjen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Styreleder tar ansvaret for å være møteleder og sekretær.

Vedtak:

Gøril Kvadsheim Nilsen ble valgt til møteleder og sekretær.

1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Silje Todnem meldte seg til å signere.

Vedtak:

Silje Todnem ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Gøril Kvadsheim Nilsen, Silje Todnem, Tor Olav Stangeland og Gunbjørg Hølland var til stede på møte.

Vedtak:

Det var 4 seksjonseiere representert. Totalt 4 stemmeberettigede.

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet er ikke signert fordi et styremedlem har flyttet. Det sendes derfor usignert til årsmøtet.

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025. Årsmøtet instruerer nytt styre til å signere årsregnskapet.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Har ikke vært noen store prosjekter i år, utenom at det har blitt plantet ved parkeringsplassen. Maling ble flyttet til april 2026. God økonomi, men i påvente av kommende utgifter så økte man innbetalingen noe.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styreleder

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Godtgjørelse til styreleder var på kr 5 000 etter sist møte.

Vedtak:

Godtgjørelse til styreleder ble fastsatt til kr 5 000.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

Gøril har vært styreleder for to år, er nå tidspunkt for valg av ny styreleder.

Resten av seksjonseierne skal i henhold til vedtektene sitte i styret.

Vedtak:

Ingen meldte seg til å ta på seg vervet som styreleder. Gøril sjekker med Bate om det er mulighet for at de kan gjøre det på vegne av sameiet.

5.2 Orienteringssak: Etter dette består styret av

I henhold til vedtekter så er alle medlemmer av styret.

Vedtak:

I henhold til vedtekter så er alle medlemmer av styret.

Tatt til orientering.

Protokoll for Sameie Jonas Lieshagen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gøril Kvadsheim Nilsen (sign.)	24.03.2026
Sekretær	Gøril Kvadsheim Nilsen (sign.)	24.03.2026
Protokollvitne	Silje Todnem (sign.)	25.03.2026

Det skal etter gatemidte legges veier og til disse skal parsellon avgi 2,50 m. langs linjen e-f-g og 2,00 m. langs linjen g-h-a. Parsellen har rett til disse veier. Parsellen har gjerdeplikten i alle foran beskrevne veier.

Martin Hetland ~~xxxxxxxxxx~~ som verge for Martin Ingebretsen var tilstede og man ble enig om at skifte mellom br.no.1 og br.no. 54 herefter skal felle sammen med grensen mellom utskilte parsell og tomt no.37 for det stykke hvor disse har felles grenselinje. Ved dette mateskifte får begge det samme jordareal. Den utskilte parsell overtar her gjerdeplikten som bestemt foran.

Parsellen skal brukes til: byggstøt.

Skylden for den fraklte del blev bestemt til 5 øre

Hovedbruket gjevende skyld utgjør 82 øre Den fraklte del er gitt bruksaam-⁹⁾

Parsene blev givet kjørt med, at foreningen kan påføres til overkjøps, fordrick, angde skyldsaamtidens, og at krav becom til vare fremart til sorenkrivren (beredskriveren) innen 3 mndene. Vi erklære at vi har enført foreningen efter beste skjønn og overbevisning, for krt-vidnes vedkomende i henhold til gitt forklaring.

Vi har becom at Høyland bygningvold skal besørge foreningen levert (med) til sorenkrivren (beredskriveren) til bygging.

Foreningen slutt.

Andreas Fjelen

Tobias Austrått Torvald Austad.

At ovenstående er overenskomme med oppallingsprotokollen bekreftes herved.

Ottar Overskott.

9) Utylfes med: byggesam, mt, tekniske skilte, opplysning eller annet stoffet.
10) Skal bekræftes og skilte med utdelt vedtatt i sorenkrivren, skilte og i bok som delstavers og som skilte becom at de som skilte gitt i 10. 11. 1920 art. 5 § 21.)

ok 15/1941 oppgjikk no. 146 1/1941

Hovding: S.O.

Kart over 7.

Plan nr. 7de-utpærellerings-

7de-utpærellerings-kartet for br.no. 1 med flere.

KART OG OPMÅLINGS-SAMT SKYDELINGS-FORRETNING

Tirs dag den 17 desember 1940 blev i henhold til skydelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og opmålingsforretning og skydelingsforretning over gården Stangeland gran. 62 herav 1.

av skyld mark 0,87 i Høyland herred.

Forretningen er forlagt av Reinert Hetland.

som har grunnskolegjæmmed til den endom som er forlagt del og opmål.

Foreningen administreret av opmålingschefen i overver av vidnes Tobias Austrått og Torvald Austad.

Begge vidnes — er oplyst i utvalget for skjømmen og har gitt forklaring.

Ved foreningen møter:

Av parner: Reinert Hetland og kjøperen Nils Torgeresen.

Av nabor: Martin Hetland som verge for eieren av br.no.54

Martin Ingebretsen.

Over den del av gården som er fraklt og opmål meddelte her følgende grunskbervidne:

Den utskilte ~~sat~~ parsell er tomtene no.36 og 39 på utpar-selleringskartet for br.no.1 med flere. Den får derfor en vinkelaktig for. Den stater: til tomt no. 41 i nordøst og nordøst med siden b-c=17,50 m. og c-d=12,75 m., til tomt no.37 i nordøst med siden d-e= 25,00 m., til tomt no. 11 og 12 i sydøst med siden e-f=18,25m. og f-g=21,0m. og til tomt no.29 og 35 i sydøst med siden g-h=31,25m. og h-a= 11,25 m. Linjene e-f-g og g-h-a går efter gatemidte.

(Se bygningloven og skydelingsloven.)

Er delingen godkjent av bygningsskad? Jå. HØYLAND BYGNINGSRAD

Vokant:

Reinert Hetland. Nils Torgeresen.

Sågar Kjøper.

for Martin Ingebretsen

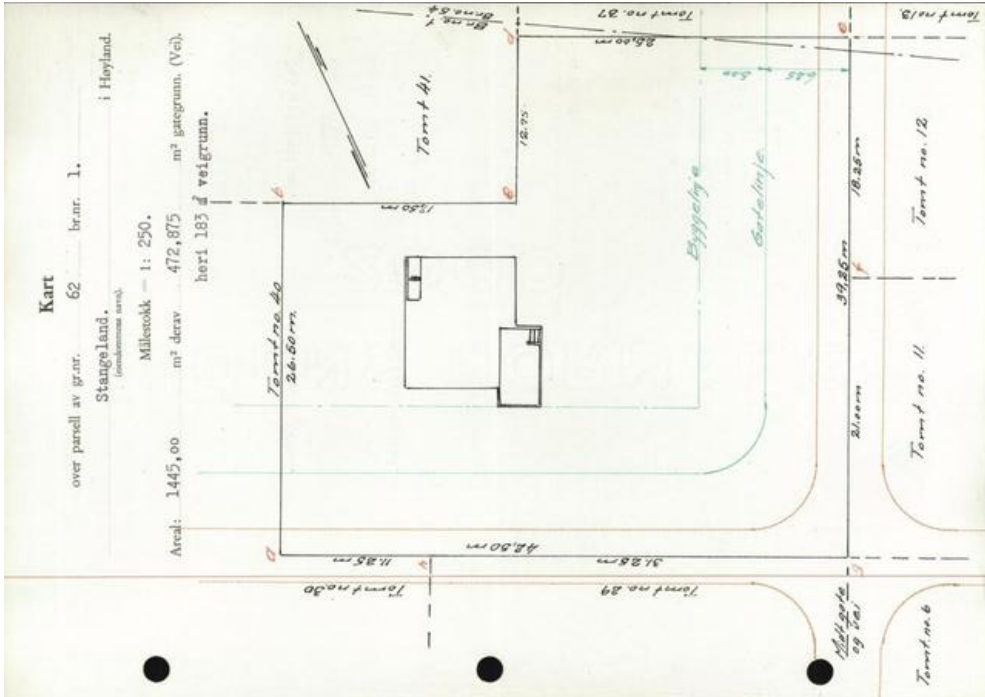
Martin Hetland.

for br.no. 54.

Reti avskrift attesteres.

Andreas Fjelen

Den fraklte del har fin gar. 478 herav.



Kart
over parsell av grnt. 62. bnr. 1.
STANGELAND i Høyland
(etendement navn).

1:200.
AREAL... : 554 m²

Arkiv af handling i grundelev	Hjemkomst Kart nr. 5.0. Platte nr. 7.	Tredt Uptællingskartet for br.no.1. med flere.	Træ Uptællingskartet for br.no.1. med flere.
KART OG OPMÅLINGSSAMT SKYLDDELINGSFORRETNING			
Tirsdag den 17. december 40 blev i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombineret kart- og opmålingsforretning og skyldingsforretning over S t a n g e l a n d af skyld mark 0,78 i Høveland herred. Forretningen er forudsat af Reinalt Høveland.			
som har grundelevskøbet til den eiendom som er forudsat delt og opmålt. Forretningen administreres af opmålingschefen i overensstemmelse med videbånd			
Tobias Austad og Torvald Auestad Begge videbånd — er opført i udsagnet for skjøttemænd og har givet forklaring.			
Ved forretningen mødte: Av partene: Reinalt Høveland og Kjøperen Thor Johannessen			
Av nabore: Nils Voss for br.no. 210.			
Over den del af ejendommen som er forudsat delt og opmålt medholdt her følgende grundelevskøbet: Den udsatte parceller er tomt no. 9 på udsællingskartet for br.no.1 med flere. I sydvest går grænsen efter gåstømtide med siden a-b=18,00 m. I nordvest støter den til tomt no. 10 med siden b-c=24,60 m. I nordøst støter den til tomt no.17 (av br.no.57-58) og til br.no. 210 med siden c-d=14,70 m. og (Se trykningen af skylddelingsloven)			

d-^o 3,20 m. I sydøst støter den till
tont no. 8. med siden d-^o 33,47 m.
Farsellen skal avgi till en felles
vei en stripe på 2,0 m. lange
gateside. Farsellen har rett til
deme vei.

Farsellen har gjerdeplikten mot
vei, tont no. 10 og ellers hvor det
fer har pårvtalt hovedbruket.

Parsellen skal brukes til:)

byggetont

Skylden for den fraktede del blir beremt til 3 øre

Hovedbruket gjenværende skyld utgjør 75 øre Den fraktede del er gitt beklavensv)

"Tont no. 9."

Parrene ble gjort kjent med at foreringen kan på anden til overkjøp, forskyldt andre
skjeldningsretten, og at krav beremt på være fremstilt til normalkvoten (hærskalkvoten) innen 3
måneder. De to parrene ble gjort kjent med at de to parrene ble gjort kjent med at de to parrene
Vi skal gjøre overveien om bygning
Vi skal gjøre overveien om bygning
vidnes vedkommende i behandlet til gitt forering.

Vi har beemt at Hørland bygningsskild skal beuige foreringen levert (pønde) til søen-
aktivten (hærskalkvoten) til bygning.

Foreringen sluttet.

Andreas Fleten

Torbjörn Austrått

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingskontrollen bekrefter hermed.

Ottar Overskott.

1) Utdrillo med byggen, vei, ihusvilde side, omkring eller anse dende.
2) Særskilvare med 3/4 m. ene side vil være utgjør en 2 m. om dende er i bruk som skildare og som ikke
ligger til de mest skildare (p. 1. av 19. 1927 s. 2 121)

[illegible]

Er det ingen godkendt af bygningsskadet? Ja. HØYLAND BYGNINGSFELTAD

Vedatt:

Reinart Hetland
Søder.

Thor Johannessen
Kjøper.

Hett avskrift attesteres.

Andreas Helmer

Den frakalte del har sin gæst. 481
her.

med siden d-s = 2.50 m.
Parsellen skal avstå til felles vei
en stripe på 2.0 m. langs grensen d-m.
Parsellen har gjerderiktion.

Parsellen skal beaktes til-9) tilleggen br.no. 359. 1 øre.
Skjelden for den frakalte tid blev beakten til
Hovedbakkets gjørværende skyld sigter 81 øre-10m frakalte del er gitt brukarværd)

Parne blev gjort kjent med at foreningen kan på-utke til overblikken, forskyldt made
skyldansettelsen, og at krav herom kan være fremstilt til overblikkerværen (herredskriveren) innen 3
måneder fra denne forenings innføring.
vidnesen vedkommende i henhold til gitt loebning. for krav-
skriveren (herredskriveren) til innføring.

Vi har beakten at Hoveden bygningstid skal beaktes foreningen levert (søndt) til over-
skriveren (herredskriveren) til innføring.

Foreningen skatter.

Andreas Fleten
Torvald Austad
Tobias Austrått

At overblikke er overensstemmende med opplagingsprotokollen bekræftes herved.

Ottar Overskott.

9) Ved disse made bygningene, var indskrænkede skatte, overblikke eller mere skatte
Sine brukarværen og skat, var skatte, ved de var som skatte i 1 blok som skatte og som skat
førte til de som skatte (Gr. L. av 1/2 1957 m. 1 5 21).

Den 15. / 4. April 1974 kl. 17.45 / 19.01

Henvendte: S.O.
 Kart over: 7.
 Platte nr. 7.

Tids Uptællingerne
 kartet for br.no.1
 med flere.

KART OG OPMÅLINGSSAMT SKYLDELINGSFORRETNING

Tirsdag den 17. december 1940 blev i henhold til skyldelovens § 11 holdt en kombineret kart- og opmålingsforretning over

Stangelund
 af skyld mark 0.82 i Hørlund herred.

Forretningen er foretaget af Reinert Hørlund

Tirsdag den 17. december 1940 blev i henhold til skyldelovens § 11 holdt en kombineret kart- og opmålingsforretning over

Stangelund
 af skyld mark 0.82 i Hørlund herred.

Forretningen er foretaget af Reinert Hørlund

som har grundebskyldehold til den eiendom som er forelagt delt og opmålt.

Forretningen administreres af opmålingskassen i overværelse af viceens

Tobias Austriit og Torvald Auestad.

Begge vilkårene — er opført i udsagnet for skjønnemænd og har givet forklaring.

Ved forretningen mødte:

Av parterne:

Reinert Hørlund og Kjøperen
 Tobias Østvoll

Av nabore:

Det fantes ikke nødvendigvis og var alle
 nogen nabore.

Over den del af grunden som er traktet og opmålt medholdes her følgende grundebskyldeviser:

Den afskiltte parceller er en 2.5 m.

bred stribe langs Østvolds eiendomme.

br.no.399 og skal tillegges denne eiendomme.

I sydvest stoder den til br.no.399

med siden a-b-20,20 m..

I nordøst stoder den til hovedbruken med siden b-a-2.5 m.

I nordvest stoder den også til hovedbruken med siden c-d-20,80 m.

I sydvest grænser den til gåstien

(Se bygningsloven og skyldelovens)

Er din egen godkjent av bygningsrådet? **Ja.** HØYLAND BYGNINGSRÅD

Vedlagt:

Reinart Hetland. Tobias Hatvold.
Sogn. Kopper.

Reit avskrift attesteres.
Andreas Vatne

Den fraktille del har sin gnr. 479 bane.

Sammenføytt med par. 374.

Kart
over paneli av grän.
Stangeland
(förslutnings avst.)

62
betr. 1.
i Hayland.

Areai: 51,3
Målestokk 1: 200
m² deriv 15,7
m² gästgarn. (Väl) 99
derav 5 m² välgarn.

5. Utskrift	
Underleggende erklærer at opplysningene i lovens krav (§ 7.1.1), godkjent av Kommunaldepartementet.	
a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppstarten hvor byggetillatelse er gitt. eller ☐ seksjoneringen gjelder et bebyggt bygg hvor oppdeltningen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse. eller ☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdeltningen innebærer endring(er) av tidligere areal- utnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.	
b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er brukseenheter. Den er oppdelt i naturlige og hen- skiltseksjone brukseenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).	
c) ☒ hver boligsesjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor brukseheten (§ 5 nr. 3). eller ☐ alle boligsesjoner har eget kjøkken, eget kjøkken, bad og WC innenfor brukseheten. Når opp- deltningen gjelder en utvidelse eller ombygging, med samme formål, som bestilling, er det tilstrekkelig med 22.4.1985 (§ 5 nr. 3, annet ledd).	
d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksehetenes areal. eller ☐ bruksehetens innbyrdes verdi.	
Fylte bare ut den som seksjoneringen gjelder bestående bygg:	
e) ☐ kommunen er vurdert om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke tatt vedtak om utbed- ring av forholdene som kan føre til ugyldighet av plan- og bygningloven eller by-fornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).	
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.	
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.	
f) ☐ seksjoneringen forbeholder tillatelse til bygging av nye brukseenheter eller annen omlinjeledning (plan- og bygningloven § 13).	
g) ☐ seksjoneringen tillater tillatelse til sammenhengende eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningloven § 93 ifr. § 91 a).	
h) ☐ seksjoneringen tillater tillatelse til brusederiving (plan- og bygningloven § 91 a).	
Underleggende er kjent med at det er straffbart å angi eller benytte uriktig erklæring (strafeloven § 180 og § 190).	
6. Tegninger m.v.	
Vedlegg: a) Situasjonplan (§ 7, annet ledd). b) Plantegninger over keller, alle etasjene og loft, alt A4 format og motsvarende sidenummerert. c) Tegninger som viser grensene for bruksehetene og deres seksjonsnummer (forslag) tydelig angitt. d) Kjøpt av vasell til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5a) e) Byggetillatelsen (pkt. 5j) f) Tilsattens til sammenhengende av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g) g) Brusederivingslåtelsen (pkt. 5n)	
7. Underskrifter	
Spes. dato	Hjemmelstaver (rolle, underskrift(er))
	FOR BYGG OG INVEST IKS FOR TOTAL FORSIKRINGS- & FINANS AS/S BETONG VES NS Joh. Pet. David Stenlund
Noter: a) Er verket signert for mer enn 6 måneder siden, må dokumentasjon om kommunens vedtatte beslutning ved vedlegg. b) Deres egne alternativer er akseptert, må dokumentasjon for kommunens tilstille vedlegg.	

[illegible]

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/5366/43
Attesteringsidspunkt 2026-04-13 15:30
Side 4 av 10

Attestert kopi av dok.nr. 1991/5366/43
Attestingstidspunkt 2026-04-13 15:30

Attestert kopi av dok.nr. 1991/5366/43
Attestingstidspunkt 2026-04-13 15:30

Side 3 av 10

Attestert kopi av dok.nr. 1991/5366/43
Attestingstidspunkt 2026-04-13 15:30

Side 3 av 10

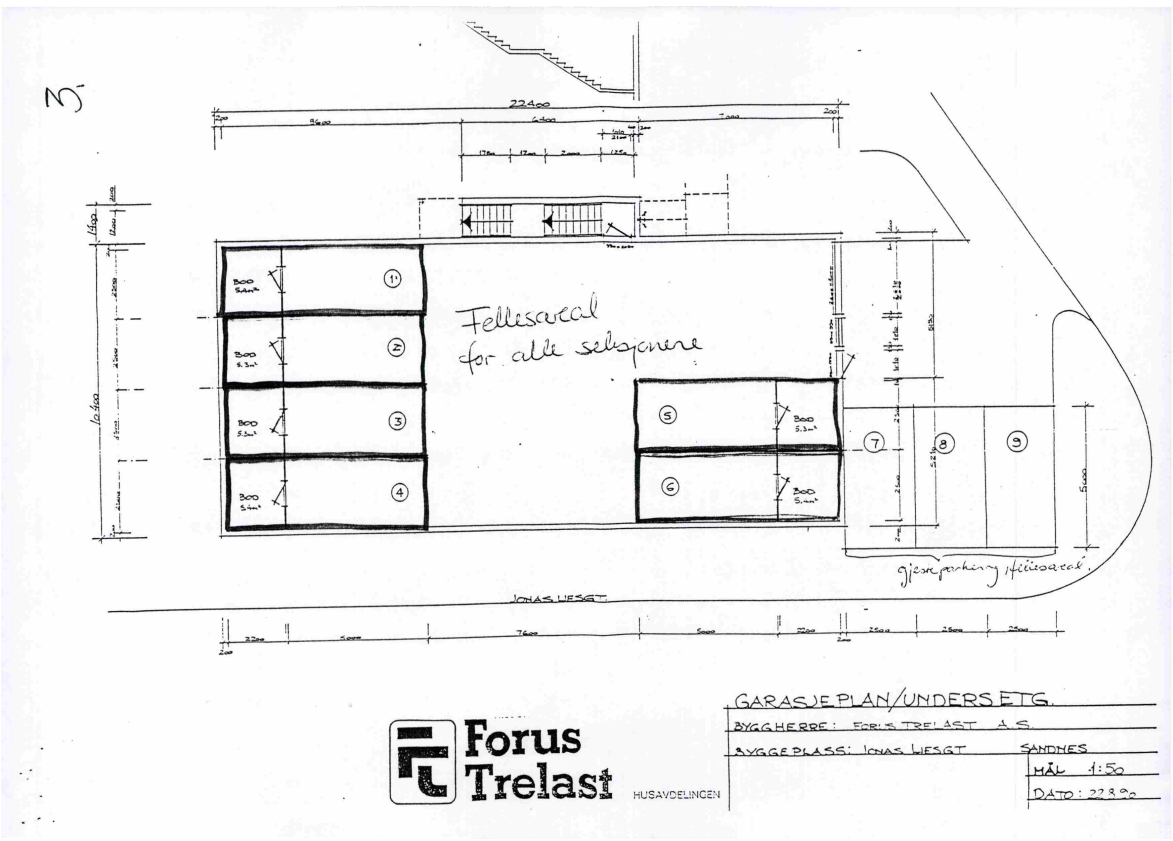
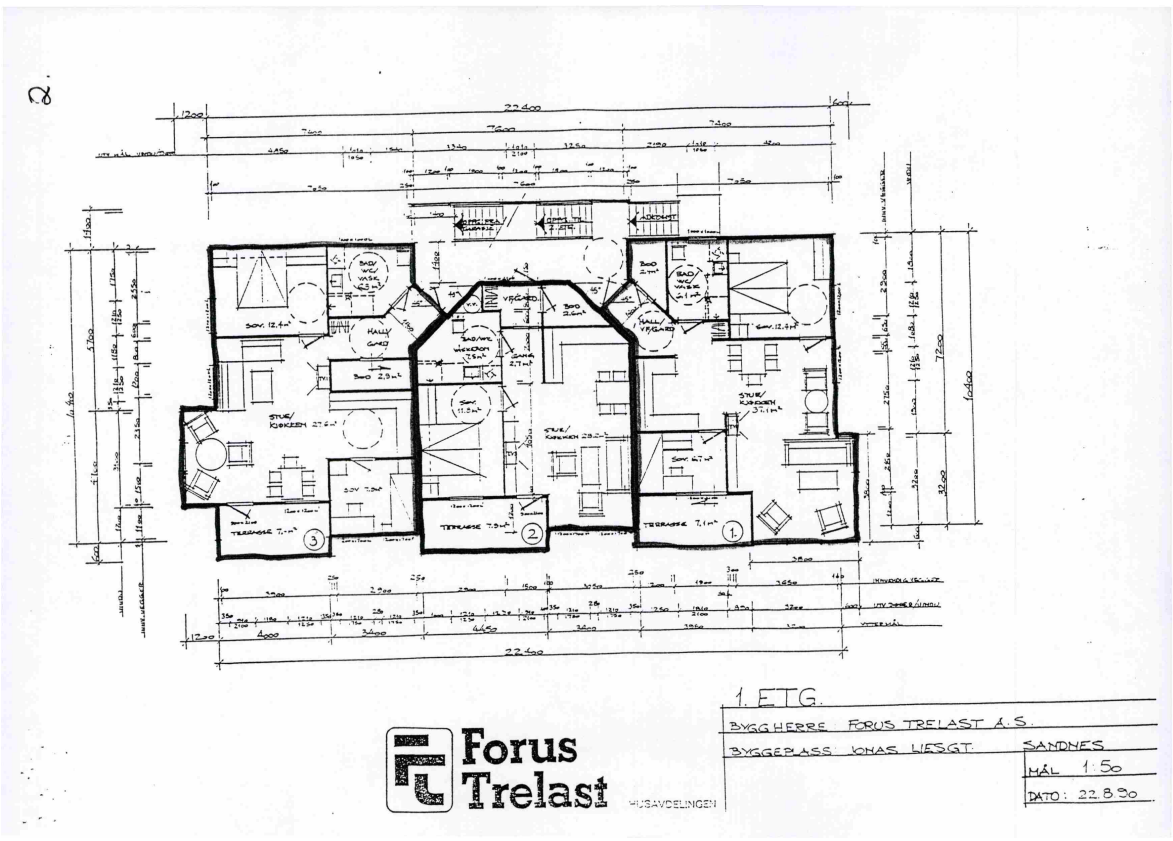
Architectural floor plan of the 2nd floor (2. ETG.) of a building. The plan shows a central corridor with multiple staircases and elevators. There are several rooms, including a large open-plan area with a kitchen, dining area, and living area. There are also several smaller rooms, including a bathroom, a bedroom, and a study. The plan is labeled with dimensions and room names in Danish. The building is identified as 'Forus Trelast A/S' and the architect as 'Johas Liesgt'. The date is 'Maj 1990' and the drawing number is 'DATN 2280'.

Sendes til rekvirenten
via kommunen

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Fylling II 04.9

Q.3
KRAV OM SAMMENFØYING
MELDING TIL GAB

FYLLES UT AV REKVIRENTEN (Sendes oppgjørsmottaker i kommunen)		REKVIRENTENS NAVN OG ADRESSE	
Til (ingangsmyndigheten)		DAGBOKFØRT 23.08.90 17307 SANDNES SØRENSEN SANDNES	
Total forsikring og finans Betong Invest A/S Vårsløder Skarung, Valsjøveien 9, 4300 Sandnes.			
1. Komplette navn (Det kommunale og eiendommen lyder 19247)			
2. Følgende eiendommer i kommunen kreves sammenføyet i henhold til § 4.3 delingene 4.3.2.7b:			
Gnr.	Bnr.	Fl. i aker.	Bruksnavn/Adresser
62	179		
	188		
	274		
Rekvirenten ønsker om registrering av navn på den nye eiendommen:			
Gnr.	Bnr.	Fl. i aker st.	Bruksnavn
62	179		
Sandnes 4167 19247 Sandnes			
Merknad: Per krav om sammenføring leveres tinglysingsmyndigheten, må kravet være underlagt av den som har grunneielemmelen til eiendommen. Eiendommene har nettelaster, må det også opplyses for sammenføring kan alle til delingene § 4.3.2.7b. Opplysninger om nettelaster m.v. får en ved å henvende seg til vedkommendes tinglysingsmyndighet.			
FYLLES UT AV KOMMUNEN (Sendes tinglysingsmyndigheten)			
3. Kommunenummer			
4. Bestående gnr.	Gnr.	Bnr.	Fl. i aker st.
62	179		
5. Aker rett sammenføring			
Aker	Oppgjør	3	Nettelaster
			inspiser 4
6. Kartplott	Kartplott	AL-20-1-17	Nettelaster
7. Koordinat på den bestående gnr.			Nettelaster
Den stilleres av vilkårene for sammenføring. Se rettshånden under «KRAV OM SAMMENFØYING» 22.08.90 Sandnes			
Sandnes KOMMUNE BYRÅD Tinglyst Gebør betalt med kr. 123 Dok. nr. 123456789 Merknad:			



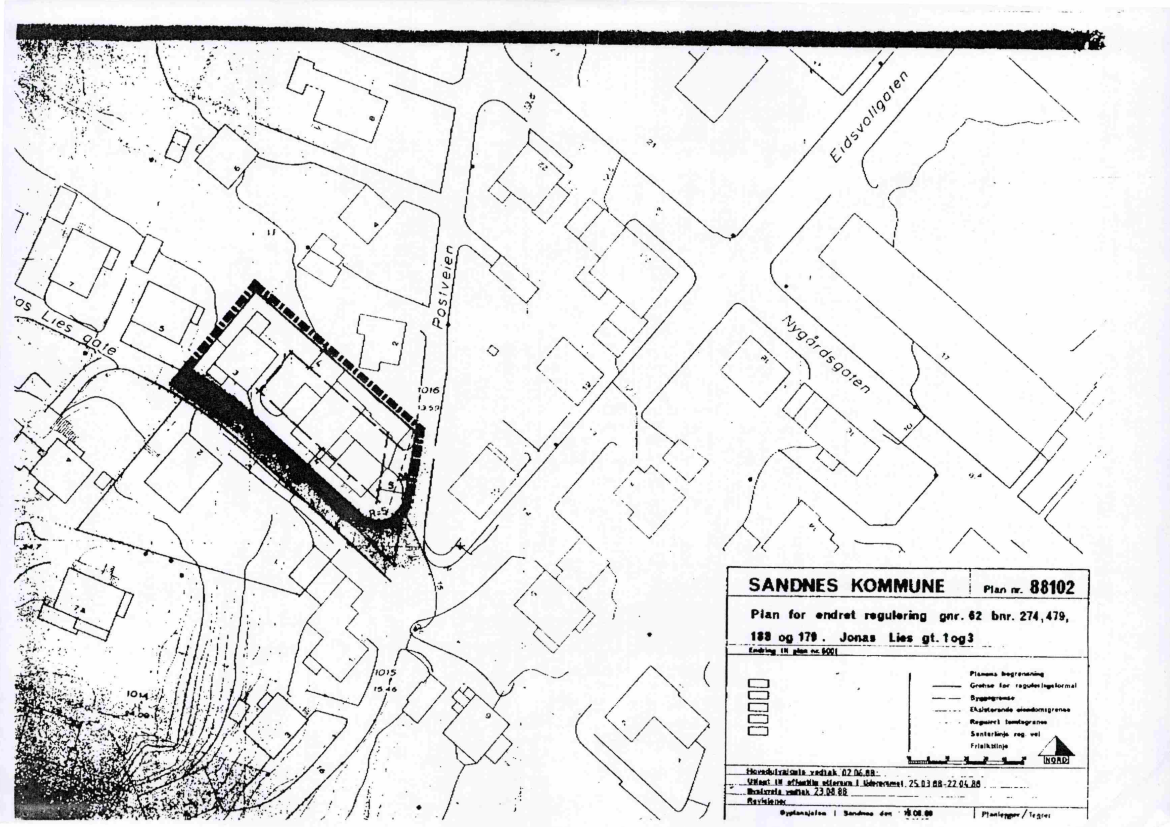
Side 9 av 10

Attestert kopi av dok.nr. 199/5366/43
Attesteringstidspunkt 2026-04-13 15:30



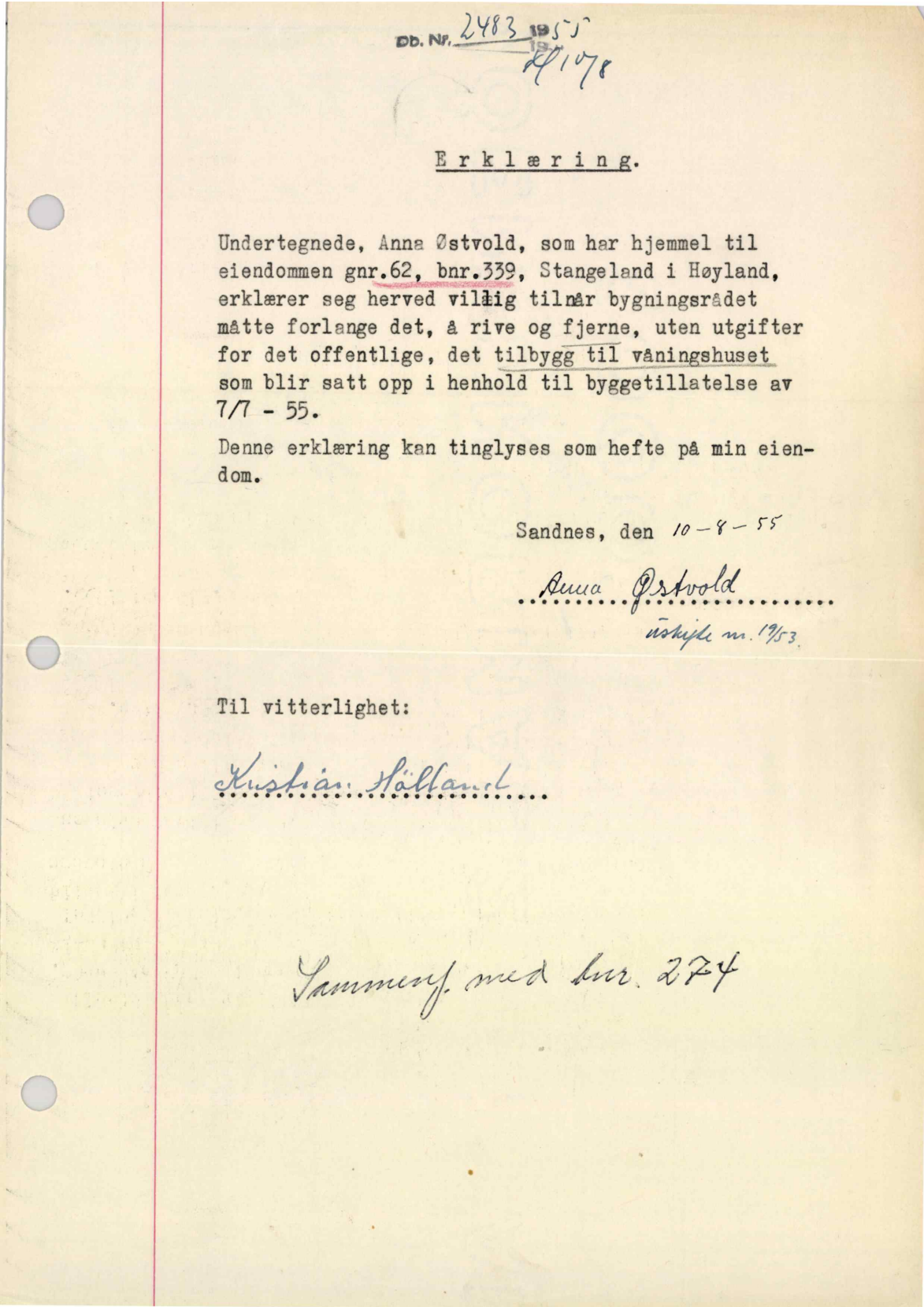
Side 10 av 10

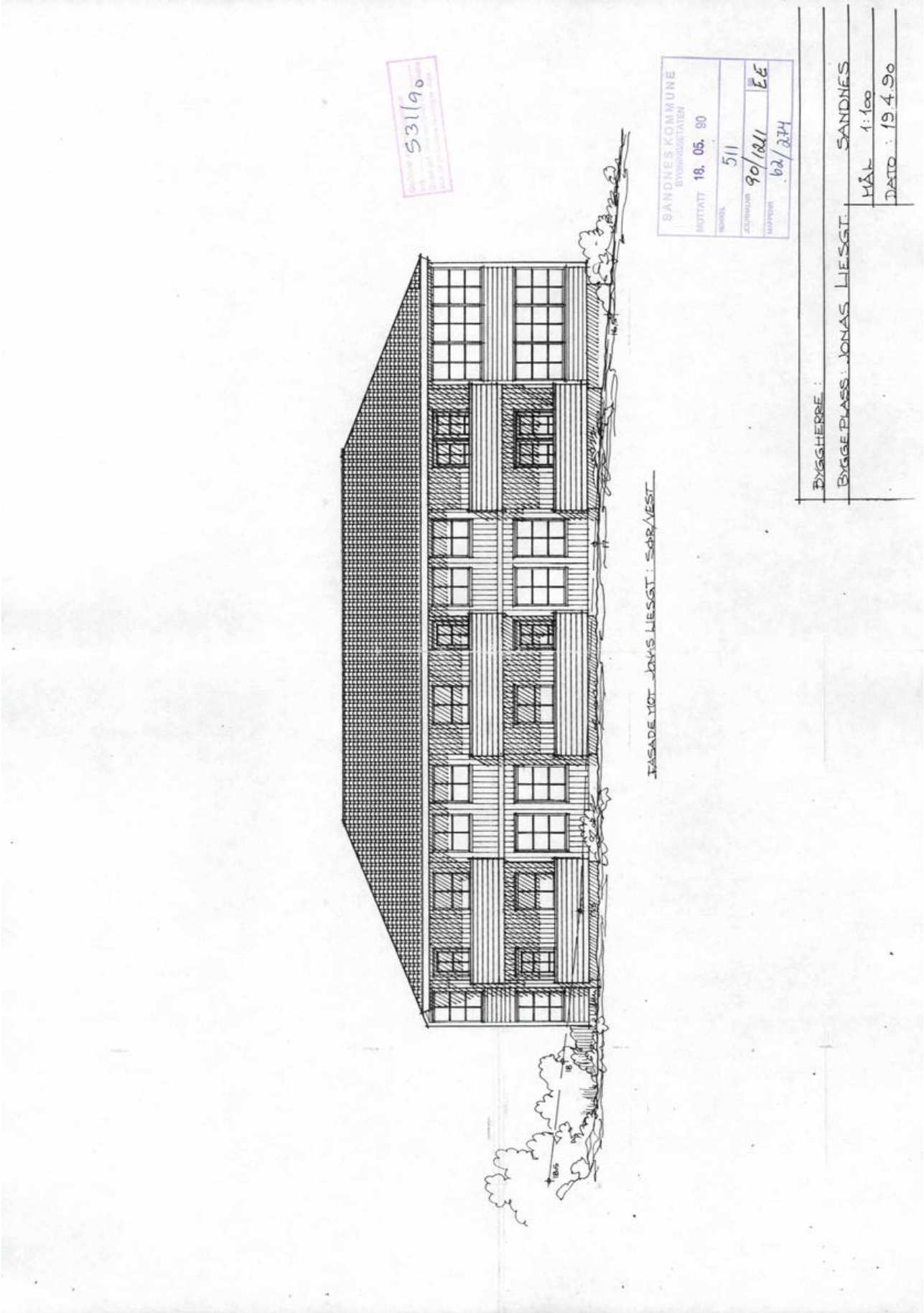
Attestert kopi av dok.nr. 199/5366/43
Attesteringstidspunkt 2026-04-13 15:30

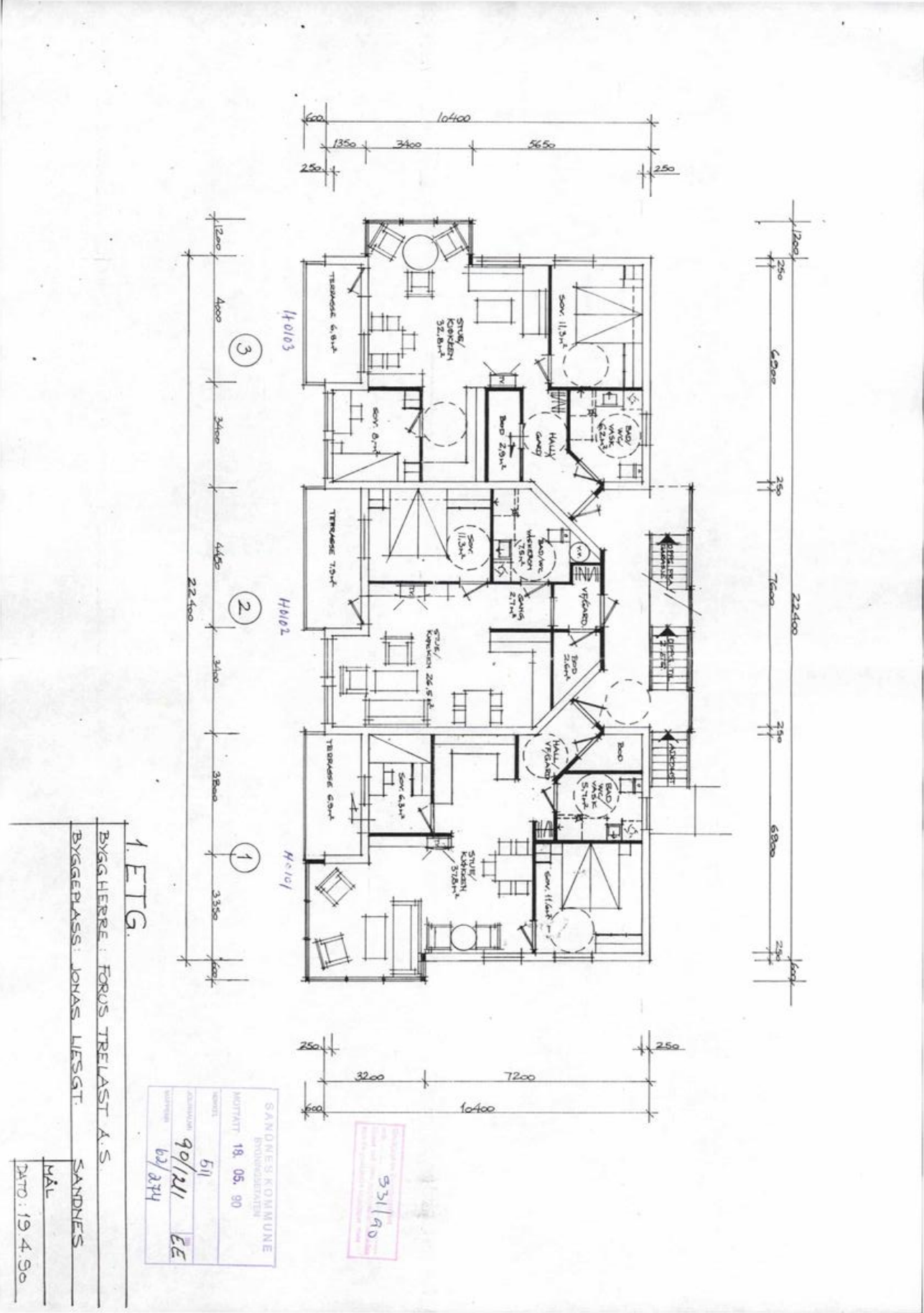
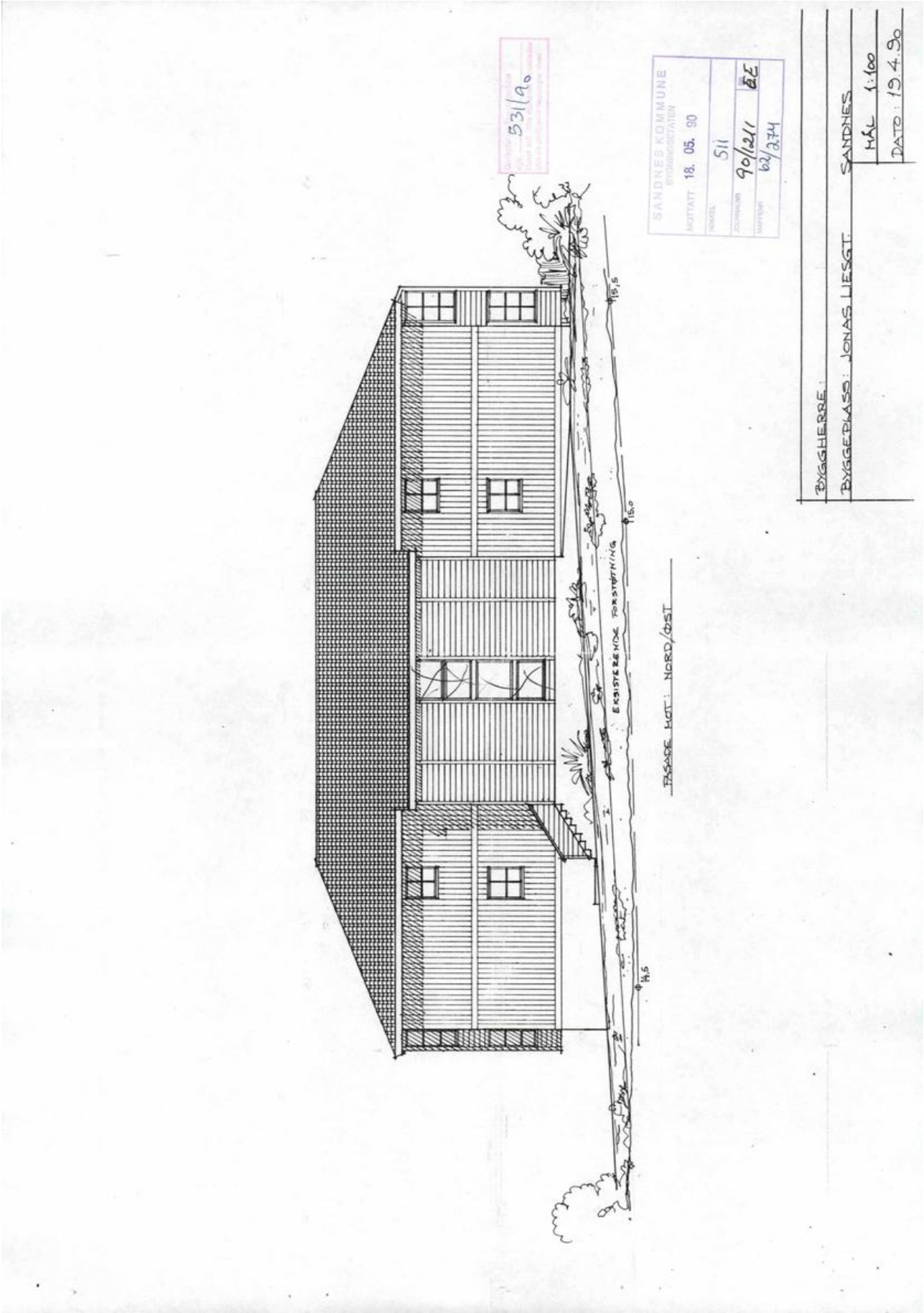


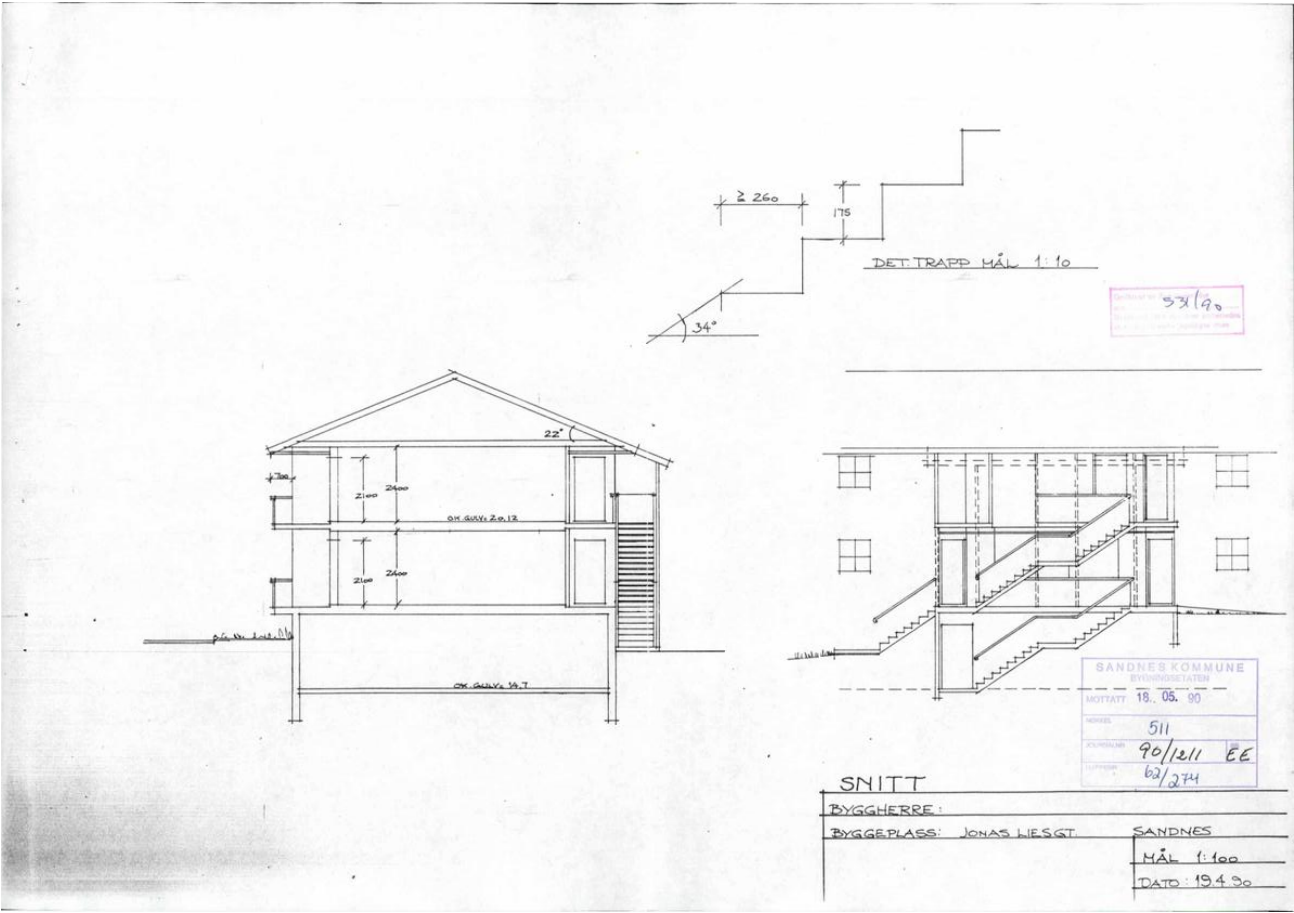
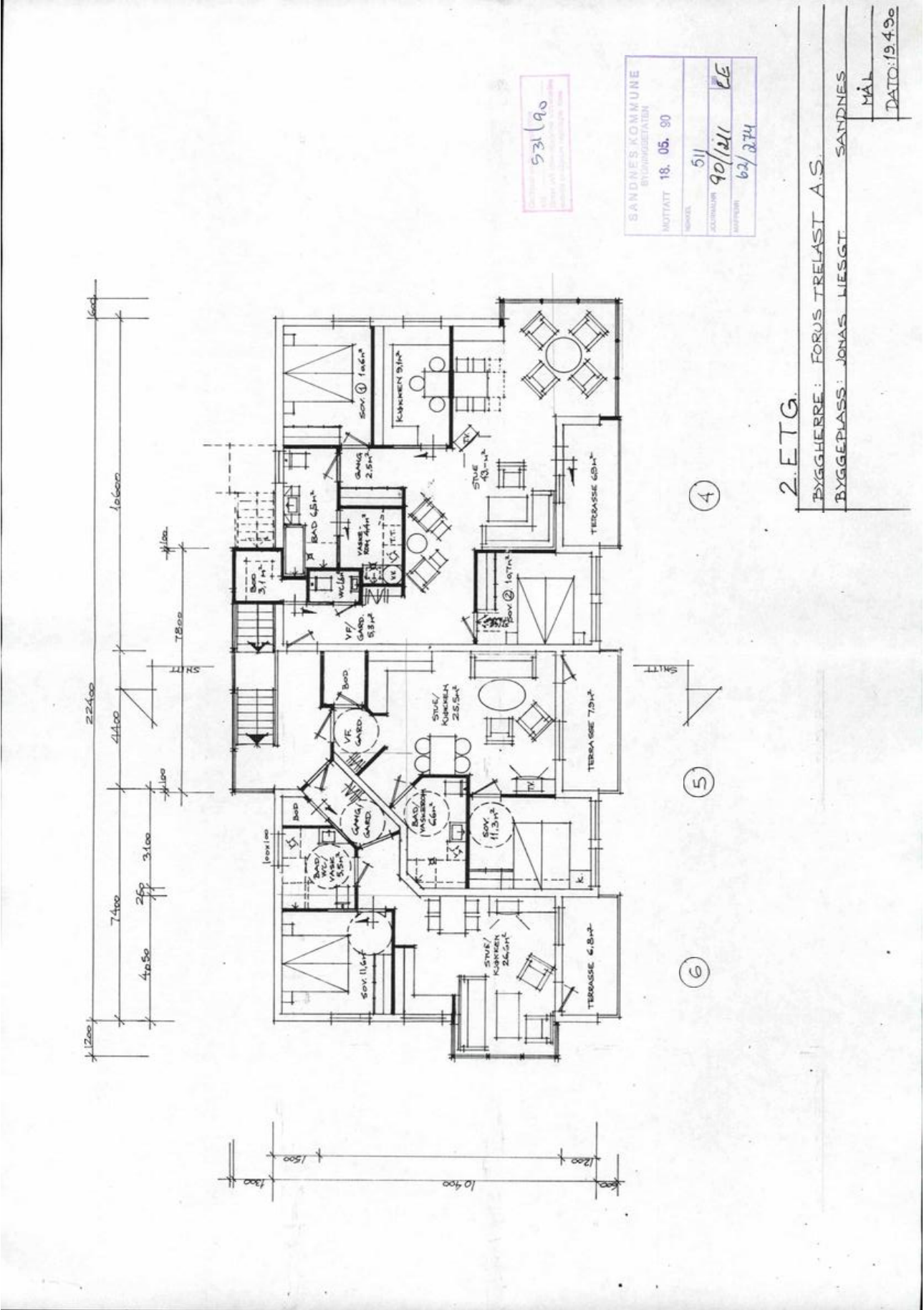
Attestert kopi av dok.nr. 1955/2483/43
Attesteringstidspunkt 2026-04-13 15:29

Side 1 av 2









SANDNES KOMMUNE - BYGNINGSSJEFEN
EE/bh.

Bygningsrådet

U Sak 775
Arkiv 62/179 m.fl.
Møtedato 30.8.89.

A/S BETONG - JONAS LIESGT. 1-3 - GNR.62, BNR.274 M.FL.

Rev. søknad v/ark. Hansen og Bjelland mottatt 9.6. og 14.8.89 om oppføring av 6 mannsbolig + riving av 3 hus (bolig, lager og butikk) på gnr.62, bnr.179, 188 og 274. Stangeland. St re.

Bruksareal kjelleretasje - boder:	222 m2 (herav 37 m2 pr. leil.)
" 1. etasje:	216 " (69 m2 + 72 m2 + 75 m2)
" 2. " "	216 " (69 m2 + 72 m2 + 75 m2)
Bruksareal totalt:	432 m2. 654

Attester om nabovarsel foreligger.

Ved protestfristens utløp er det innkommet protester fra omkringliggende naboer P. Knutsen, M. Hetland og H.B. Bøe som har følgende merknader:

"Fra arkitektfirmaet Hansen og Bjelland på vegne av firma A/S Betong har vi mottatt nabovarsel i forbindelse med søknad om byggetillatelse i Jonas Liesgate 1 og 3.

I den anledning var undertegnede naboer på bygningsvesenets kontor mandag 12/6 for at se på tegningene.

Stor var vår forbauselse da disse viste en svær blokk med diemnsjoner som går utover bestemte bygningsforskrifter for området, både når det gjelder høyde og bredde.

Som kjent er Jonas Liesgate i ett område bestemt for åpen villabebyggelse, og vi har tidligere gjort kjent vår mening om at tomtearealet vil passe best for 2 hus med en eller to leiligheter, noget som De også har erklært Dem enig i i ett tidligere skriv angående denne sak.

På bakgrunn av flere tidligere avslag om byggeløyve fra A/S Betong på dette tomteareal forstår vi vanskelig at firmaet påny forelegger en søknad som ikke tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og vi går ut fra at søknaden ikke vil bli innvilget."

På grunn av naboprotestene samt søknad om dispensasjon for overskridelse av byggegrenser (syd og nord) og høyde på bygningen er byplansjefen forelagt saken og det foreligger uttalelse datert 11.7.89, kfr. skriv av 11.7.89.

Bygningssjefen har følgende merknader:

Omsøkte bygning overskrider bygge- grensen mot nord-øst m/ca 1,3 m hva gjelder trapperom ca og 1,5 m mot syd-vest (mot veg). Gesims og mønehøyde overskrides med h.h.v. 0,8 m og 0,5 m målt på snittegning.

I henhold til byggeforskriftenes kap. 23.13 måles avstand som korteste avstand horisontalt mellom bygningenes fasadeliv og nabogrense. Mot nord-øst er fasaden vist 4 meter fra eiendomsgrense mens trapp er vist 1,3 meter nærmere grensen. Det er angitt i nevnte byggeforskr. at for gesims eller andre fremspring (trapperom) økes avstanden tilsvarende der fremspringet overskrider 1 m.

I og med at trapperommet har et fremspring på 1,3 meter og gesimsen over trapperommet ca 2,2 meter medfører dette at det må gis disp. for plan- og bygningslovens § 70.2 for h.h.v. 0,3 m og 1,2 meter. Bygningssjefen er av den mening at for gesims over trapp kan totalt fremspring reduseres til 1,8 m slik at overskridelsen derved blir redusert til 0,8 m.

Eksisterende bygningsmasse på tomten ligger omtrent like nær eiendomsgrensen som prosjekterte trappehus. Trappehusets lengde utgjør ca 1/3 av 6 mannsboligens fasadelengde mot nord-øst. Likeså vil 6 mannsboligen ligge i samme avstand fra veg (mot syd) som eksisterende bygninger.

Avstand til bygninger på annen eiendom blir: mot syd-vest ca 12,5 m mot nord-øst ca 6,5 m.

Bygningssjefen deler byplansjefens syn og vil på grunnlag av ovenfornevnte punkter anbefale nevnte overskridelse.

Saken er forelagt brannsjefen.

I planene inngår riving av 3 bygninger og 2 av disse inngår i oversikten av verneverdige bygninger i Sandnes, gruppe C (M). Bygningssjefen mener at fjerningen (rivingen) av disse bygningene inngår som del i godkjennelsen av reguleringsplanen. Kultursjefen er forelagt saken til uttalelse, men det er ikke kommet noen merknader til saken.

Innstilling:

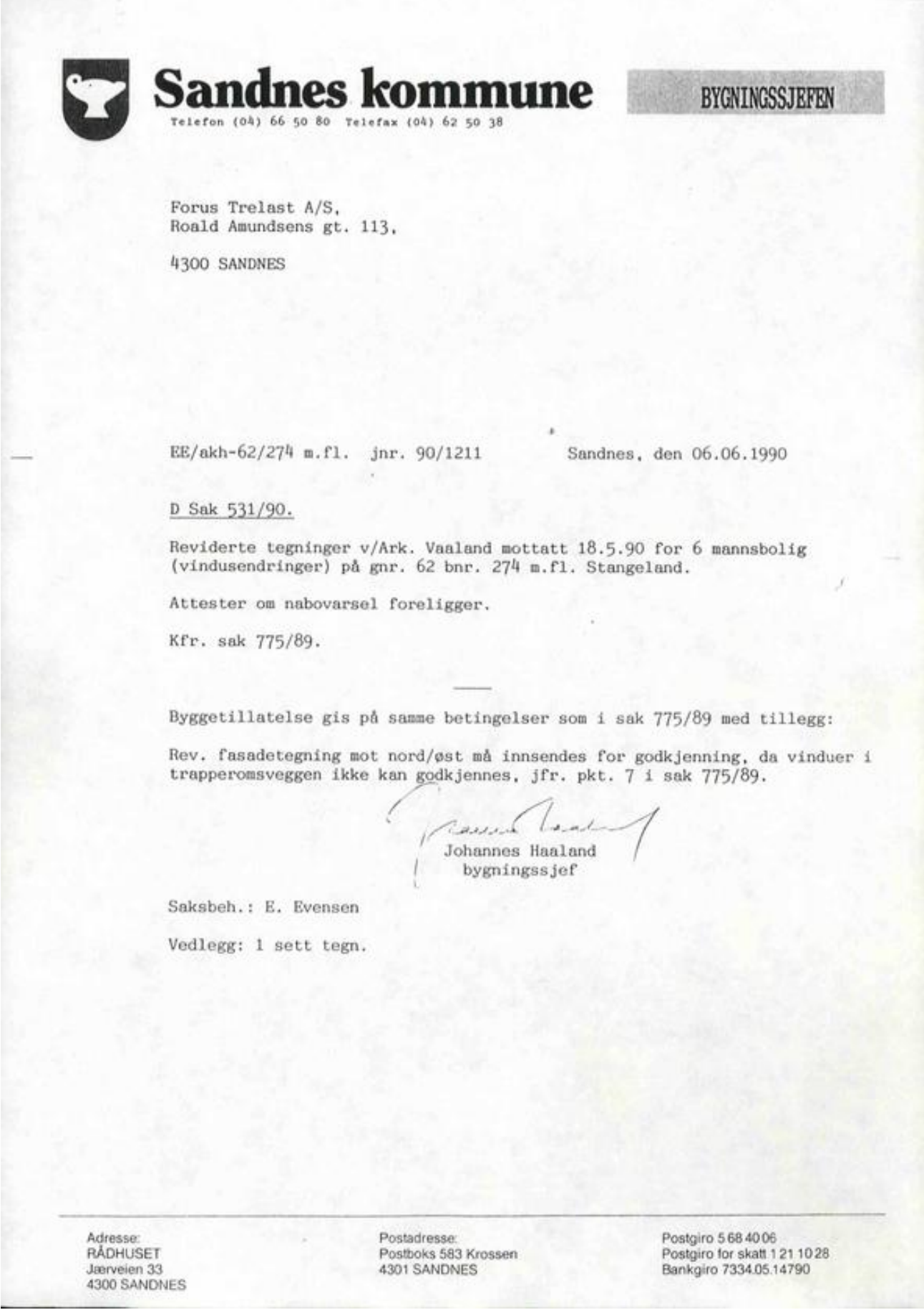
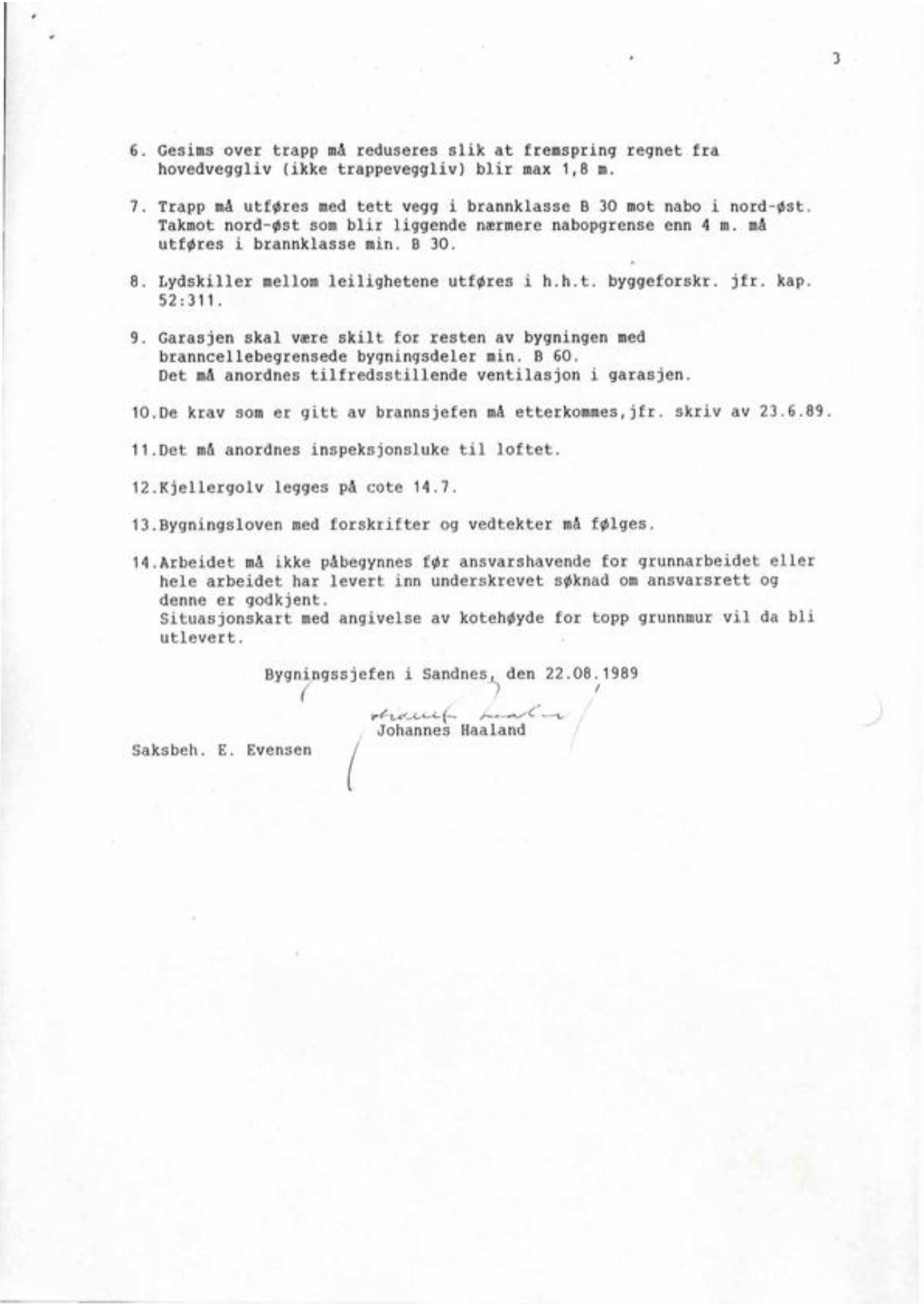
Protestene tas ikke tilfølge.

I henhold til plan- og bygningslovens § 7 dispenseres det fra samme lovs § 70.2 hva gjelder overskridelse av avstand fra trapp med 0,3 meter og gesims med 0,8 meter til eiendomsgrense mot nord-øst. Kfr. byggeforskr.kap.23:13.

Likeledes dispenseres det fra reguleringsplanen hva gjelder overskridelse av byggegrensen mot veg i sør-vest med inntil 1,4 m regnet fra vegglinv og for overskridelse av møne og gesimshøyde med h.h.v. 0,5 m og 0,8 m.

Bygge- og rivingstillatelse gis på følgende betingelser:

1. Rivingsarbeidene må utføres i h.h.t.plan- og bygningslovens § 100.
2. Før byggearbeidet igangsettes må det inngås avtale med byingeniøren om opparbeidelse av tekniske anlegg m/v og det må innleveres avløpsplan for godkjennelse.
3. Eiendommene må slås sammen til 1 bruksnummer.
4. Statistiske beregninger må innsendes til godkjenning før arbeidet settes igang.
5. Generelle betingelser datert 2. januar 1989 må nøye etterkommes.





Sandnes kommune

Telefon (04) 60 54 00 Telefax (04) 62 50 38

BYGNINGSSJEFEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Arbeidsted (adr.):
Jonas Liesgt.

Arbeids art
Nybygg

Byggherre
Forus Trelast

Anmelder
Forus Trelast

Ansvarshavende
Betongarb.: A/S Betong
Tømmerarb.: Jan Reidar Hammer, Forus Trelast

Bygningens art
Bolig

Dato for søknad
09.06.89

Adresse
Postboks 95, 4030 Hinna

Adresse
Tlf.

Adresse
Tlf.

Registrernr. (Gnr/bnr)
62/179

Dato for vedtak
17.12.90

Sak nr.
17/91

Tlf.

Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget

☒ følgende del av bygget: Leil. 1, 3, 4, 5 og 6.

Følgende arbeider gjenstår:

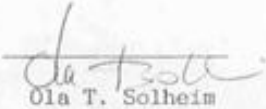
Utvendig: ✓ 1. Planering med fall fra vegg.
 ✓ 2. Terrasse/rekkverk maks. åpning 25 mm.
 ✓ 3. Beskyttelse lam.trebjelke.

Kjeller: ✓ 4. Innredning boder.

loft: ✓ 5. Brannsikring av gesimskasse.

NB! Inspeksjonskortet.

Johannes Haaland
bygningssjef


Ola T. Solheim
overing.

Sted og dato
Sandnes, den 04.03.1991

Sendes til
☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☒ Brannsjef ☐

Adresse:
RÅDHUSET
Jærveien 33
4300 SANDNES

Postadresse:
Postboks 583 Krossen
4301 SANDNES

Postgiro 0814 5684006
Postgiro for skatt: 1 21 10 28
Bankgiro 7334.05.14790

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 henvedelse. 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.



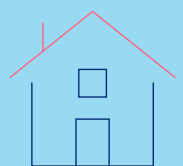
Hva koster forsikringen?

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på 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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Jonas Lies gate 1, 4319 SANDNES. Gnr. 62, bnr. 179, snr. 5 i Sameie Jonas Lieshagen, oppdragsnr.: 1220260078
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98089403, e-post: erichsen@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

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

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

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

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 budforhøyerelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. For formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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.

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.

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

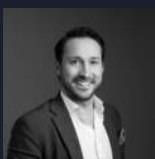
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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.

Notater



proaktiv.no



Stephan Michael Erichsen

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

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sola

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