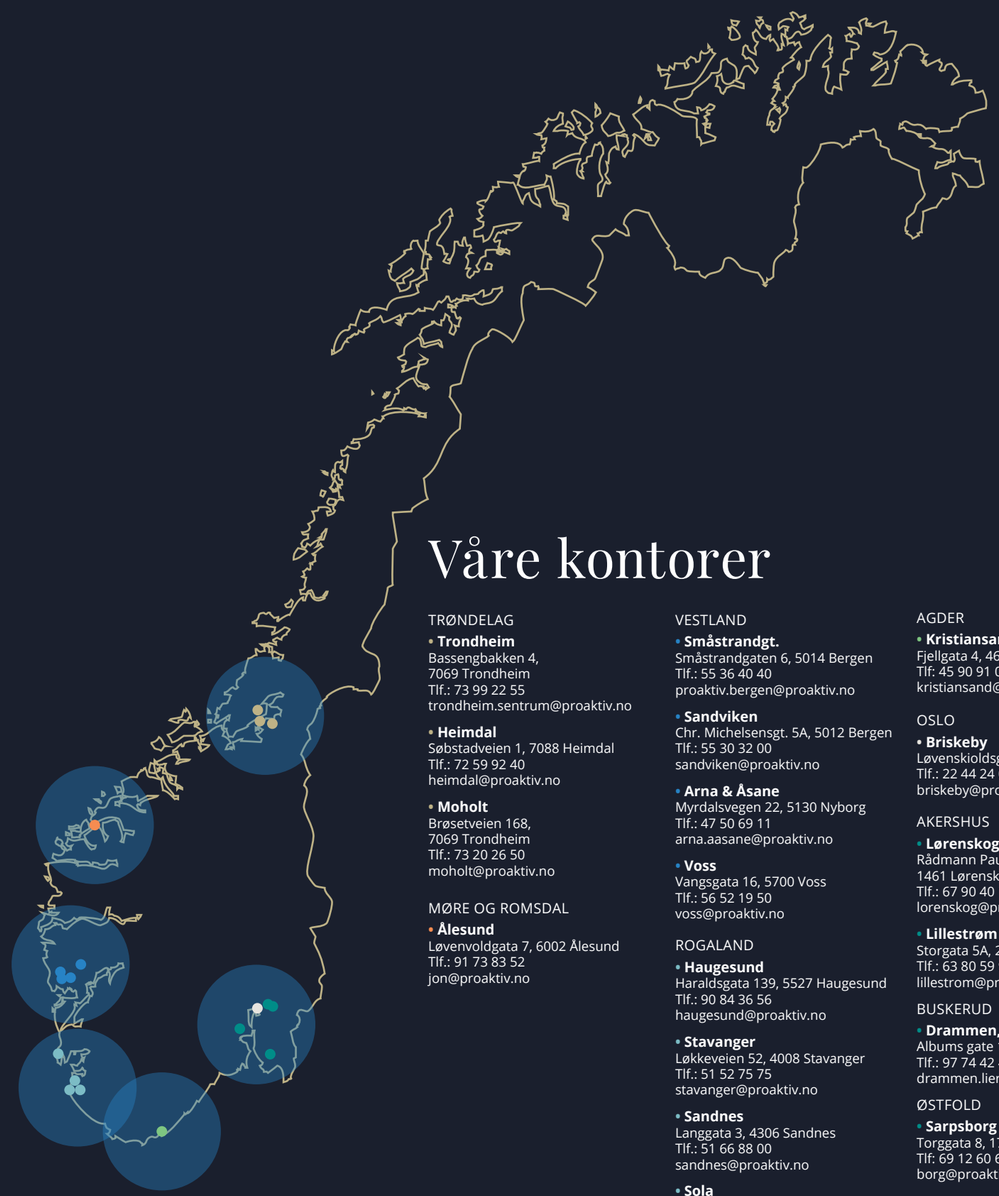
PROAKTIV



Lekker enebolig fra arkitekt Torbjørn Fuglestad

Stramme linjer, gjennomført stil

EIDSVOLLGATA 101B



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

EIDSVOLLGATA 101B

Unik bolig | Høyt under taket | Gode materialvalg | Utsikt
Garasje og carport



NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Eidsvollgata 101B, 4307 SANDNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 70, bnr. 508, i Sandnes kommune

Prisantydning: 10.900.000,-

Omkostninger: 291.750,-

Totalpris: 11.191.750,-

Kommunale avgifter: 18.023,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2006

Rom/soverom: 5/3

BRA: 222 m²

BRA-i: 194 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i garasje og carport.

Tomt: 476.8 m²

Energimerke: Lysegrønn C

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

10 Nærområdet

14 Informasjon om boligen

32 Boligen i bilder

52 Skilleside

68 Kjerneinformasjon

73 Vedlegg

74 Tilstandsrapport

103 Egenerklæring

110 Kart

115 Regulering

125 Bygg. dok.

152 Budskjema

LANDSKAPSARKITEKT JENS PETER KOEFOED

Fokuset har vært på lune soner til solrike dager, lett vedlikehold og estetikk.



EN MERKER FORT AT
EIERNE HAR INVESTERT I
ET HJEM DE SKAL BO I
LENGE

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Vi benyttet Øyvind Rege som megler ved salg av vårt hus i Sandnes. Øyvind kan virkelig anbefales. Blid, hyggelig, positiv, gav gode råd, virket ærlig og erfaren, og ikke minst tilgjengelig til enhver tid. Hele salget ble ordnet på en meget tilfredsstillende måte.»

Trygve Ravndal

«Gjennom Proaktiv fikk jeg en erfaren og trygg megler som stod på gjennom hele salgsprosessen. For meg var det nytt og uvant å stå i en budrunde som selger, så her var det godt å ha en megler med masse erfaring som ikke stoppet opp før klokka var slagen og akseptfristen nådd.»

Benedikte S Larsen

«Veldig behagelig megler Øyvind Rege. Stilte opp for råd og visninger utenom fellesvisning.»

Øyvind Øya

"Megleren var aktiv, positiv, og hadde gode og fornuftige forslag i salgsprosessen. Alt var ryddig og topp gjennomført."

Rasmus Reed

«Opplevde megler som genuint opptatt av å gjøre et godt salg. Imøtekommende og ryddig under hele prosessen.»

Hilde Sirevåg Skiftun

«Dedikert, dyktig og serviceinnstilt»

Sissel Svendsen Helgeland

«Øyvind gjorde en kjempegod jobb i forbindelse med salget av boligen. Ryddig, profesjonell og dyktig på oppfølgning av interessenter. Alt i alt en svært god prosess.»

Jonas Somby Martinussen

«Ryddig og god salgsprosess. Megler så det unike ved vår eiendom og vektla dette i markedsføringen. Han var energisk og positiv uansett respons fra markedet.»

Jonny Stødle

«Kan trygt anbefale Proaktiv. Øyvind Rege gjorde jobben og eneste jeg måtte gjøre var å underskrive kontrakten.»

Marianne Vatnøy

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

Lord Philip Chesterfield



EIDSVOLLGATA

Kommune: *Sandnes /* ***Område:*** *Trones*

Attraktiv og etterspurt beliggenhet på Trones. Kun 1000 meter fra fantastiske Sandnes sentrum, 900 meter fra Gisketjørn og 450 meter til Trones skole.

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

På Trones får du det meste: Sandnes Idrettspark, Øster Hus Arena, Giskehallen, tennisbaner, padeltennis, flere skoler, barnehager, ungdomsskole og Sandnes videregående skole. Ved idrettsanlegget er det også en flott frisbeegolf bane.

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



OFFENTLIG TRANSPORT

Troneshagen Linje 2, 28, X40	7 min 0.6 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	11 min 0.9 km
Stavanger Sola	18 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min 15.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vågsgata	11 min
Spar Byhagen Post i butikk	11 min 1 km

VARER/TJENESTER

AMFI Vågen	12 min
Vitusapotek Symra	11 min

SPORT

Trones skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	8 min 0.7 km
Sandnes idrettspark Ballspill, fotball, friidrett, tennis	10 min 0.8 km
Robust Trening Sandnes	10 min
SATS Sandnes	12 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

Bor du riktig - har du det bedre.



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



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

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

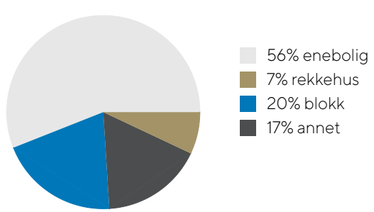
For deg som vil holde formen oppe er treningssenter på Østerhus Arena. For den lille løpeturen er det fint å benytte gatemiljøet kombinert med Gisketjørn og Ormaskogen. Vil du på langtur? Etter en 1,3 km solo løpetur starter en flott og sosial løpetur fra elva(Ånå) opp til Sandvedparken og rundt Stokkalandsvatnet. Stokkelandsvatnet, en 4 km rundtur som er favoritten for mange tur- og treningsglade i Sandnes. Stokkelandsvatnet knytter Sandvedparken og Melsheia sammen. Melsheia byr på mange utfordringer både til fots og sykkel. Turen langs Ånå ned til sentrum gjennom Sandvedparken er nydelig, fylt av grønne lunger.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
For det meste eneboliger.

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

BOLIGMASSE





eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

SKOLER

Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km
Smeaheia skole (1-7 kl.) 351 elever, 30 klasser	18 min 1.6 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 525 elever, 31 klasser	21 min 1.8 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 460 elever, 32 klasser	12 min 1.1 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	15 min 1.3 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	12 min 1.1 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km

BARNEHAGER

Trones barnehage (1-5 år) 52 barn	8 min 0.7 km
Langgata barnehage (1-5 år) 102 barn	8 min 0.7 km
Varatun barnehage (1-5 år) 107 barn	15 min 1.3 km



VELKOMMEN TIL EIDSVOLLGATA 101B

Vi starter med oppsummering av tilstandsrapport.

Parkering
Parkering i garasje og carport.

Tomtestørrelse
476 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:
Byggemåte: 2005 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)
Grunnmur: Støpt plate på mark.
Yttervegger: 1. etg. Bindingsverksvegger kledd med pusset lettklinker. Bindingsverksvegger kledd med trekledning i 2.etg.
Etasjeskiller: Trebjelkelag.
Tak: Flat tekking tekket med papp/folietekking fra byggeår.
Vinduer og utvendige dører: Isolerglass.

Arkitekttegnet enebolig ferdigstilt i 2005 oppbygget med bindingsverksvegger i begge plan. I 1.etg. kledd med 10 cm lettklinkerblokker pusset utvendig med fiberarmert puss, i 2.etg. kledd med stående trekledning. Det er registrert slitasjegrad i pusslaget utvendig med dels kalkutslag og enkelte sprekker som tyder på vedlikeholdsbehov og stedvise reparasjoner. Det registreres avvik i utvendig belistning/innpussing i fasadene som bør rettes på. I murpartier bør sålebenker (helling under bunnkarmer) få bedre fall enn dagens løsning. Vinduer i 2.etg. bør skifte nedre vannbordsbeslag slik at det blir oppbrett på sidene. Innvendig i normal stand for begge plan med alder på våtrom. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 21 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig > Taktekking
Det er registrert vannansamlinger på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på





BROSTEIN OG GRANITT

GARASJE OG CARPORT



renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 og avvik.
Det er registrert at det er behov for vedlikehold av murfasader.
Sålebenker under vinduer med murfasader har for svak fall utover og sålebenker for utvendige dører, spesielt skyvedør ut mot terrasse på baksiden. Utbedringer må påregnes i forbindelse med vedlikeholdet.
Nedre deler av kledning i nær kontakt med glasstak mellom bolig og garasje. Avstand mellom glass og kledning bør være min. 50 mm.
Nedre deler av kledningsbord må kontrolleres, spesielt over glasstak i en vedlikeholdsprosess med nødvendig sikring i form av stillas/lift.

Utvendig > Vinduer
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Nedre vannbord i trefasader går ikke ut på sidene.

Utvendig > Dører
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Avstand entreplatting og dørterskel er generelt for liten.
Sålebenker under skyvedører har oppsprekking og åpninger.
To fløyet terrassedør ut fra kjøkkenområde må justeres, slik at dørblad får tetting mellom karm og pakning.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverksbeslag inn mot fasaden på terrasse ut fra stue har kontakt med kledning (kledning bør ha 3-5 cm klaring)

Utvendig > Andre utvendige forhold
Sprekk registrert i noen glassfelt.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Det skal iflg krav være kursoversikt på innsiden av skapdør.
(tilnærmet samme opplegg for i sikringsskap for strøm)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Service/rens historikk på anlegget er ikke i tråd med produsentens anbefalinger (hvert 5. år)

Tekniske installasjoner > Varmesentral
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Berederen er i ferd med å passere 20 år.

Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater vegger og himling
Veggmembraner har en forventbar levetid på rundt 20 - 30 år.
Mer enn halve forventbare levetid er for tiden passert med påregnelig risiko.

Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 1.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 1.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Før TEK-10 gikk i kraft i 2011 var det tilnærmet bransjepraksis å utelate drensutkast for vegghengte
toaletts innebygde vanntanker. Det registreres som avvik da krav til sikring mot lekkasjer fra disse ble innført i TEK-97 gjeldende fra 1998.

Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater vegger og himling
Veggmembraner har en forventbar levetid på rundt 20 - 30 år.
Mer enn halve forventbare levetid er for tiden passert med påregnelig risiko.

Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 2.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 2.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Før TEK-10 gikk i kraft i 2011 var det tilnærmet bransjepraksis å utelate drensutkast for vegghengte
toaletts innebygde vanntanker. Det registreres som avvik da krav til sikring mot lekkasjer fra disse ble innført i TEK-97 gjeldende fra 1998.

Boligen har fått følgende TG-IU:
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
HMS, forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Bygningssakskyndig
Norsk Byggkontroll AS (befaringsdato: Torsdag, 16. april 2026)

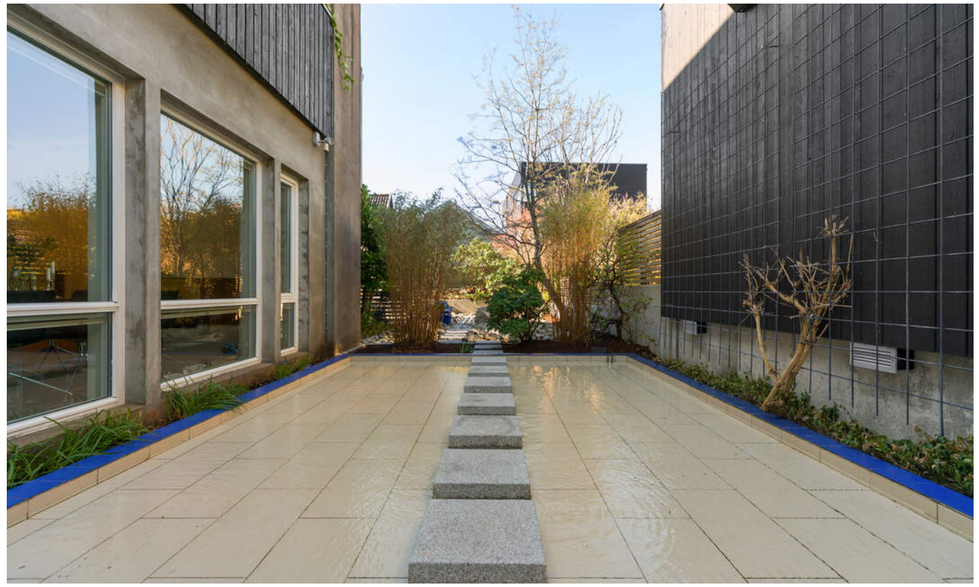


LEKEN OG LEKKER HAGE I TRE SONER

Granittplatting tilknyttet kjøkken. Vannspeilet gir deg zen følelsen ute samtidig som det reflekterer lys inn til allrommet. Kommer det litt sommerregn under grillingen trekker en seg bare noen meter inn under den åpne carporten.







UNDER ÅPEN HIMMEL

Hovedterrasse i kompositt tilknytte stuen. Fin beplantning av en rekke ulike buskvekster og klatreplanter i lettstelte, avgrensede bed.





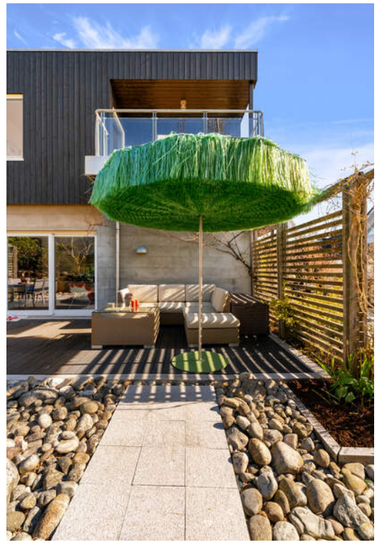


TILRETTELAGT

Granittplatting tilknyttet stue og bi-inngang.















OVERBYGD BALKONG I 2. ETASJE

Flott utsikt og gode solforhold







UTE SOM INNE FREMSTÅR MEGET HELHETLIG HVOR LITE ER OVERLATT TIL TILFELDIGHETENE

VELKOMMEN INN!

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

Innhold
1. etasje:
Hall, bad, vaskerom, kjøkken, og stue.

2. etasje:
Stue, 3 soverom og bad.

Areal
Enebolig

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 99 kvm
Total BRA: 99 kvm

2. etasje
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 95 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 66 kvm

2. etasje: 13 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 28 kvm
Total BRA: 28 kvm

Areal som danner alkove med underliggende areal med lav takhøyde er medtatt som ett areal. Dvs. det er ikke tillagt areal med lav takhøyde (ALH areal).

Lovlighet
Enebolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Tegninger stemmer med planløsning.
Garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Garasjen er byggegodkjent som carport med bod.
Bruksendret til garasje og satt opp vegg mellom carport og bolig med enkelt glass. Bruksendringen er ikke byggemeldt.

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
Lekker enebolig fra arkitekt Torbjørn Fuglestad - stramme linjer i gjennomført stil.
En merker fort at eierne har investert i et hjem de skal bo i lenge. Ute som inne fremstår meget helhetlig hvor lite er overlatt til tilfeldighetene. Flere gode, holdbare og tidløse materialvalg. Heltre eikestaver er limt til gulvet i begge etasjer.

Fin planløsning over to etasjer, alt over bakkeplan.
Hovedetasjen har hele 3 meter takhøyde og store vindusflater. Stort, fantastisk allrom med innholdsrikt kjøkken. Kort veg fra bilen til kjøkken og tre utganger til hagen. For øvrig rommer etasjen entré, baderom og vaskerom.



FRA BALKONGEN I 2.ETG.

Fin kombinasjon med rolig boligfelt samtidig som vegen til sentrum er kort .

Landskapsarkitekt MNLA Jens Peter Koefoed laget en god plan for uteområdene. Fokuset har vært på lune soner til solrike dager, lett vedlikehold og estetikk.
I 2. etasje får en flott utsikt fra de romslige rommene. Tre soverom, baderom, stue og to balkonger.

En flott velkomst!
Fra den romslige entreen ser en mot den runde eiketrappen som fremstår som et møbel i seg selv. En legger fort merke til takhøyden, 1. etasje har hele 3 meter under taket. Behagelig vannbåren gulvvarme i hele etasjen.

Allrommet er fantastisk. Store vindusflater med gjennomtenkt plassering, 3 meter takhøyde og den gode tilknytningen til uteområdene gir rommet en meget god atmosfære. Det er viet godt med plass til den sosiale sonen, her er plass til mange samtidig som det oppleves lunt når en er få.
Til kjøkkenet er det plass til stort spisebord. En meget forseggjort og stilren peis tegnet av arkitekten gir en fin deling av allrommet. Lunt sofahjørne med plass til den store loungen du ønsker deg.
Kjøkkenet er pent å se på og funksjonelt å bruke. Innredning fra HTH med fint oppsett på hvitevarer og skuffer. Kjøkkenøy med koketopp og servant i granitt benkeplate, perfekt når bollene skal bakes ut. Stor arbeidsbenk i eik med mye dagslys, brede skuffer og sokkelskuffer. Innebygde høyskaper med to kjøle-/fryseskap, stekeovn og micro samt mye oppbevaringsplass. Hobbykokken i deg kommer til å elske dette kjøkkenet.
Etasjen rommer også en praktisk bi-inngang kombinert med grovkjøkken/vaskerom. Her er det fliser på gulv/vegg og innredning med vask. Bi-inngangen er tilknyttet utvendig bod.
Ved entré er det et godt tilbaketrukket gjestebaderom. Flislagt i tidløs stil og rund vegg som et stilig element til rommet. Dusjnisje, veggmontert toalett og designservant.

Spiraltrapp i eik tar deg til 2. etasje hvor en møtes av en innbydende stue. Her er utsikten flott, sett deg ned og se over bebyggelsen, Gandsfjorden og fjellene ved Hana. Mye lys fra store vindusflater og takvindu over trappen.
Suite hvor hovedsoverom, walk-in garderobe, bad og soverom nr. to er tilknyttet. Pent baderom med tidløse fliser. Dobbel servant i seksjon fra uno form. Dusjnisje og badekar gjennomført med mosaikkfliser. Veggmontert toalett. Den runde veggen gir rommet karakter.
Soverom nummer to har store vindusflater med flott utsikt. Overbygd balkong med gode solforhold. Soverom nummer tre har utsikt mot nord og en spennende løsning med alkove. I sonen utenfor rommet er det en koselig lesekrok under



alkoven, denne kan også benyttes til gjesteseng. Utgang til luftebalkong.

Leken og lekker hage i tre soner, finn deg en lun plass i solen. Granittplatting tilknyttet kjøkken. Vannspeilet gir deg zen følelsen ute samtidig som det reflekterer lys inn til allrommet. Kommer det litt sommerregn under grillingen trekker en seg bare noen meter inn under den åpne carporten. Hovedterrasse i kompositt tilknytte stuen. Granittplatting tilknyttet stue og bi-inngang. Fin beplantning av en rekke ulike buskvekster og klatreplanter i lettstelte, avgrensede bed.

Velkommen til en god mulighet på Trones.

Oppvarming
Vannbåren varme i 1. etasje tilknyttet varmepumpe.
Elektrisk varmekabel på baderom i 2 etasje.
Peis i stuen
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.

Info energiklasse
Energiklasse C. Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

TO ETASJER - ALT OVER BAKKEPLAN

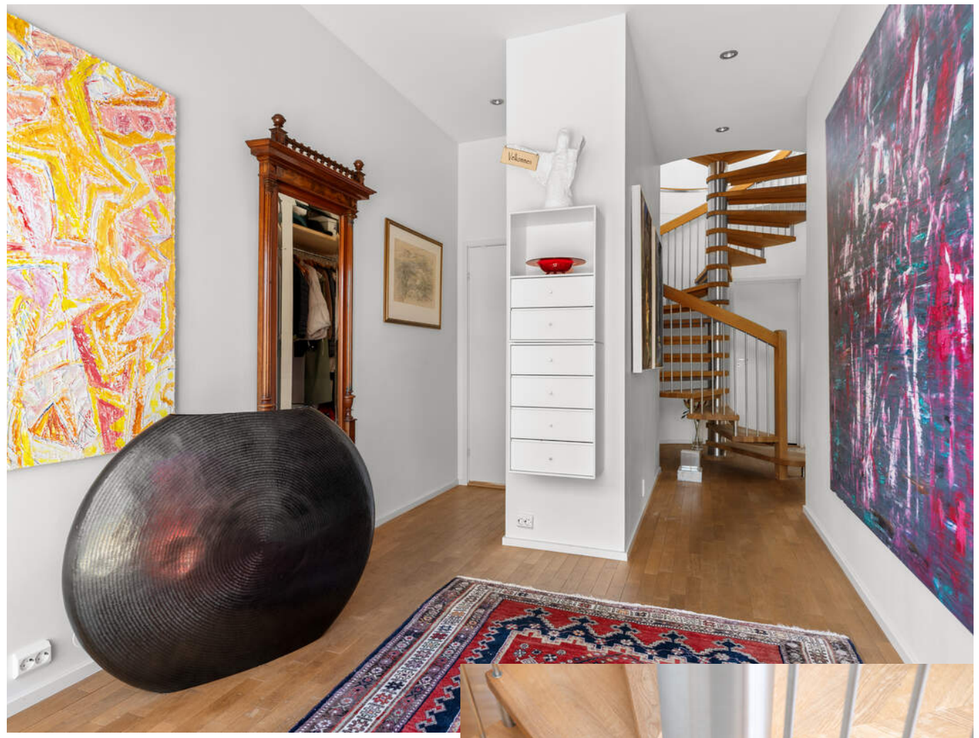
Stort, fantastisk allrom med innholdsrikt kjøkken. Kort veg fra bilen til kjøkken og tre utganger til hagen. For øvrig rommer etasjen entré, baderom og vaskerom.



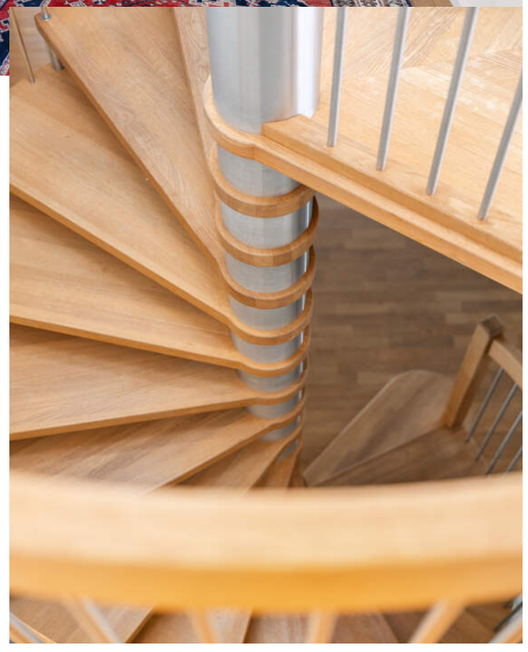
EN FLOTT VELKOMST

En legger fort merke til takhøyden, 1. etasje har hele 3 meter under taket. Behagelig vannbåren gulvvarme i hele etasjen.





FRA ENTREEN SER EN MOT TRAPPEN - DEN FREMSTÅR SOM ET MØBEL I SEG SELV



ALLROMMET ER FANTASTISK

Store vindusflater med gjennomtenkt plassering, 3 meter takhøyde og den gode tilknytningen til uteområdene gir rommet en meget god atmosfære.

SOSIALT

Det er viet godt med plass til den sosiale sonen, her er plass til mange samtidig som det oppleves lunt når en er få. En meget forseggjort og stilren peis tegnet av arkitekten gir en fin deling av allrommet. Lunt sofahjørne med plass til den store loungen du ønsker deg.







PENT Å SE PÅ - FUNKSJONELT Å BRUKE

Innredning fra HTH med fint oppsett på hvitevarer og skuffer. Kjøkkenøy med koketopp og servant i granitt benkeplate, perfekt når bollene skal bakes ut. Stor arbeidsbank i eik med mye dagsly. Innebygde høyskaper med to kjøle-/fryseskap, stekeovn og micro.







HOBBYKOKKEN I DEG
KOMMER TIL Å ELSKE
DETTE KJØKKENET



TILRETTELAGT

Etasjen rommer også en praktisk bi-inngang kombinert med grovkjøkken/vaskerom. Her er det fliser på gulv/vegg og innredning med vask. Bi-inngangen er tilknyttet utvendig bod.
Perfekt i travel hverdag.



Ved entré er det et godt tilbaketrukket gjestebaderom. Flislagt i tidløs stil og rund vegg som et stilig element til rommet. Dusjnisje, veggmontert toalett og designservant.



2. ETASJE - STUE

Her er utsikten flott, sett deg ned og se over bebyggelsen, Gandsfjorden og fjellene ved Hana. Mye lys fra store vindusflater og takvindu over trappen.









SUITE

Suite hvor hovedsoverom, walk-in garderobe, bad og soverom nr. to er tilknyttet.







PENT BADEROM MED TIDLØSE FLISER

Dobbel servant i seksjon fra danske uno form. Dusjnisje og badekar gjennomført med mosaikkfliser. Veggmontert toalett.
Den runde veggen gir rommet karakter.



SOVEROM NUMMER TO

Store vindusflater med flott utsikt.
Utgang til overbygd balkong med gode solforhold.



PROAKTIV.NO

SOVEROM NUMMER TRE

Utsikt mot nord og en spennende løsning med alkove.

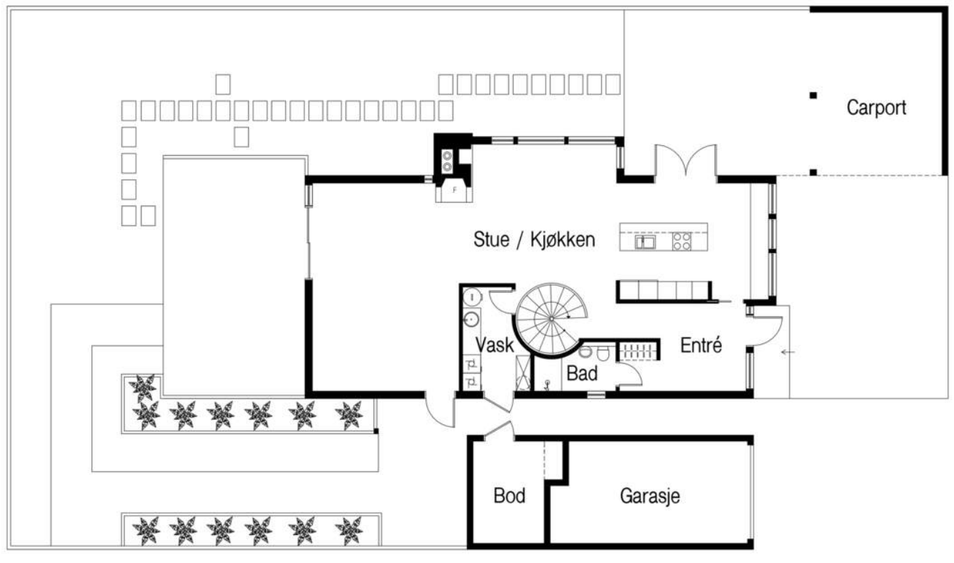






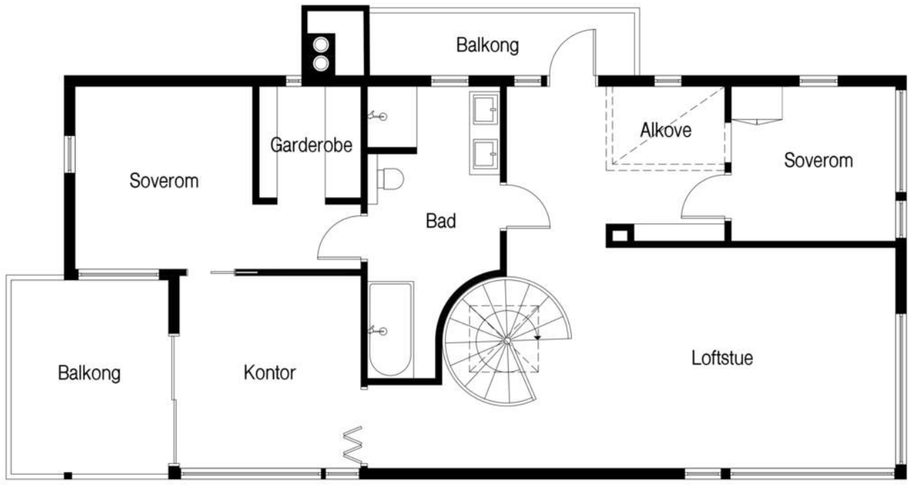
PLANTEGNINGER

1. etg - Kun ment som illustrasjon



PLANTEGNINGER

2. etg - Kun ment som illustrasjon



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring
Forsikringsselskap If Skadeforsikring
Polisenummer4033981

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

Kommunale avgifter
18.023,- for 2026

Info eiendomssskatt
Det praktiseres ikke eiendomsskatt på alminnelige boliger og fritidsboliger i kommunen.

Info formuesverdi
Ikke beregnet.
Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter, medlemskap velforening og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Eiendommen har tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening hvor årlig medlemskontigent og dugnadsplikter må forventes.
Solidarisk drifts- og vedlikeholdsansvar for fellesvei og felles stikkledninger.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest
Det foreligger byggetillatelse fra 29.09.2005
Det foreligger ferdigattest utstedt av Sandnes kommune 06.05.26

Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra carport til garasje ikke er omsøkt/byggemeldt. Garasjen er byggegodkjent som carport med bod. Bruksendret til garasje og satt opp vegg mellom carport og bolig med enkelt glass. Bruksendringen er ikke byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette.

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

30.11.1964 - Dokumentnr: 6958 - Bestemmelse om gjerde Grunnavståelse til gate/vei m.v.

13.12.1979 - Dokumentnr: 8578 - Erklæring/avtale Grunnavståelse til gate/vei m.v.

15.12.2004 - Dokumentnr: 12951 - Rettigheter iflg. skjøte Pliktig medlemskap i velforening m.v.

15.12.2004 - Dokumentnr: 12951 - Rettigheter iflg. skjøte Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse iht. reguleringsplan Reguleringsplan for et område på Trones avgrenset av Postveien, Tronesveien, gamle bygrense, Eidsvollsgt og Vestregt, planID 5701-06. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

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

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

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.
Eiendommen har tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening hvor årlig medlemskontigent og dugnadsplikter må forventes.
Solidarisk drifts- og vedlikeholdsansvar for fellesvei og felles stikkledninger.

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

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

Grunnboksdato
24. april 2026

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
10 900 000,00 (Prisantydning)

_____
10 900 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
272 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
273 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
291 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____

11 173 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
11 191 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi 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 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
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Øvrige brune-/hvitevarer medfølger ikke. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veggmontert seksjon ved entré medfølger ikke.
Vegglampe på kjøkken og pendellamper/lysekroner medfølger ikke.

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.

Eier
Ove Gloppen
Aud Jorunn Gloppen

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av salgssum. Estimert provisjon kr. 105 300 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 55 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 420,00, Tilretteleggingsgebyr kr 10 900,00. Sum faste vederlag kr. 46 870.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg fotograf + tilvalg drone kr 9 400,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 296,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 10 741.

Totale kostnader kr. 57 611.

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

vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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

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

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

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

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

Dato salgsoppgave
13.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Enebolig

Eidsvollgata 101 B, 4307 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 70, bnr. 508

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 16.04.2026 **Rapportdato:** 23.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20158-1866 **Eiendomsverdi ref nr:** LT5008

Foretak: Norsk Byggkontroll AS **Takstingeniør:** Tor Arve Lea

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

Norsk Byggkontroll AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Medlem av NITO

Eidsvollgata 101 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 508
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Eidsvollgata 101 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 508
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Eidsvollgata 101 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 508
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte: 2005 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)
Grunnmur: Støpt plate på mark.
Yttervegger: 1. etg. Bindingsverksvegger kledd med pusset lettklinker. Bindingsverksvegger kledd med trekledning i 2.etg.
Etasjeskiller: Trebjelkelag.
Tak: Flat tekking tekket med papp/folietekking fra byggeår.
Vinduer og utvendige dører: Isolerglass.

Arkitekttegnet enebolig ferdigstilt i 2005 oppbygget med bindingsverksvegger i begge plan. I 1.etg. kledd med 10 cm lettklinkerblokker pusset utvendig med fiberarmert puss, i 2.etg. kledd med stående trekledning. Det er registrert slitasjegrad i pusslaget utvendig med dels kalkutslag og enkelte sprekker som tyder på vedlikeholdsbehov og stedvise reparasjoner. Det registreres avvik i utvendig belistning/innpussing i fasadene som bør rettes på. I murpartier bør sålebenker (helling under bunnkarmer) få bedre fall enn dagens løsning. Vinduer i 2.etg. bør skifte nedre vannbordsbeslag slik at det blir oppbrett på sidene. Innvendig i normal stand for begge plan med alder på våtrom. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Egne premisser.
Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningsdelen ble tatt i bruk (2005). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1997 (TEK), referanseforskrift. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan registrere etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Heller ikke kontroll av eksterne rapporter inngår. Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600 av 2025 og forskrift av 1.1.2022 med revisjon gjeldende 1.1.2026.

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger stemmer med planløsning.

Garasje

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

Garasjen er byggegodkjent som carport med bod. Bruksendret til garasje og satt opp vegg mellom carport og bolig med enkelt glass. Bruksendringen er ikke byggemeldt.

Arealer Gå til side

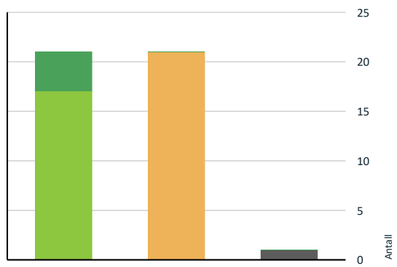
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Eidsvollgata 101 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 508
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Det er registrert vannansamlinger på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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

Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 og avvik. Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at det er behov for vedlikehold av murfasader. Sålebenker under vinduer med murfasader har for svak fall utover og sålebenker for utvendige dører, spesielt skyvedør ut mot terrasse på baksiden. Utbedringer må påregnes i forbindelse med vedlikeholdet.
Nedre deler av kledning i nær kontakt med glasstak mellom bolig og garasje. Avstand mellom glass og kledning bør være min. 50 mm.

Nedre deler av kledningsbord må kontrolleres, spesielt over glasstak i en vedlikeholdsprosess med nødvendig sikring i form av stillas/lift.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Nedre vannbord i trefasader går ikke ut på sidene.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Avstand entreplatting og dørterskel er generelt for liten. Sålebenker under skyvedører har oppsprekking og åpninger.

To fløyet terrassedør ut fra kjøkkenområde må justeres, slik at dørblad får tetting mellom karm og pakning.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverksbeslag inn mot fasaden på terrasse ut fra stue har kontakt med kledning (kledning bør ha 3-5 cm klaring)

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Sprekk registrert i noen glassfelt.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Eidsvollgata 101 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 508
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Det skal iflg krav være kursoversikt på innsiden av skapdør. (tilnærmet samme opplegg for i sikringsskap for strøm)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist andre avvik:

Service/rens historikk på anlegget er ikke i tråd med produsentens anbefalinger (hvert 5. år)

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Beredereren er i ferd med å passere 20 år.

Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Det er påvist andre avvik:

Veggmembraner har en forventbar levetid på rundt 20 - 30 år. Mer enn halve forventbare levetid er for tiden passert med påregnelig risiko.

Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 1.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 1.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Før TEK-10 gikk i kraft i 2011 var det tilnærmet bransjepraksis å utelate drensutkast for vegghengte toaletts innebygde vanntanker. Det registreres som avvik da krav til sikring mot lekkasjer fra disse ble innført i TEK-97 gjeldende fra 1998.

Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Det er påvist andre avvik:

Veggmembraner har en forventbar levetid på rundt 20 - 30 år. Mer enn halve forventbare levetid er for tiden passert med påregnelig risiko.

Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 2.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 2.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Før TEK-10 gikk i kraft i 2011 var det tilnærmet bransjepraksis å utelate drensutkast for vegghengte toaletts innebygde vanntanker. Det registreres som avvik da krav til sikring mot lekkasjer fra disse ble innført i TEK-97 gjeldende fra 1998.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Eidsvollgata 101 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 508
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
Regulert etter byggeforskriftene av 1997 (TEK-97)

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med papp/folietekking fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Det er registrert vannansamlinger på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Omtekking av denne type tak anbefales gjennomført innen utgangen av sitt 30. år. Vannansamlinger på taket kan føre til økt risiko for lekkasjer i form av frostspreng.



Stående vann på taket foran takvannsnedløp.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Det er benyttet falsete skjøter på beslag i overgang tak og fasade. Falsete skjøter er anbefalt av SINTEF byggforsk.

Takhatter og øvrige beslag samt beslag i glasskuppel av samme alder som taktekking.

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.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Visuell besiktigelse av stående kledning avdekker at kledningen er i normal stand jf. alder. Vedlikeholdsbehov på solsider spesielt.

TG 2 Veggkonstruksjon - 2 og avvik.

Beskrivelse
Nedre deler av fasadene består av isolerte bindingsverksvegger jf. forskriftskrav i byggeår. Det er fremlagt dokumentasjon på utførelser, både for snitt av vegger med åpninger (dør/vinduer). Veggene er utført som bindingsverk med pusset 100 mm lettklinkerblokker, fiberarmert puss som ytre lag.

I 2.etg. bindingsverkvegger kledd med trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at det er behov for vedlikehold av murfasader. Sålebenker under vinduer med murfasader har for svak fall utover og sålebenker for utvendige dører, spesielt skyvedør ut mot terrasse på baksiden. Utbedringer må påregnes i forbindelse med vedlikeholdet. Nedre deler av kledning i nær kontakt med glasstak mellom bolig og garasje. Avstand mellom glass og kledning bør være min. 50 mm.

Nedre deler av kledningsbord må kontrolleres, spesielt over glasstak i en vedlikeholdsprosess med nødvendig sikring i form av stillas/lift.

Konsekvens/tiltak

Eidsvollgata 101 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 508
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det må utføres generelt vedlikehold av murfasadene, samt utbedring av sålebenker under vinduer og utvendige dører for å sikre tilstrekkelig fall utover.

Nedre deler av trekledningen, spesielt over glasstak, bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å sikre tilstrekkelig avstand til glass (min. 50 mm), for å redusere risiko for fuktskader. Vedlikehold av trekledning på solsider bør også prioriteres.







Solsider har behov for overflatebehandling

TG RJ Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene i boligen er i hovedsak levert av Gilje Trevare. Flere av vinduene er kontrollert uten registrerbare avvik. Vinduene er produsert før 2009 og har normal tilstand.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Nedre vannbord i trefasader går ikke ut på sidene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres vannbord som går ut på sidene for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrengning. Manglende utstikk på vannbord kan føre til fuktskader i tilstøtende/underliggende konstruksjoner. Det bør settes opp stillas og gjennomføre endringer.



Beslag under vinduene skal gå min 3-5 cm ut til sidene, fortrinnsvis med oppbrett.



Eksempel på løsning for beslag under vindu



Fall under vinduene er for liten i murfasader

Eidsvollgata 101 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 508
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Utvendige dører fra byggeår er funksjonstestet på befaringen og kontrollert i utsatte deler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Avstand entreplatting og dørterskel er generelt for liten. Sålebenker under skyvedører har oppsprekking og åpninger.

To fløyet terrassedør ut fra kjøkkenområde må justeres, slik at dørblad får tetting mellom karm og pakning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom entreplatting og dørterskel, samt utbedres oppsprekking og åpninger i sålebenker under skyvedører. Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktinntrengning og skader.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har to balkonger, dels med glassrekkverk og dels med rekkverk av tre/beslag.

Balkong ut fra stue har nyere terrassebord på gulv oppå tekkingen. Ut fra soverom er balkongen tekket med terrassebord.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverksbeslag inn mot fasaden på terrasse ut fra stue har kontakt med kledning (kledning bør ha 3-5 cm klaring)

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Valgte løsninger bør endres for balkongbeslag inn mot kledning og pipe. Beslag med glassrekkverk har løsninger forbundet med lekkasjerisiko.



Kledning i kontakt med rekkverk. Oppbrett bak kledning er ikke mulig å vurdere.



Stolpesko skrudd ned i beslag, er forbundet med risiko.



Beslag mot pipe og fugemasse.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Glasstak mellom bolig og garasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Sprekk registrert i noen glassfelt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Glassfeltet bør skiftes ut.



Avstand glass og kledning er for kort. Sprekk i glass over terrassedør stue

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er i normal stand med normalt bruk.

Eidsvollgata 101 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 508
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv: Bæringen i boligen er intakt. Enkle nivelleringer er gjennomført i tilfeldig valgte retninger uten unormale registreringer.
Presisjonsnivellering er ikke foretatt.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe med peis fra byggeår med forskriftsmessig ildfast plate foran ilegget.
Ingen synlige lekkasjetegn i takgjennomføringen.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Vindeltrapp fra byggeår i eik og stål.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

1.ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliselagt bad fra byggeår utstyrt med dusjsone, vask og vegghengt toalett.

Badet er på befaringen 20 år, tettesjikt som membraner på vegger og gulv har passert halve forventbare levetid.



1.ETG. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Manglende riss tyder på at veggmembran fungerer som tiltenkt, det vil si at den holder fukt borte fra konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Veggmembraner har en forventbar levetid på rundt 20 - 30 år. Mer enn halve forventbare levetid er for tiden passert med påregnelig risiko.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Veggmembranene bør følges opp med jevnlig kontroll i form av å etterse flisefuger for riss. Oppstår riss anbefales lukket dusjkabinett for forlenge levetid uten umiddelbare tiltak.

1.ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Fall til sluk er mindre enn veiledning til forskrift tilsier.

1.ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Kontroll i sluk avdekker ingen synlige avvik.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Eidsvollgata 101 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 508
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport



1.ETG. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med vask, vegghengt toalett og dusjsone.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Før TEK-10 gikk i kraft i 2011 var det tilnærmet bransjepraksis å utelate drensutkast for vegghengte toaletts innebygde vanntanker. Det registreres som avvik da krav til sikring mot lekkasjer fra disse ble innført i TEK-97 gjeldende fra 1998.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

1.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1.ETG. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%).
Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)



Måleresultatet viser LO, dvs. ikke målbar fukt.
6 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si at hulrom i skillevegg og treverk i kontakt med gulv er helt tørt.

1.ETG. > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår med fliser på gulv, kantflis langs vegger og malte plater på vegg. Rommet er på befaringen 20 år og halve forventbare levetid er passert.

1.ETG. > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater på vegger og tak i normal stand. Rommets bruk i dag er uten vannsøl på vegger og gulv.

1.ETG. > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder.

Eidsvollgata 101 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 508
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport



Fall til sluk er mindre enn veiledning til forskrift tilsier.

1.ETG. > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Kontroll i sluk avdekker ingen synlige avvik.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



1.ETG. > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med benkseksjon og opplegg for vaskemaskin.

1.ETG. > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1.ETG. > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)



Måleresultatet viser LO, dvs. ikke målbar fukt.
6 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si at hulrom i skillevegg og treverk i kontakt med gulv er helt tørt.

2.ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliselagt bad fra byggeår utstyrt med dusjsone, innebygget badekar, dobbel vaskseksjon og vegghengt toalett.

Badet er på befaringen 20 år, tettesjikt som membraner på vegger og gulv har passert halve forventbare levetid.



2.ETG. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg i dusjsonen er kontrollert for eventuelle riss i flisefuger. Ingen riss ble registrert på befaringsdato. Manglende riss tyder på at veggmembran fungerer som tiltenkt, det vil si at den holder fukt borte fra konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Veggmembraner har en forventbar levetid på rundt 20 - 30 år. Mer enn halve forventbare levetid er for tiden passert med påregnelig risiko.

Konsekvens/tiltak

Vedlegg

Eidsvollgata 101 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 508
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Veggmembranene bør følges opp med jevnlig kontroll i form av å etterse flisefuger for riss. Oppstår riss anbefales lukket dusjkabinett for forlenge levetid uten umiddelbare tiltak.

2.ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

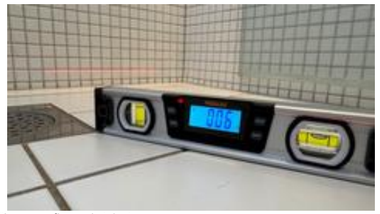
Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registret ved stikkontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Tilnærmet flatt gulv i dusjsonen.

2.ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har to sluker, en i dusjsonen og en under badekar. Begge er lett tilgjengelig for rengjøring.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



Sluk i dusjsonen.



Sluk under innkledd badekar.

2.ETG. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Før TEK-10 gikk i kraft i 2011 var det tilnærmet bransjepraksis å utelate drensutkast for vegghengte toaletts innebygde vanntanker. Det registreres som avvik da krav til sikring mot lekkasjer fra disse ble innført i TEK-97 gjeldende fra 1998.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

2.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

2.ETG. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Eidsvollgata 101 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 508
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)



Måleresultatet viser LO, dvs. ikke målbar fukt.
6 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si at hulrom i skillevegg og treverk i kontakt med gulv er helt tørt.

KJØKKEN

1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fungerer med enkel test ved hjelp av A4 ark og det registreres sug mot avtrekket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger: Forventbar levetid på vannledninger er 50 år. Halve forventbare levetid er av den grunn ikke passert.

Hovedstoppekran befinner seg ved siden av bereder. Det anbefales å gjøre seg kjent med plassering og bruk av denne (ikke lett tilgjengelig)

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det skal iflg krav være kursoversikt på innsiden av skapdør. (tilnærmet samme opplegg for i sikringsskap for strøm)

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Mangler kursoversikt.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Forventbar levetid på avløp er 60 år. Halve forventbare levetid er av den grunn ikke passert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Anlegget er pr. dato i overkant av 20 år. Siste service for rundt 10 år siden.

Det ble vurdert kanalrens og service av ventilasjonsanleggets agregat uten at tiltaket ble iverksatt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Service/rens historikk på anlegget er ikke i tråd med produsentens anbefalinger (hvert 5. år)

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales service på anlegget hvert 5. år og filterskift årlig. Service anbefales for optimal effekt av anlegget.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe ble installert i 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannberederen er todelt med hhv. 198 og 120 liters tanker. Berederen genererer gulvvarme i 1.etg.

Vurdering av avvik:

Eidsvollgata 101 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 508
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen er i ferd med å passere 20 år.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursoversikt på innsiden av skapdør.

For å friskmelde det elektriske anlegget i sin helhet, bør hele anlegget kontrolleres av personell som har lov til å friskmelde elektriske anlegg. Kontrollen bør ikke være eldre enn 5 år.

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.
   2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   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?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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 Det anbefales det å foreta en kontroll av det elektriske anlegget for å kunne friskmelde anlegget for å kunne si at alt er i forskriftsmessig stand.

    Kontrollen bør ikke være eldre enn 5 år.

Generell kommentar

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

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning.
Der golvet ligger under terrengnivå, bør det fuktsikres og legges drenering i henhold til Byggdetaljer 514.221.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Eidsvollgata 101 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 508
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Grunnmur oppført som plate på mark.

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

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse
§ 2-17. Terrengforhold
Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse
Boligen er oppført etter en forskrift som kom senere enn teknisk forskrift av 1997 (TEK-97). Normalt vil denne forskriften innfri også mange av dagens krav til sikkerhet. Boliger oppført etter 2010 forskriften (TEK-10) vil innfri ytterligere flere punkter, posten vil som regel være tom. Mens boliger bygget etter 2017 (TEK-17) forskriften normalt skal være tom med mindre det er gjennomført byggefeil.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Eidsvollgata 101 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 508
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering, lagring.

Byggeår **Kommentar**

Standard
Normal garasjestandard.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygningsdelen inngår ikke i avhendingslovens bestemmelser, kun oppmålt med enkle betraktninger. Dvs. at kjøpers undersøkelsesplikt må legges til grunn ut fra egne behov.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

Bruksendring	Byggegodkjent som carport, senere satt opp vegg retning bolig og montert leddport.

Eidsvollgata 101 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 508
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

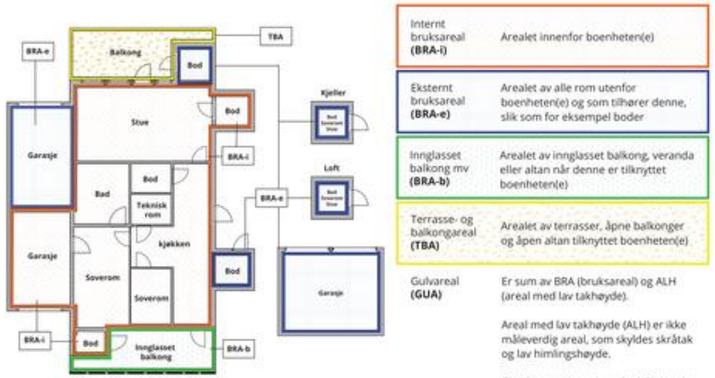
Hva er måleverdig areal?

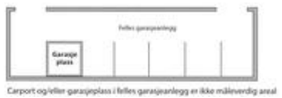
Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Eidsvollgata 101 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 508
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etg.	99			99	66
2.etg.	95			95	13
SUM	**194**				**79**
SUM BRA	**194**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etg.	Hall, bad, vaskerom, kjøkken, stue		
2.etg.	Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

Areal som danner alkove med underliggende areal med lav takhøyde er medtatt som ett areal. Dvs. det er ikke tillagt areal med lav takhøyde (ALH areal)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger stemmer med planløsning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Garasje		Garasje, bod	

Eidsvollgata 101 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 508
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er byggegodkjent som carport med bod. Bruksendret til garasje og satt opp vegg mellom carport og bolig med enkelt glass. Bruksendringen er ikke byggemeldt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Tor Arve Lea	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	70	508	0	0	476.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Eidsvollgata 101 B

Hjemmelshaver
Gloppen Aud Jorunn, Gloppen Ove

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold
Se meglers prospekt

Eidsvollgata 101 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 508
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Energimerking	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegning		Det er kun plantegning og ferdigattest/brukstillatelse (om det er) som kontrolleres ifb. utarbeidelse av tilstandsrapporten.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Eidsvollgata 101 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 508
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren 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 brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Eidsvollgata 101 B, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 508
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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

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

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningsdelen ble tatt i bruk (2005). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1997 (TEK), referanseforskrift.

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

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

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600 av 2025 og forskrift av 1.1.2022 med revisjon gjeldende 1.1.2026.

enova

Energiattest



Adresse	
Eidsvollgata 101B, 4307 SANDNES	
Dato for energimerking **17.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283104**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **22630210**
Gårdsnummer **70**	Bruksnummer **508**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **195,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **195,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **137,69 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **128,45 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 942 kWh**



Eidsvollgata 101B, 4307 SANDNES

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Eidsvollgata 101B, 4307 SANDNES

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Gjensidige

Egenerklæring

Eidsvollgata 101B, 4307 SANDNES 16 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Eidsvollgata 101B	Eidsvollgata 101B	

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?

2006

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.

20 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 4033981

Informasjon om selger

Selger

Gloppen, Ove

Selger

Gloppen, Aud Jorunn

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Skiftet pakning i innadvent 3 stk lukkevindu for fem år siden. Svært beskjeden lekkasje i storm.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet pakning i 3 stk innadvente lukkevinduer. Beskjeden fuktighet i storm.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggm Leif Magne Helgeland AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 61420787

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Ove Gloppen	**2026-03-16**	**Aud Jorunn Gloppen**	**2026-04-14**
Identification		Identification	
Ove Gloppen		Aud Jorunn Gloppen	

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

Vedlegg

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ove Gloppen	16/03-2026 19:17:11	BankID OIDC High
Aud Jorunn Gloppen	14/04-2026 06:57:51	BankID OIDC High

Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Eidsvollgata 101B, 4307 SANDNES
Gnr/Bnr: 70/508/0/0
Dato: 2026-04-08
Målestokk: 1:1,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Vedlegg

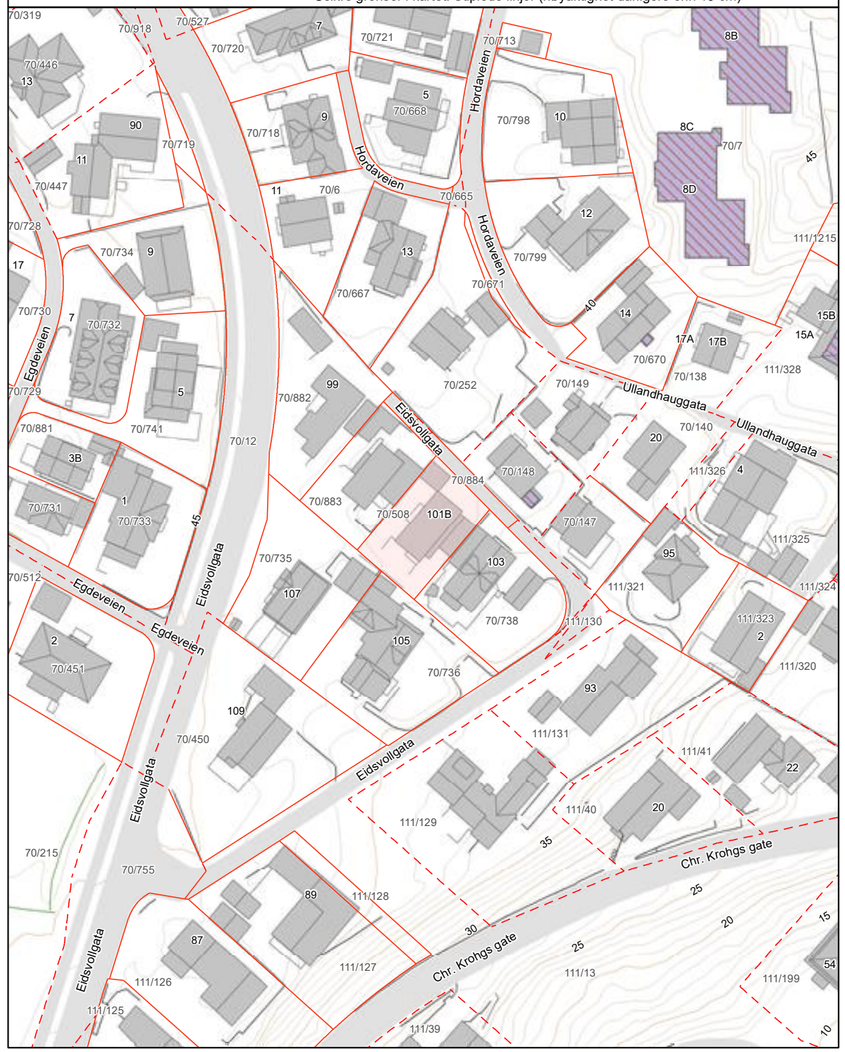
Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Eidsvollgata 101B, 4307 SANDNES
Gnr/Bnr: 70/508/0/0
Dato: 2026-04-08
Målestokk: 1:1,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Oversiktskart



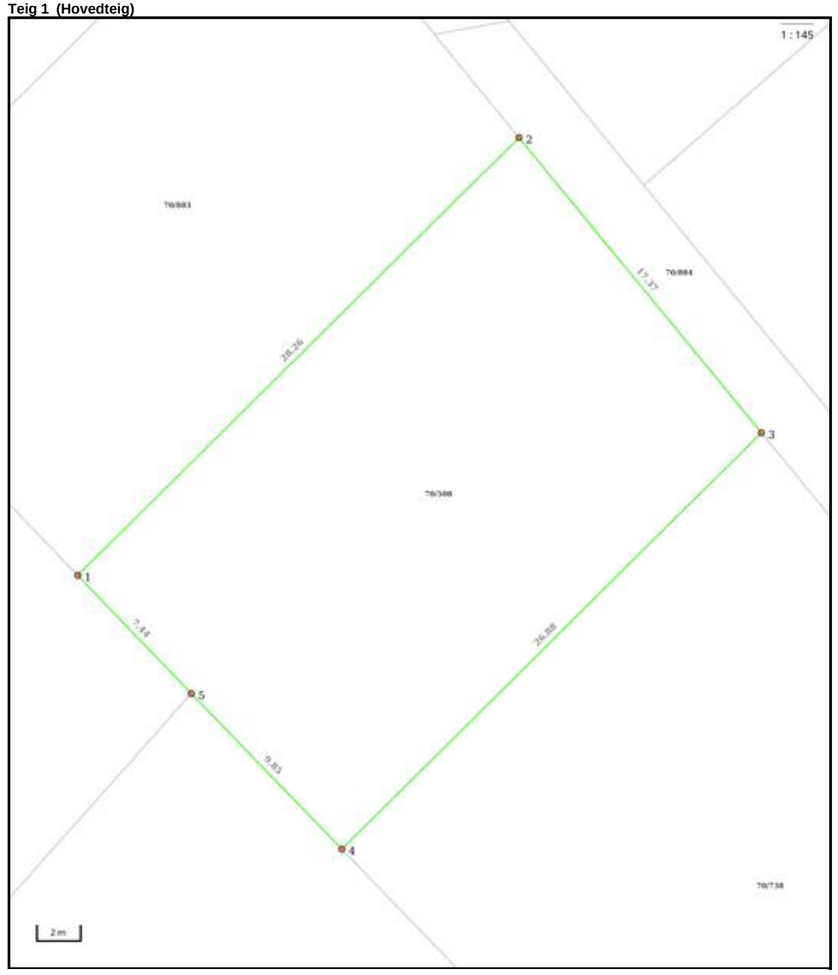
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak-for-fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak-for-fargeforklaring

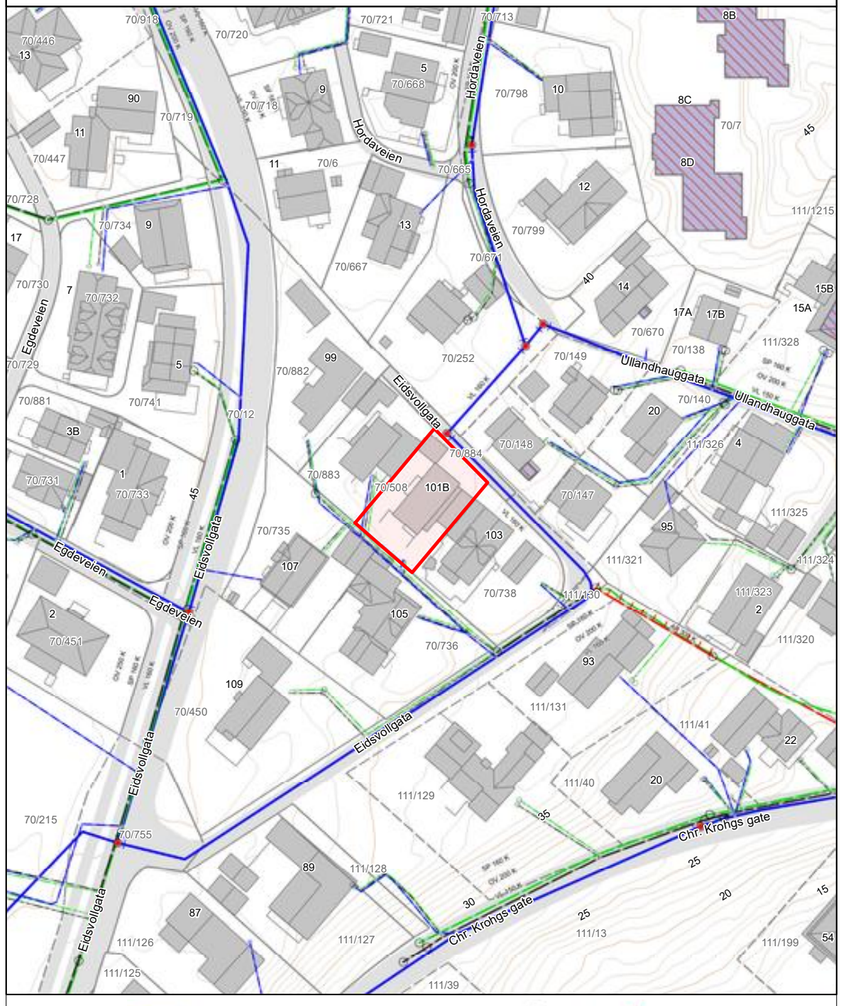
Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Eidsvollgata 101B, 4307 SANDNES
Gnr/Bnr: 70/508/0/0
Dato: 2026-04-08
Målestokk: 1:1,000

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.



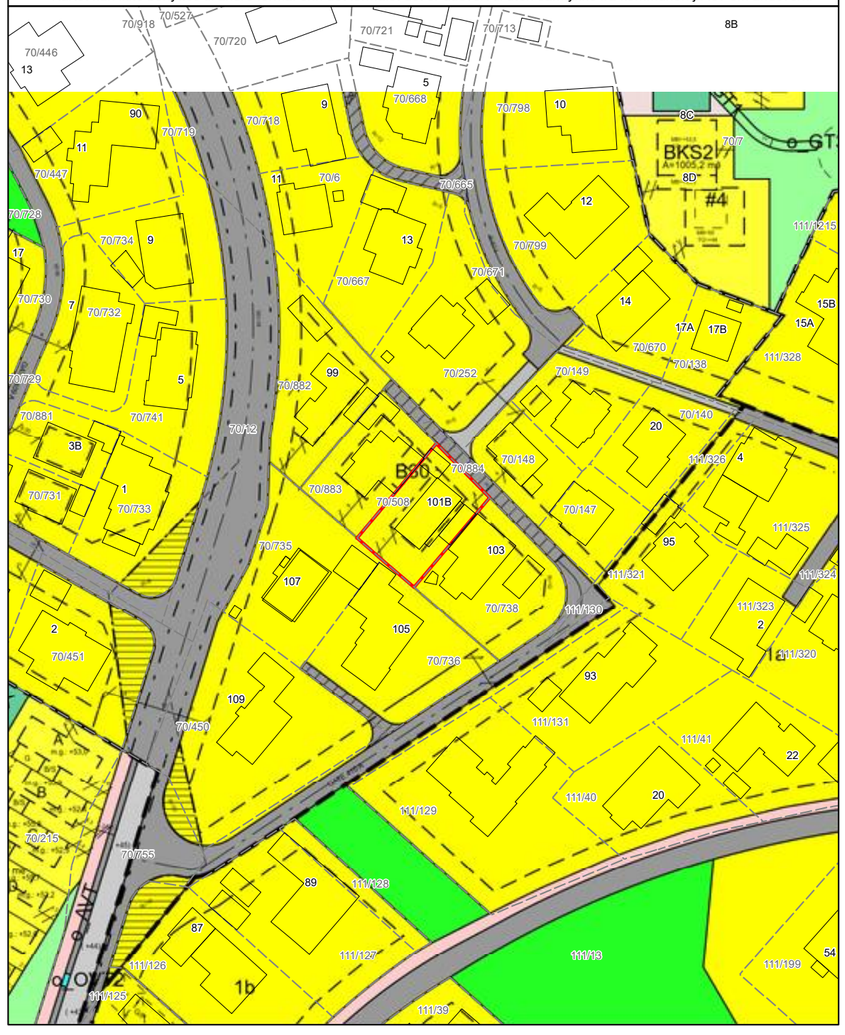
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Eidsvollgata 101B, 4307 SANDNES
Gnr/Bnr: 70/508/0/0
Dato: 2026-04-08 Planident: 5701-06
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 18.4.1975

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



1 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T

2 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Kontor/lager	K/L
Industri/lager	I/L
Kontor/industri	K/I
Kontor/tjenesteyting	K/T
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	
3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

3 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

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

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

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

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

Hensynssoner	
Objekttype	**Flatesignatur, nåværende**
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)

4 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

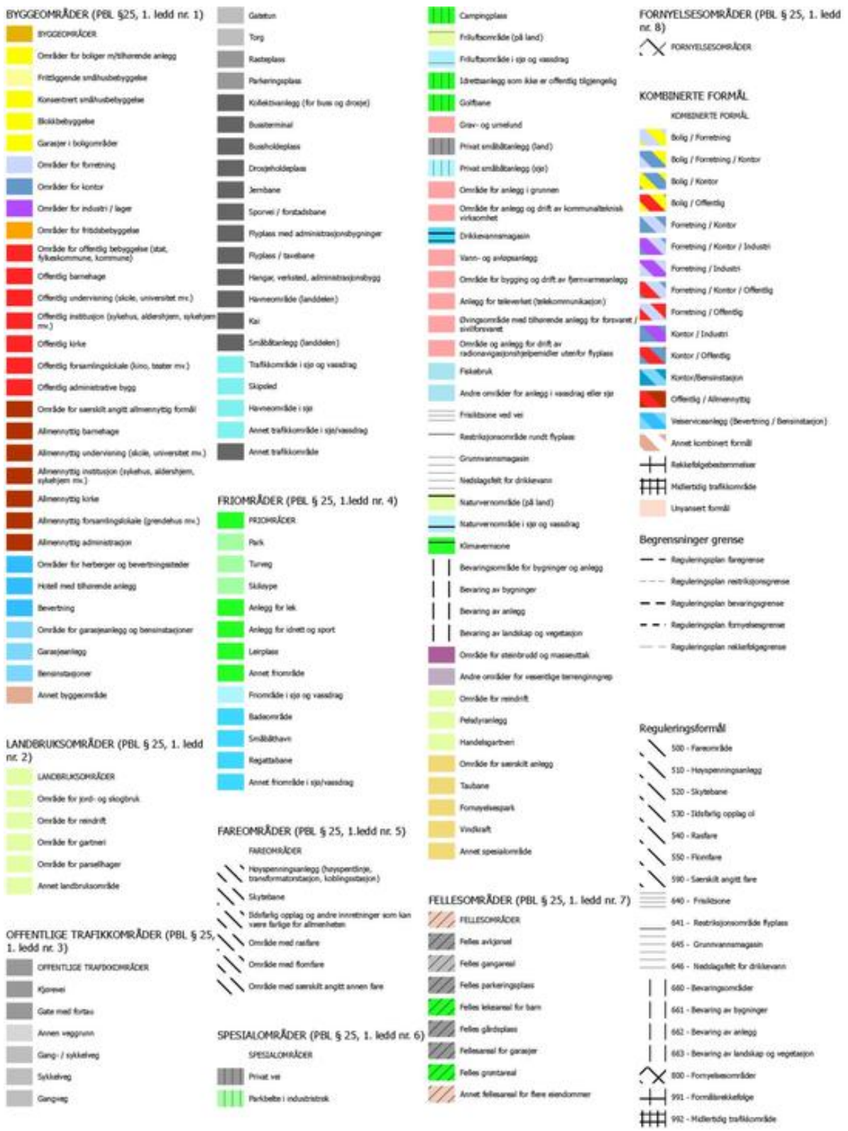
Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater **Objekttype**	**Flatesignatur, nåværende**
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	**Symbol**
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, **RpStøyGrense** **RpFareGrense,** **RpInfrastrukturGrense,** **RpAngittHensynGrense,** **RpBåndleggingGrense,** **RpGjennomføringGrense,** **RpDetaljeringGrense,**	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

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

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985

SANDNES KOMMUNE



1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 18.04.1975
Dato for siste endring: 22.06.2022

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

Reguleringsbestemmelser

PlanID 5701-06
Saksnummer

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Innenfor denne grense skal bebyggelsen oppføres frittliggende.

§ 3

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

§ 4

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

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

§ 5

Garasje skal fortrinnsvis sammenbygges med boligen på en harmonisk måte.

Bygningsrådet kan tillate frittliggende garasje oppført inntil nabogrense.

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

Dessuten skal vises en biloppstillingsplass pr. bolig.

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

§ 6

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

§ 7

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

Endringer etter vedtak:

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

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

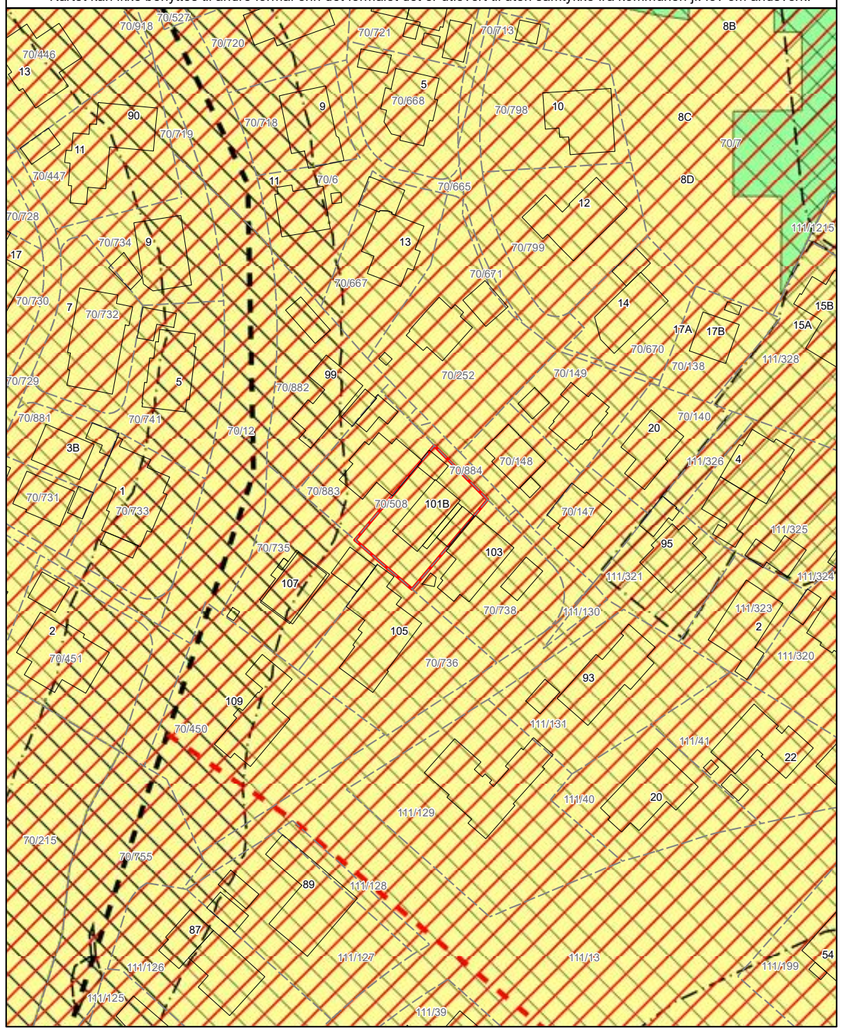
Kommuneplan

Adresse: Eidsvollgata 101B, 4307 SANDNES
Gnr/Bnr: 70/508/0/0
Dato: 2026-04-08 Planident: 202005
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023

SANDNES KOMMUNE

N

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



SANDNES KOMMUNE

SOLON SØRVEST BOLIGUTVIKLING AS

Haakon VIIs gate 8
4005 STAVANGER

Vår saksbehandler	Saksnummer	Dato
Kirsti B. Aase	BYGG-26/01092 oppgis ved alle henvendelser	06.05.2026

Ferdigattest for enebolig med carport og garasje, Eidsvollgata 101B

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 70 / 508 / 0 / 0 /
Ansvarlig søker: SOLON SØRVEST BOLIGUTVIKLING AS
Hjemmelshaver: Ove Gloppen
Hjemmelshaver: Aud Jorunn Gloppen

VEDTAK

Du får ferdigattest for enebolig m/carport/bod i tilknytning til huset (D sak 1137/2005) og frittliggende garasje/carport (D sak 333/2006) i Eidsvollgata 101B, gnr. 70 bnr. 508, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 21-10.

Du og andre som har rett til å klage, kan klage på dette vedtaket innen tre uker, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.

Saken gjelder
Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 04.05.2026, hvor dere bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsene datert 29.09.2005 (D sak 1137/2005) og 09.01.2006 (D sak 333/2006).

Rettslig grunnlag
Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Vår vurdering
Det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Konklusjon
Du får ferdigattest for enebolig m/carport/bod i tilknytning til huset og frittliggende garasje/carport.

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

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Sentralbord 51 33 50 00
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes | postmottak@sandnes.kommune.no
www.sandnes.kommune.no | **Sandnes - i sentrum for framtiden.**

Dokumentnr.: BYGG-26/01092-4

SANDNES KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Samfunn, plan og bygg	BYGG-26/01092	06.05.2026

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

Vedran Milic
Ingeniør

Kirsti B. Aase
Rådgiver
+47 99087655

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Kopi av deler av brukstillatelse
Innmåling
70-508 Tegninger godkjent i sak 200502544

Kopimottakere: Aud Jorunn Gloppen
Ove Gloppen

Mottakere: SOLON SØRVEST BOLIGUTVIKLING AS

SANDNES KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Samfunn, plan og bygg	BYGG-26/01092	06.05.2026

Informasjon om rett til å klage på vedtaket

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket hvis du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.

Hvem kan du klage til?
Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du må sende klagen til Sandnes kommune på e-post til postmottak@sandnes.kommune.no eller per brev til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til statsforvalteren for avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er tre uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut. Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

Hva skal være med i klagen
I klagen må du skrive hva du klager på og hvorfor du er uenig i kommunens vurdering. Har du flere opplysninger som kan ha betydning for saken din, må du oppgi disse. Du kan be om utsetting av vedtaket og at arbeidet ikke påbegynnes før klagen er behandlet. Tiltakshaver kan likevel på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan ikke klage på avslag på søknaden om utsatt iverksetting.

Rett til å se sakens dokumenter og få veiledning
Alle dokumenter er i utgangspunktet offentlige. Du kan henvende deg til servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning. Du kan også bruke innsynsløsningen for byggesaker OpenGov, denne finner dere på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.

Kostnader ved klage
Dersom vedtaket blir endret etter klage, har du krav på å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader i saken, jf. forvaltningsloven § 36.

Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b.

Kruse Bolig
Postboks 8088
4068 STAVANGER

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 29.09.2005

Deres ref.:
Saksbehandler: Merete Refstie Hageberg

Vår ref : 200502544-2
Arkivkode : O: : 70-508

D SAK 1137/2005. TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK

Gnr./Bnr: 70/508/0/0 Byggeadresse: EIDSVOLLGATA 101B

Tiltakets art: Nybygg
Byggets/anleggets art: Enebolig
Tiltaksklasse:
Skolekrets: Trones
Ansvarlig søker m/adr: Kruse Bolig, Postboks 8088, 4068 STAVANGER
Tiltakshaver: Kruse Bolig,

Søknad om enkle tiltak datert 03.06.2005 mottatt 06.06.2005

BRUKSAREALER (BRA):

BRA 1.etasje:	129 m^2	Herav garasje i	1. etasje	30 m^2
2.etasje:	95 m^2			
BRA, totalt:	224 m^2			

Fakta: Det søkes om å få oppføre en enebolig m/carport/bod i tilknytning til huset på eiendom 70/508. Det ble opprinnelig også søkt om en frittliggende carport, men denne er trukket for å unngå dispensasjon. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at husets grunnflate ikke skal overstige 25% av tomtens nettoareal, i tillegg kommer 40 m^2 garasje/bod. Husets grunnflate med carport/bod, utgjør 30% av tomtens nettoareal. Carport/bod må dermed regnes med i garasje/bod-arealet.

Hjemmelsgrunnlag: Reguleringsplan nr. 5701-6

Nabovarsel: Naboer har gitt samtykke.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 56 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byplan@sandnes.kommune.no

Bankkonto for skatt 7855 05 11028. Bankgiro 3260 07 01400. Organisasjonsnr. 964 965 137

Bygningssjefens vurdering: Bygningssjefen har ingen innvendinger mot tiltaket når den frittliggende carporten tas ut. Utnyttelsen er da innenfor reguleringsplanens bestemmelser.

VEDTAK:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Frittliggende carport utgår, pga. overskridelse av tomtens utnyttelse.
2. Carport/bod i tilknytning til huset, 30m^2, regnes med i garasje/bod-arealet for ikke å overskride tomtens tillatte utnyttelse.
3. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
4. Det skal foretas radonmåling i bygningen snarest mulig etter innflytting. Ferdigattest blir ikke utstedt før det er dokumentert at nivået for Radon ligger under 400 Bq/m3.

Når byggearbeidet er ferdig skal ansvarlig søker kontakte bygningskontrollen for utstedelse av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
Sammen med anmodning om ferdigattest eller brukstillatelse skal det sendes inn
- kvittering for utført kontroll
- innmålte koordinater av bygningen (nybygg). Avvik fra beregnede verdier skal synliggjøres.

Dersom arbeidet ikke blir igangsatt innen 3 måneder må bygningskontoret varsles om dette. Tilknytningsgebyr for vann og avløp forfaller da til betaling.

Byggetillatelsens varighet er 3 år (jf. plan- og bygningslovens §96).

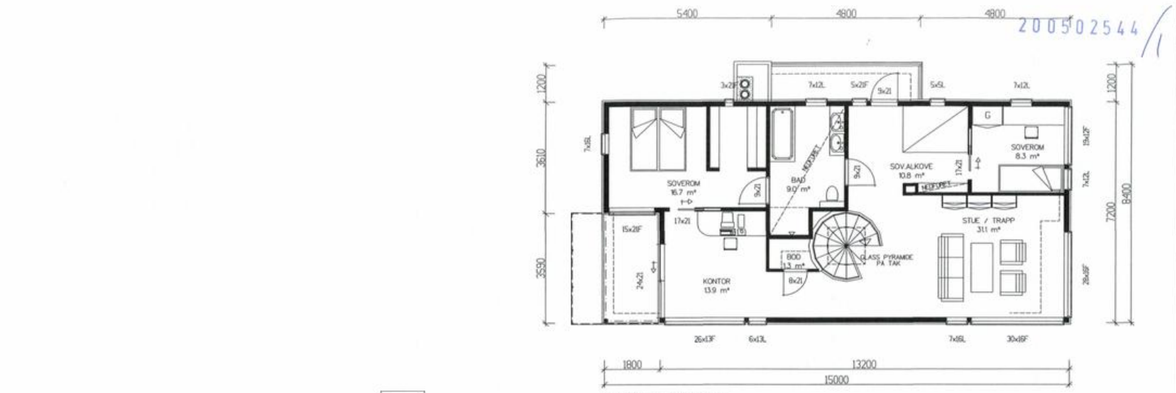
Vedtaket er et enkeltvedtak. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 29. Klagefrist er 3 uker fra vedtaket er mottatt eller den det gjelder burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Klagen sendes til bygningssjefen i Sandnes kommune.

Ola T Solheim
Bygningssjef

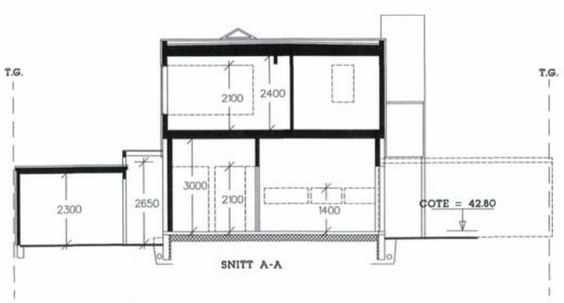
Merete Refstie Hageberg
Saksbehandler

Vedlegg, sendes kun til ansvarlig søker: Søknadsskjema m/stemplede tegninger

200502544 /1



PLAN 2.ETASJE



SNITT A-A

Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune
Sak: 1137/05

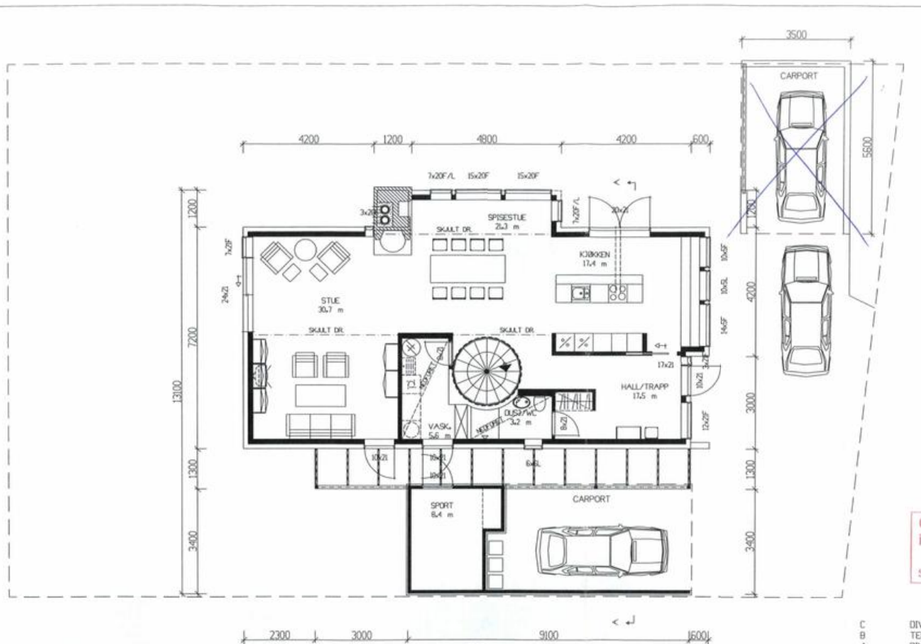
C	DIV.REV	20.05.05	ØSTVO
B	TERRENG	18.05.05	ØSTVO
A	DIV.REV	28.04.05	ØSTVO

ENEBOLIF FOR:	FAM. GLOPPEN		
PLAN 2.ETASJE +SNITT	EIDSVOLLSGATA	SANDNES	
KruseBo	TEGN.	ØSTVO	TEGNINGS NR. 20314
	GODKJ.		
	MÅL	1:100	PROSJ.NR.
	DATO	08.04.05	CF411

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM KRUSEBO A/S IKKE MEDVIRKER I.

E1

200502544 /1



Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune
Sak: 1137/05

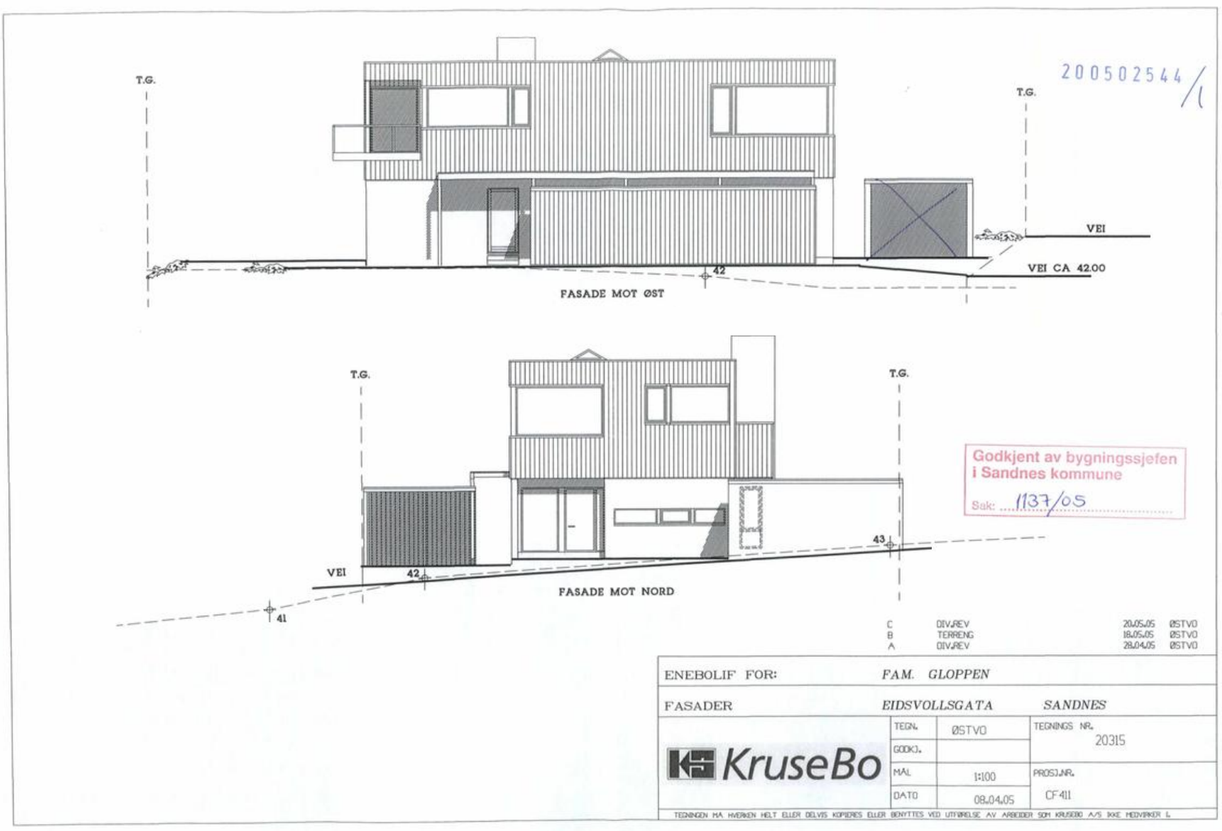
C	DIV.REV	20.05.05	ØSTVO
B	TERRENG	18.05.05	ØSTVO
A	DIV.REV	28.04.05	ØSTVO

ENEBOLIF FOR:	FAM. GLOPPEN		
PLAN 1.ETASJE	EIDSVOLLSGATA	SANDNES	
KruseBo	TEGN.	ØSTVO	TEGNINGS NR. 20313
	GODKJ.		
	MÅL	1:100	PROSJ.NR.
	DATO	08.04.05	CF411

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM KRUSEBO A/S IKKE MEDVIRKER I.

	BRA
Hovedplan	99.18
Etg.plan	94.53
Sum 1 m	193.71

GRUNNFLATE = 113.42 KVM
BYA = 130.76 KVM +GARASJER/BOD


200502544/1
T.G.
T.G.
VEI
VEI CA 42.00
42
FASADE MOT ØST
T.G.
T.G.
VEI
42
43
41
FASADE MOT NORD
Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune
Sak: 1137/05
C DIV.REV 20.05.05 ØSTVO
B TERRENG 18.05.05 ØSTVO
A DIV.REV 28.04.05 ØSTVO
ENEBOLIF FOR: FAM. GLOPPEN
FASADER EIDSVOLLSGATA SANDNES
KruseBo
TEGN. ØSTVO
GODKJ.
MÅL 1:100
DATO 08.04.05
TEGNINGS NR. 20315
PROSJ.NR. CF411
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM KRUSEBO A/S IKKE MEDVIRKER I.


200502544/1
T.G.
T.G.
VEI CA 43
43
FASADE MOT VEST
T.G.
T.G.
43
42
FASADE MOT SØR
Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune
Sak: 1137/05
C DIV.REV 20.05.05 ØSTVO
B TERRENG 18.05.05 ØSTVO
A DIV.REV 28.04.05 ØSTVO
ENEBOLIF FOR: FAM. GLOPPEN
FASADER EIDSVOLLSGATA SANDNES
KruseBo
TEGN. ØSTVO
GODKJ.
MÅL 1:100
DATO 08.04.05
TEGNINGS NR. 20316
PROSJ.NR. CF411
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM KRUSEBO A/S IKKE MEDVIRKER I.

Kruse Bolig
Postboks 8088
4068 STAVANGER

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 22.03.2006

Deres ref.:
Saksbehandler: Kåre Hetland jr.

Vår ref : 200601170-2 A
Arkivkode : O: : 70-508

D SAK 333/2006. TILLATELSE TIL TILTAK

Gnr./Bnr: 70/508 Byggeadresse: EIDSVOLLGATA 101B

Tiltakets art:	Nybygg
Eventuell beskrivelse:	Frittliggende carport/garasje
Byggets/anleggets art:	Bod/garasje
Tiltaksklasse:	1
Ansvarlig søker m/adr:	Kruse Bolig
Tiltakshaver:	Kruse Bolig

Søknad om tillatelse til tiltak datert 06.12.2005 mottatt 09.01.2006

BRUKSAREALER carport/garasje:
BRA, h.etasje: 17 m^2

Fakta: Søknaden gjelder oppføring av frittliggende carport/garasje med grunnflate på 19,6 m². Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for oppføring av denne. Som særlig grunn oppgis at "carporten vil oppføres i samme arkitektoniske uttrykk som boligen for øvrig, og vil danne en fin skjerming av utearealene".

Hjemmelsgrunnlag: Reguleringsplan nr. 5701-06.

Nabovarsel: Naboer er varslet. Det er ikke mottatt innvendinger fra naboer.

Bygningssjefens vurdering: Tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 4 for oppføring av garasje med maks grunnflate på 40 m². Inklusiv omsøkte garasje vil eiendommens totale garasje/bodareal bli 50,54 m² BYA. Etter bygningssjefens beregninger vil eiendommens totale utnyttelse, inklusive garasjer, men fratrukket 40 m² (tillatt

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

Bankkonto for skatt 7855 05 11028. Bankgiro 3260 07 01400. Organisasjonsnr. 964 965 137

garasjeareal), bli på ca. 25,9 %. Med bakgrunn i dette, samt søkers begrunnelse, mener bygningssjefen at det bør kunne gis dispensasjon i dette tilfellet.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §7 gis det dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 4 for overskridelse at tillatt garasjeareal.

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Når byggearbeidet er ferdig skal ansvarlig søker kontakte bygningskontrollen for utstedelse av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
Sammen med anmodning om ferdigattest eller brukstillatelse skal det sendes inn
- kvittering for utført kontroll

Byggetillatelsens varighet er 3 år (jf. plan- og bygningslovens §96).

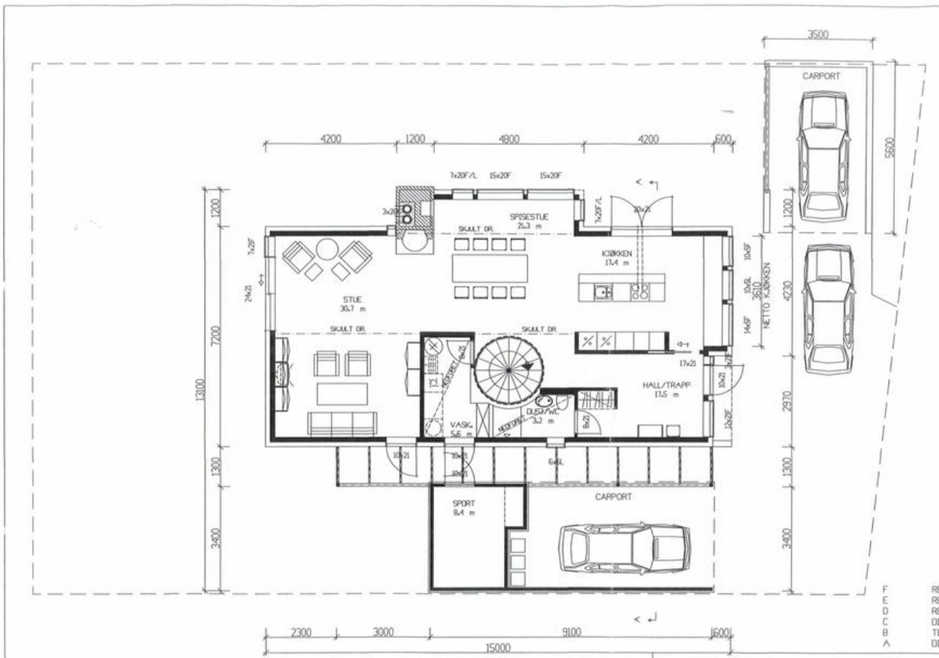
Vedtaket er et enkeltvedtak. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 29. Klagefrist er 3 uker fra vedtaket er mottatt eller den det gjelder burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Klagen sendes til bygningssjefen i Sandnes kommune.

Ola T Solheim
Bygningssjef

Kåre Hetland jr.
Saksbehandler

Vedlegg: Søknadsskjema m/stemplede tegninger

200502544/3



Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune
Sak: 333/04

	REV		
F	REV BAD 2.ETASJE	23.09.05	ØSTVO
E	REV VINDUER LOFT	30.06.05	ØSTVO
D	REV KJØKKEN/VINDUER	16.06.05	ØSTVO
C	DIV.REV	20.05.05	ØSTVO
B	TERRENG	18.05.05	ØSTVO
A	DIV.REV	28.04.05	ØSTVO

	BRA
Hovedplan	99,18
Etg.plan	94,53
Sum 1 m	193,71

GRUNNFLATE = 113,42 KVM
BYA = 130,76 KVM +GARASJER/BOD

ENEBOLIF FOR: *FAM. GLOPPEN*

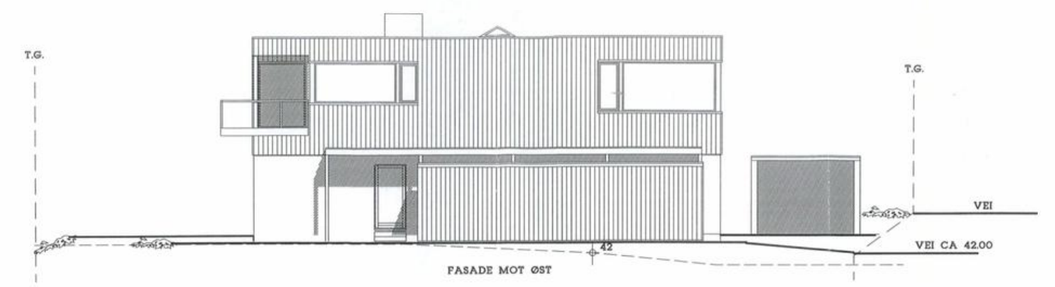
PLAN LETASJE *EIDSVOLLSGATA* *SANDNES*

KRUSE BOLIG

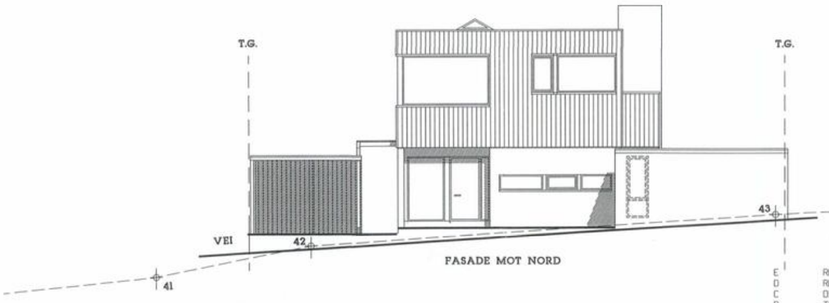
TEGN.	ØSTVO	TEGNINGS NR. 20313
GODKJ.		
MÅL	1:100	PROSJ.NR.
DATO	08.04.05	CF411

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM KRUSEBOLIG A/S IKKE MEDVIRKER I.

200502544/3



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune
Sak: 333/04

	REV		
E	REV BAD 2.ETASJE	23.09.05	ØSTVO
D	REV KJØKKEN/VINDUER	16.06.05	ØSTVO
C	DIV.REV	20.05.05	ØSTVO
B	TERRENG	18.05.05	ØSTVO
A	DIV.REV	28.04.05	ØSTVO

ENEBOLIF FOR: *FAM. GLOPPEN*

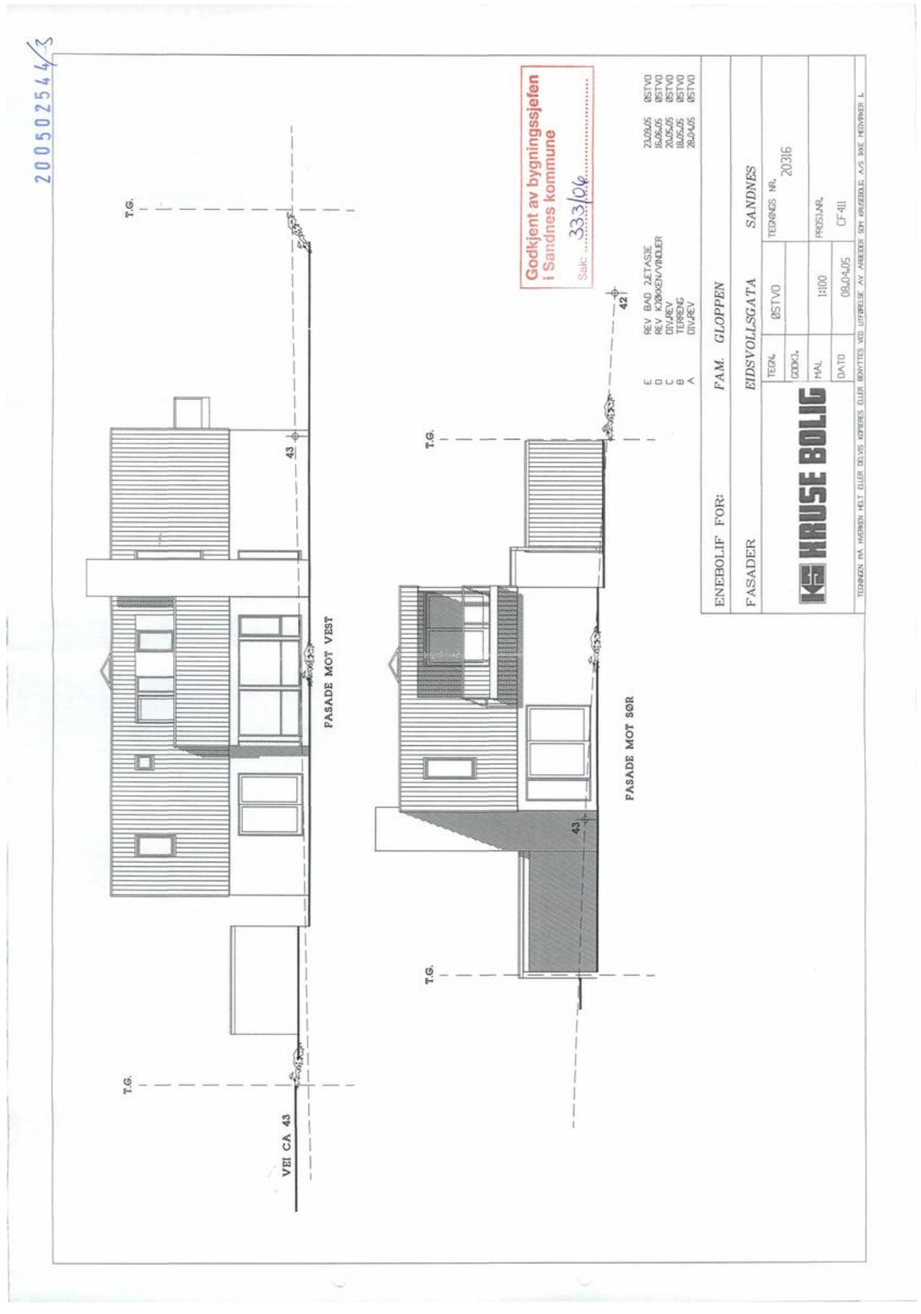
FASADER *EIDSVOLLSGATA* *SANDNES*

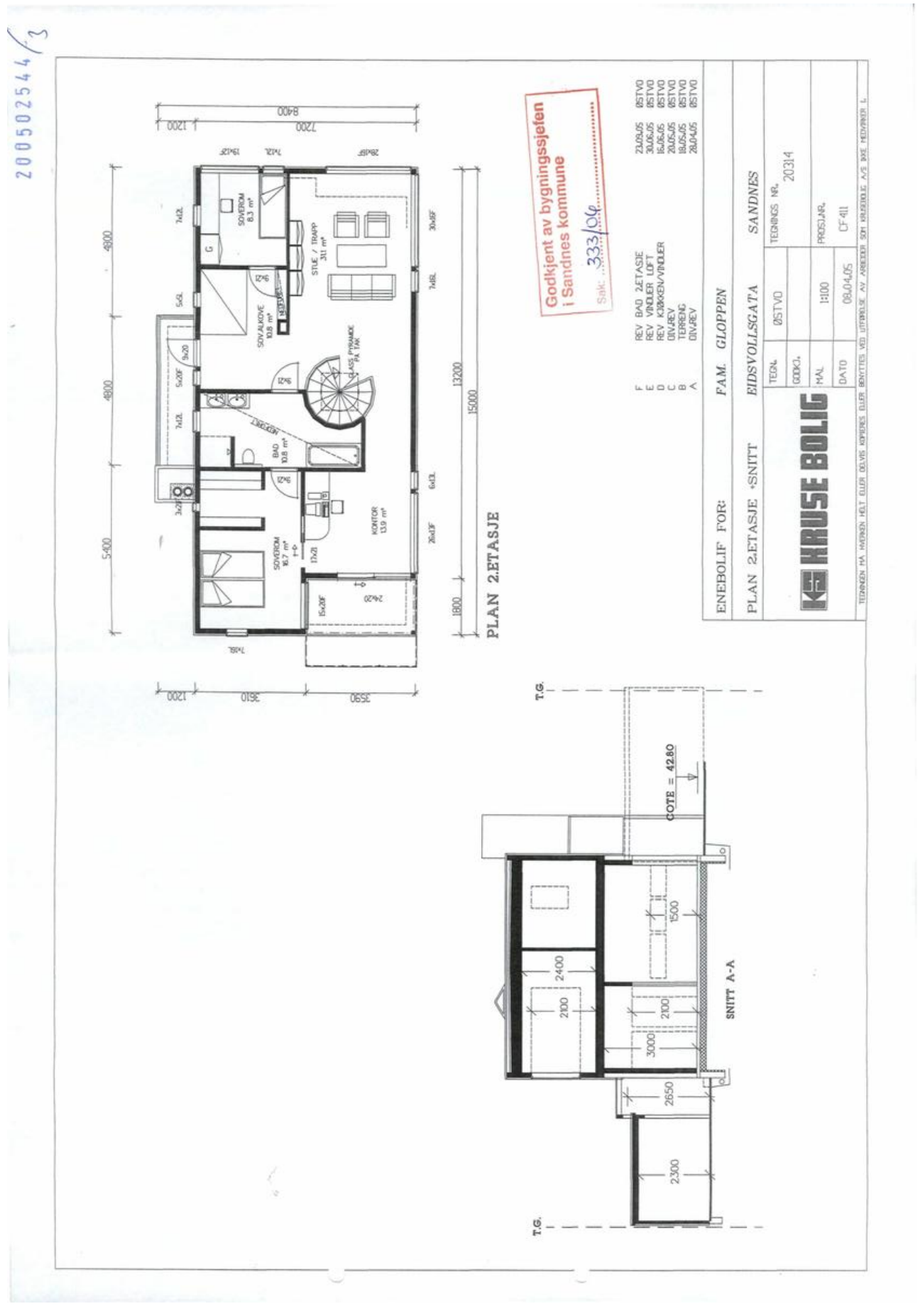
KRUSE BOLIG

TEGN.	ØSTVO	TEGNINGS NR. 20315
GODKJ.		
MÅL	1:100	PROSJ.NR.
DATO	08.04.05	CF411

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM KRUSEBOLIG A/S IKKE MEDVIRKER I.

Vedlegg


200502544/3
Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune
Sak: 333/04
E REV BAD 2ETASJE 23.06.05 ØSTVO
D REV VINDUER LOFT 30.05.05 ØSTVO
C REV KJØKKEN/VINDUER 26.05.05 ØSTVO
B TERRENG 18.05.05 ØSTVO
A DIVERSE 28.04.05 ØSTVO
ENEBOLIF FOR: FAM. GLØPPEN
FASADER EIDSVOLLSGATA SANDNES
TEGN. ØSTVO
GODKJ.
MÅL 1:100
DATO 08.04.05
TEGNINGS NR. 2036
PROSJ.NR. CF 411
KRUSE BOLIG
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM KRUSEBOLIG A/S IKKE HENVENDER SEG
FASADE MOT VEST
FASADE MOT SØR
T.G.
43
42
VEI CA 43


200502544/3
Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune
Sak: 333/04
F REV BAD 2ETASJE 23.06.05 ØSTVO
E REV VINDUER LOFT 30.06.05 ØSTVO
D REV KJØKKEN/VINDUER 16.06.05 ØSTVO
C TERRASSE 26.05.05 ØSTVO
B TERRENG 18.05.05 ØSTVO
A DIVERSE 28.04.05 ØSTVO
ENEBOLIF FOR: FAM. GLØPPEN
PLAN 2.ETASJE +SNITT EIDSVOLLSGATA SANDNES
TEGN. ØSTVO
GODKJ.
MÅL 1:100
DATO 08.04.05
TEGNINGS NR. 2034
PROSJ.NR. CF 411
KRUSE BOLIG
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM KRUSEBOLIG A/S IKKE HENVENDER SEG
PLAN 2.ETASJE
SOVEROM 8.1 m²
SOVALKOVE 10.8 m²
STUE / TRAPP 31.1 m²
BAD 10.8 m²
KONTOR 13.9 m²
SOVEROM 16.7 m²
8400
7200
1200
4800
5400
1800
13200
15000
3590
3610
SNITT A-A
KOTE = 42.80
T.G.
1500
2400
2100
3000
2650
2300

Returneres til
Kruse-Smith AS v/ I. Herstad
Box 8088
4068 Stavanger

TINGLYST
15 DES. 2004
SANDNES TINGRETT
DAGBOKNR: 12951/04

Skjøte 1)

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
1102	Sandnes	70	508			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [x] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [x] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr 5 eller avtale: [x] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [x] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [x] 2 Ubebygd

Bruk av grunn: [x] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [ ] A Annet

Type bolig: [x] FB Frittlig. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 940.000,00

Utlyst til salg på det frie marked: [x] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [x] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 940.000,00

4. Overdras fra

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
020664 [redacted]	Tor Magne Gramstad	1/1

Dokm: 12951 Tinglyst: 15.12.2004 Emb. 043
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
230353 [redacted]	Ove Gloppen	[x] Ja [ ] Nei	1/2
010254 [redacted]	Aud Jorun Gloppen	[x] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Plikt til medlemskap i stedlig velforening.Solidarisk drifts-og vedlikeholdsansvar for fellesvei og felles stikkledninger.Kommunal rett til drift og vedlikehold av offentlig nett for vann og avløp i felles vei og på privat grunn.Energi- og telematikkleverandør gis rett til drift og vedlikehold av forsyningsnett.

Dato	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift
12/11-04	x Aud J. Gloppen	

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjosloven § 22 tredje ledd.

Sted: Farsund
Dato: 12/11-04

Kjøpers/erververs underskrift: x Ove Gloppen x Aud Jorun Gloppen

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Ove Gloppen
Aud Jorun Gloppen

8. Erklæring om sivilstand mv 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) parner(e)?
[ ] Ja [x] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
[ ] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?
[ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/reg.partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Farsund, 12/11-04

Utsteders underskrift 6): Tor Magne Gramstad
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Tor Magne Gramstad

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/reg. partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift: Ingeborg Herstad
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Ingeborg Herstad
Adresse: Juvelveien 13e, 4321 Sandnes

2. vitneunderskrift: Eva G. Stensholt
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Eva G. Stensholt
Adresse: Austråttbanen 58, 4326 Sandnes

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift
12/11-04	x Aud J. Gloppen	

10. Erklæring om sivilstand mv for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/reg.partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen.

Sted, dato: Førus, 12/11-04

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Tor Magne Gramstad

Fødselsnummer/Org nr (11/9 siffer): 020664 [redacted]

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift: Ingeborg Herstad | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Ingeborg Herstad
Adresse: Juvelveien 13e, 4321 Sandnes

2. vitneunderskrift: Eva G. Stensholt | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Eva G. Stensholt
Adresse: Austråttbanen 58, 4306 Sandnes

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl a gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv

Dato	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift
12/11-04	A. J. Gløppen	Tor Gramstad

DAGBOKFØRT
79 8578
13 DES 79 8578
SORENSKRIVEREN I
SANDNES

E r k l æ r i n g

vedr. veigrunn av gnr. 70 bnr. 508
matr. nr.
xxxxxxxxxx

Ved oppmålingsforretning av ..21.01.1978..... er .86.-.....m2
av gnr. 70..., bnr. 508.....
av matr.nr. .....
i Sandnes kommune utlagt til veigrunn med full disposisjonsrett for kommunen til veiformål. (Gate 410 A).

Ved eventuell framtidig endring av gjeldende planer, skal arealet disponeres etter bystyrets nærmere bestemmelser.

Vederlaget, kr. .....0....., er avgjort.

Bilag: Oppmålingsforretning.

Sandnes, den 6.desember 1979.

Torleif Gramstad (sign.)
.....
Torleif Gramstad.

Til vitterlighet:

1. Einar Hobberstad (sign.)....

2. Arthur Rønneberg (sign.)....

SANDNES KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

Veigrunn **Nr.** 19/78.
Kart AL-020-2.
Prot.

Målebrev

År 1978 **, den** 31.01. **ble i henhold til bygningslovens § 62 holdt kart- og oppmålingsforretning over** en veigrunnsparsell av gnr.70, bnr.508 **i Sandnes kommune.**

Forretningen er forlangt av Sandnes kommune i henhold til avtale av 16.05.1978 med Torleif Gramstad **som har grunnbokshjemmel.**

Forretningen utførtes av Per I. Bertelsen

med kartvitnet Frode Larsen.

Ved forretningen møtte etter lovlig varsel (arkiv):
Martin Gramstad møtte for bnr.12 og bnr.508,
Ingebjørg Ødegård for bnr.252 og
Gunvor Bøe Jastrey for bnr.148.

Grensebeskrivelse:

Parsellens mål og beliggenhet fremgår av målebrevskartet og skal i sin helhet straks legges ut til grunn for gate 410 A.

Den oppmålte eiendom's areal er: 86.- m2.

Eiendommens navn: Veigrunn. **Forretningen sluttet:** 13.09.1978.

Magnus Røed
oppmålingssjef.

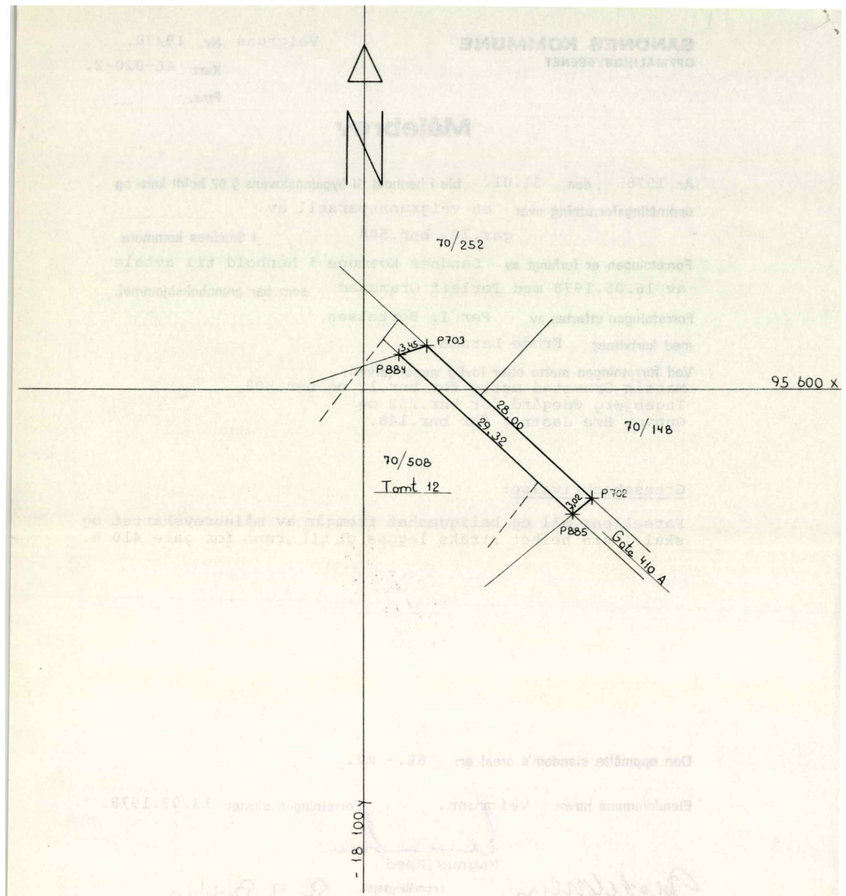
Frode Larsen
kartvitne.

Per I. Bertelsen.

Vedtatt:

eier.

Parsellen får betegnelsen: Veigrunn.



Areal = 86,0 m²

Pkt nr	N. Koordinater X		Y	
885	95 584	395	- 18 074	214
884	95 604	365	- 18 095	682
703	95 605	406	- 18 092	395
702	95 586	335	- 18 071	894

Per I. Bertelsen

Målerbrevkart
over veigrunn av
gnr. 70 **, bnr.** 508
M. 1: 500
Oppmålingssjefen i Sandnes
Sandnes, den 13/9.78

HØYLAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

Db. Nr. 6958 1964
Jæren Herredsrett 30/11-

Nr. 128/63.
Kart G-10.
Prot. VII.

Målebrev

Fre dag, den 28/6 1963 ble i henhold til bygningslovens § 57 og skylddelingslovens § 11 holdt kart-, oppmålings- og skylddelingsforretning over en parsell av gnr. 70 ,bnr. 12 av skyld mark 0.98 i Høyland herred.

Forretningen er forlangt av Maria Gramstad

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen utførtes av oppmålingssjefen
med vitnene Harald B. Fredriksen og Tobias Austraat.
Ved foretningen møtte: For eieren møtte Theodor Gramstad. For bnr.252 møtte Ingebjørg Ødegård.

GRENSEBESKRIVELSE:

Siden A-B = 28.- m mot bnr.148 og bnr.252.

Alle de andre sider støter mot bnr.12 og lengdene er følgende:

B-C = 18.- m,
C-D = 36.- m og
D-A = 30.- m.

Parsellen skal ha gjerdeplikt i alle sider som støter mot bnr.1

Langs grensen B-C skal parsellen straks legge ut veggrunn i 3.25 m bredde.

Den fraskilte parsell har et areal av 738.50 m²
Skylden for den fraskilte del ble bestemt til mark 0.06
Hovedbrukets gjenværende skyld er 0.92
Den fraskilte del gis bruksnavnet: "Tuft 17".

Det erklæres at skylddelingen er utført etter beste skjønn og overbevisning, for vitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Forretningen sluttet: 5/8-1963.

Magnus Røed.
oppmålingssjef.

Harald B. Fredriksen.
tekniker.

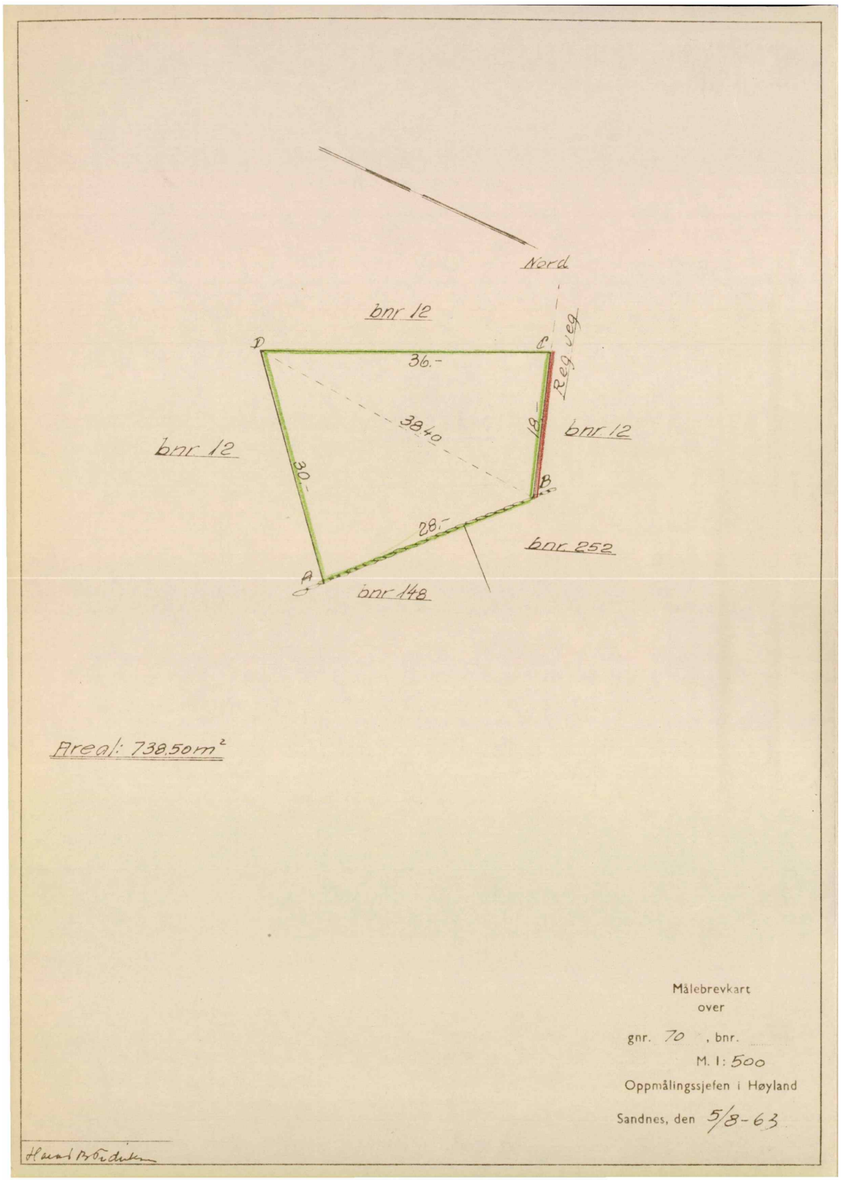
Tobias Austraat.
vitner.

Vedtatt:

Maria Gramstad.
eier.

Dagbokført

Den fraskilte parsell har fått betegnelsen gnr. 70 bnr. 508



Areal: 738.50m²

Målebrevkart
over
gnr. 70 , bnr.
M. 1: 500
Oppmålingssjefen i Høyland
Sandnes, den 5/8-63

Harald B Fredriksen

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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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

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

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



Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Eidsvollgata 101B, 4307 SANDNES. Gnr. 70, bnr. 508, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1200260019
Megler: Øyvind Rege, mobil: 99128944, e-post: rege@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



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

PROAKTIV

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