



Velkommen til

Postveien 159
4307 Sandnes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Postveien 159
4307 Sandnes

Enebolig med garasje | Terrasse på ca. 52 m² | Stue m/vedovn og varmepumpe | Balkong på ca. 4 m²

Velkommen til Postveien 159. Enebolig med garasje, hage og stor terrassee.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Varatun med kort avstand til skoler, barnehager og kollektivtransport. Sandnes sentrum med jernbanestasjon og byfasiliteter ligger like i nærheten.

Boligen har en praktisk planløsning der første etasje rommer en utvidet stue samt et eget kjøkken med spiseplass. Fra stuen er det utgang via skyvedør til en stor terrasse med god plass til møbler, og en vedovn samt varmepumpe fra 2022 gir god varme. I loftsetasjen finner du soverommene og utgang til en balkong, mens kjelleren bidrar med rikelig med lagringsplass. Ute venter en eiet tomt med hage, samt en frittliggende garasje med leddport.

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 290 000
Omkostninger*	kr	133 340
Totalpris inkl. omk.	kr	5 423 340
BRA/BRA-I		181/163 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 381 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1946
Energimerking		F

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Helge Stangeland
Eiendomsmegler

954 57 771
helge.stangeland@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**5 290 000**
Omkostninger*	kr	**133 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**5 423 340**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 132250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 13340

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 15 583 pr. år for 2026
De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, feiing og renovasjon.
Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 69, bnr. 229 i Sandnes kommune.

Areal
Enebolig:

BRA-i: 163 m2
BRA-e: 18 m2
BRA total: 181 m2

Kjeller
BRA-i: 46 m2.

1. etasje
BRA-i: 70 m2.
BRA-e: 18 m2. Garasje
TBA: 52 m2.

2. etasje
BRA-i: 47 m2.
TBA: 4 m2.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang,

gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje med leddport og automatisk portåpner, samt på egen tomt.

Tomt
Tomteareal er 381 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiertomt på ca 381 m² opplyst av Sandnes kommune. Eiendommen har usikre grenser, se matrikkelkart vedlagt i salgsoppgaven. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper. Grensen mot vest langs Postveien er markert med lavere nøyaktighet i matrikkelkartet.

Deler av garasjen er oppført utenfor eiendommens tomtegrenser. Det er ikke kjent om det er gitt noen form for tillatelse til dette fra eier av naboeiendommen. Selger har ikke mottatt noen henvendelser eller pålegg fra eier av naboeiendommen eller fra offentlige myndigheter. Kjøper må likevel påregne at det kan komme krav eller pålegg om fjerning, tilbakestillelse e.l. og overtar alt ansvar og risiko for dette. Se vedlagte matrikkelkart.

Nabo gnr. 69 bnr. 932, (hus nr. 161) har veirett i 3 meter bredde over denne eiendom.

Byggeår
Ca. 1946

Innhold
Enebolig over tre plan som består av følgende rom:
Kjeller BRA-i: Entré/trapp/kjellerrom, vaskerom og uinnredet kjellerrom.
1. etasje BRA-i: Gang/trapp, toalettrom, stue og kjøkken.
1. etasje BRA-e: Garasje på 18 m².
Loft BRA-i: Trapp/gang, bad, to soverom og soverom/stue.
Terrasse på ca. 52 m² og balkong på ca. 4 m².

Kjeller er i matrikkelen registrert som egen boenhet, men er ikke godkjent til bolig.

Standard
Enebolig over tre plan med opprinnelig byggeår 1946/1947, oppført på tomt med frittliggende garasje og et romslig terrasseområde. Boligen ble utvidet i 1996 med et tilbygg til stuen, og har en innholdsrik planløsning med oppholdsrom i første etasje, soverom og bad på loftet, samt vaskerom og boder i kjelleren. Boligen bærer preg av løpende bruk og vedlikehold, men har oppgraderingsbehov på flere bygningsdeler og våtrom.

Entré:
Entréen har flislagt gulv og en solid ytterdør i teak fra 1995. Her er det plass til oppheng av yttertøy og sko, samt trappeadkomst videre til loftsetasjen og ned til kjelleren.

Stue:
Stuen har en todelt utforming etter tilbygget i 1996, med kombinasjon av parkett og fliser på gulv. Rommet er utstyrt med vedovn plassert mot skiferkledd brannmur med stålplate på gulv, samt varmepumpe installert i 2022. Fra stuen er det via skyvedør fra 1995 direkte utgang til en romslig terrasse i impregnert trevirke med levegger og rekkverk.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i tilknytning til spisestuen via en åpen buegang og har innredning fra 1990-tallet med profilerte trefronter. Kjøkkenet er utstyrt med laminert benkeplate, stålvask og fliser på vegg over benk. Det er montert integrert platetopp og stekeovn, kjøkkenvifte med avtrekk/rør ut i vegg/tak, samt opplegg og plass til oppvaskmaskin og kjøleskap. Rommet har god plass til spisebord.

Toalettrom:
Toalettrommet i første etasje har fliser på gulv med sokkelflis og gulvvarme, tapetserte vegger og malt panel i tak. Rommet er utstyrt med hvit servant med speil på vegg og hvitt toalett. Toalettrommet har et oppgraderingsbehov.

Bad:
Baderommet på loftet er utført med fliser på vegger og flislagt gulv med gulvvarme, samt hvite takplater. Rommet er innredet med hvit seksjon med vask/benk, langskap, overskap og speil på vegg, hvitt toalett og dusjkabinett i klart glass som fører vannet direkte ned i sluk. Det er montert elektrisk vifte ut i tak og vindu fra 1972. Badet har et oppgraderingsbehov.

Tre soverom:
Loftsetasjen inneholder tre soverom med laminat på gulv og malte flater under skråtak. Rommene har plass til seng og garderobeløsninger. Fra gangen i loftsetasjen er det utgang til balkong med rekkverk.

Vaskerom:
Vaskerommet i kjelleren har betonggulv med nedstøpt PVC-sluk, opplegg for vaskemaskin og naturlig avtrekk. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Kjeller:
Kjelleren består for øvrig av gang og uinnredede kjellerrom med betongvegger og betonggulv, godt egnet for oppbevaring. Det er adkomst via innvendig trapp samt utvendig kjellertrapp.

Terrasse og utearealer:
Utenfor stuen er det etablert en stor terrasse i impregnert trevirke med levegger og rekkverk. På tomten står også en frittliggende garasje oppført i 1994 med leddport og sidedør.

Overflater:
Gulv: Parkett, fliser, laminat og betong.
Vegger: Malte og tapetserte vegger.
Himling: Malte, panelte tak og himlingsplater.

Lagring:
Garasje oppført i 1994 med malt leddport med automatisk portåpner samt sidedør. Uinnredet kjellerrom og kjellerrom for lagring.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist råte på vinduer.

- Kjeller Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Loft Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- 1. Etasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon | Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon i toalettrom.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Renner og nedløp i plast, samt luftehatter og mønebeslag i sink, har for lengst oversteget sin garantitid. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Det mangler vannbrett over garasjedøren, og vannbrettet under vinduene i garasjen er for kort.

- Ytterdører | Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

- Terrasser og plattinger på terreng | Det er påvist setninger i grunn/underlag som har medført deformasjoner på rekkverk og levegg.

- Utvendige trapper | Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

- Overflater - vegger og himlinger | Tak i kjeller mangler underkledning. Det anbefales og isolere og kle under tak i kjeller.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Kjøkken fra ca 1990 tallet med noe slitasje og løs sokkel.

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

- Innvendige avløpsrør | Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig

funksjon.

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

- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

- Loft Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Helse, miljø og sikkerhet

- Pipe og feieradkomst: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

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

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

- Innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen ligger sentralt til på Trones nord i Sandnes, i et etablert boligområde med gangavstand til hverdagens gjøremål. Nabolaget byr på en praktisk plassering for barnefamilier med kort vei til både lek og utdanning. Varatun barnehage ligger bare en kort gåtur unna boligen, og for skolebarna er det gangavstand til både Trones skole og Giske ungdomsskole. I

umiddelbar nærhet finner du også fine samlingspunkter for aktivitet, blant annet balløkkene ved Lysemarka og Varatunhagen.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt til fots med Rema 1000 på Varatun en kort spasertur fra døren. For et rikere utvalg av shopping, spisesteder og kulturtilbud er det en kort sykkeltur eller få minutters kjøretur inn til Sandnes sentrum. Her finner du blant annet den tradisjonsrike gågaten Langgata, kjøpesenteret AMFI Vågen og Sandnes kulturhus. Når du vil ut i naturen, ligger den langstrakte Sandvedparken i nærområdet med turstier langs Storåna, mens populære turområder som Gramstad og Dalsnuten nås med en kort biltur.

Området har et godt utbygd kollektivtilbud. Nærmeste bussholdeplass på Varatun ligger like ved boligen med hyppige avganger til resten av regionen, mens Sandnes sentrum stasjon sikrer enkel tilgang til togforbindelser mot både Stavanger og sørover på Jæren. Med bil har du rask adkomst ut på hovedveinettet, noe som gir en effektiv reisevei til arbeidsplassene på Forus, Stavanger lufthavn Sola og Stavanger sentrum på rundt et kvarter.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig over én etasje med loft og grovkjeller, oppført med grunnmur i betong. Yttervegger er av laftet plank med liggende kledning. Takkonstruksjon med kaldt loft, tekket med skiferstein.

Garasje:
Taket er tekket med betongstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger byggetillatelse for tilbygg stue, datert 12.04.1996 (sak 323/96). Byggetillatelsen stiller vilkår om at avstand til eiendomsgrense mot Postveien i vest må være minimum 5,0 meter. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det foreligger byggetillatelse for garasje, datert 06.07.1994 (sak 658/94). Byggetillatelsen stiller vilkår om at takutstikk og takvann ikke må føres inn på naboeiendommen. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Varmepumpe fra 2022 og vedovn. Gulvvarme på bad på loft og på toalettrom i 1. etasje.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med

ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd F.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en godkjent boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Gjeldende plan er Reguleringsplan for deler av Trones og Lura (plan-ID 6203), ikrafttrådt 07.03.1963.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan Reguleringsplan for Varatun øst samt del av Trones (plan-ID 6804), ikrafttrådt 01.09.1969. En mindre del av eiendommen mot vei (ca. 15 m²) er regulert til offentlig trafikkområde.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 (plan-ID 202005), ikrafttrådt 15.05.2023. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse. Eiendommen ligger i sin helhet innenfor Parkeringssone 2.

Eiendommen berøres av hensynssone H190_1 (andre sikringssoner) i kommuneplanen. I henhold til planbestemmelsene kan det ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med «Restriksjonsplan for Stavanger Lufthavn Sola», fastsatt av Samferdselsdepartementet 30.06.2010 i henhold til luftfartsloven.

Området er markert med aktsomhet for ras- og skred f.eks. leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut. Eiendommen berøres av hensynssone H310_3 (mulig marin leire/marin grense) i kommuneplanen. Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves sakkyndig utredning av fare for kvikkleireskred og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.

Området eiendommen ligger er markert med gul og rød sone for støy og avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv. Interessenter må gå ut i fra at det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

Eiendommen berøres av hensynssoner for støy i kommuneplanen, henholdsvis rød sone H210 og gul sone H220. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal legges til grunn ved bygge- og anleggstiltak innenfor sonene.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Opplysninger om private stikkledninger er separert, mangler i kommunens arkiv. Kjøper må påregne at det kan komme krav om separering eller krav om dokumentasjon på at stikkledningene er separert.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 059 310 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 237 238 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Tuan Hong Vu

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

1108/69/229:
06.03.1946 - Dokumentnr: 706 - Bestemmelse om gjerde
Parsellen plikter å gjerde mot hovedbruket i nord og ellers hvor det tidligere har påhvilt hovedbruket.

30.04.1968 - Dokumentnr: 1409 - Bestemmelse om veg
Gjelder veirett for fradelt parsell (gnr. 69, bnr. 932). Parsellen har veirett over denne eiendom i 3 meters bredde langs hovedbrukets nordre grense.

06.03.1946 - Dokumentnr: 706 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1108 GNR: 69 BNR: 72
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

30.04.1968 - Dokumentnr: 1409 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 69 BNR: 932

Eiendommens rettigheter:

06.03.1946 - Dokumentnr: 706 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: KNR: 1108 GNR: 69 BNR: 72
Eiendommen har rett til vei til Postveien over gnr. 69, bnr. 72.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,50% (forutsatt salgssum kr 0,-), kr 75 000,-
Markedspakke Komplett, kr 27 900,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 14 400,-
Tinglysing hjemmelserklæring, kr 545,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 000,-
Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 3 618,-
Totalt, kr 136 908,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Ingve Sæve den 01.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder

oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

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.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. 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.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre

transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

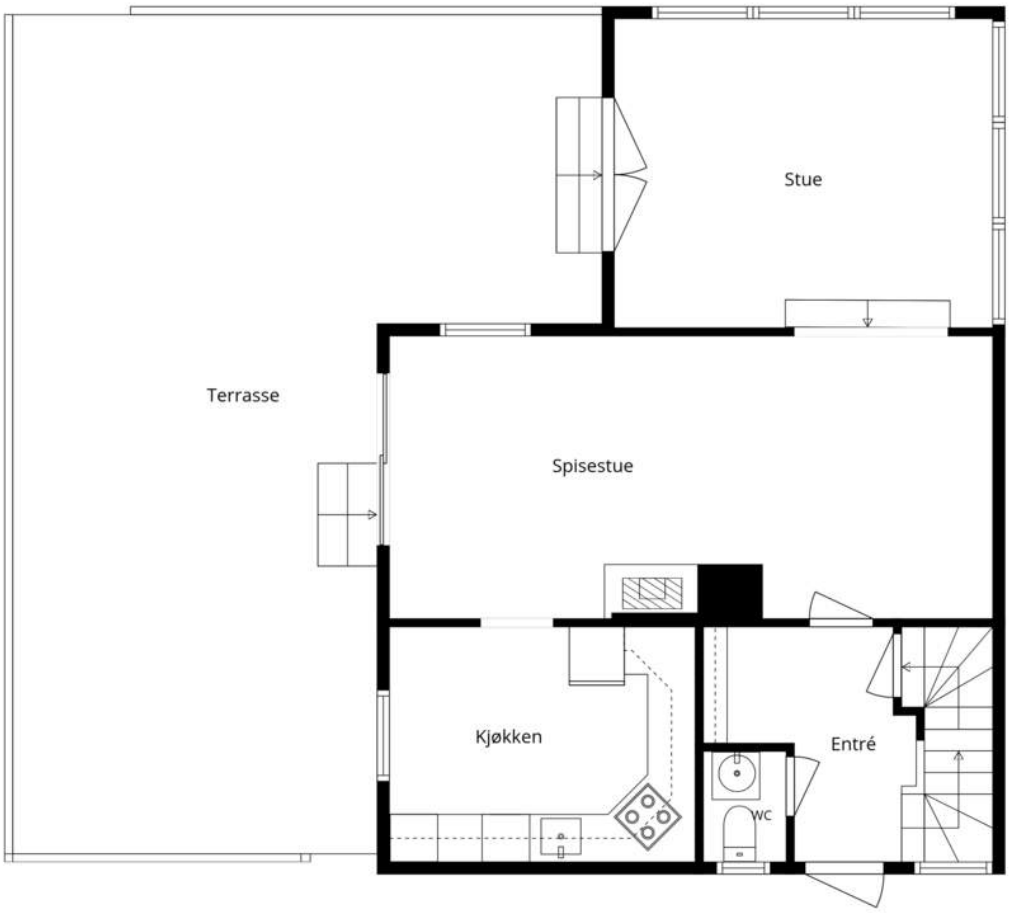
Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Helge Stangeland
Eiendomsmegler
Telefon: 954 57 771
E-post: helge.stangeland@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sandnes
Elvegata 23
4306 SANDNES
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning



Plantegningen Er Ikke Målbar Og Små Avvik Kan Forekomme, Faste Installasjoner Er Illustrert, Se Bilde Av Rom For Eksakt plassering/utforming.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



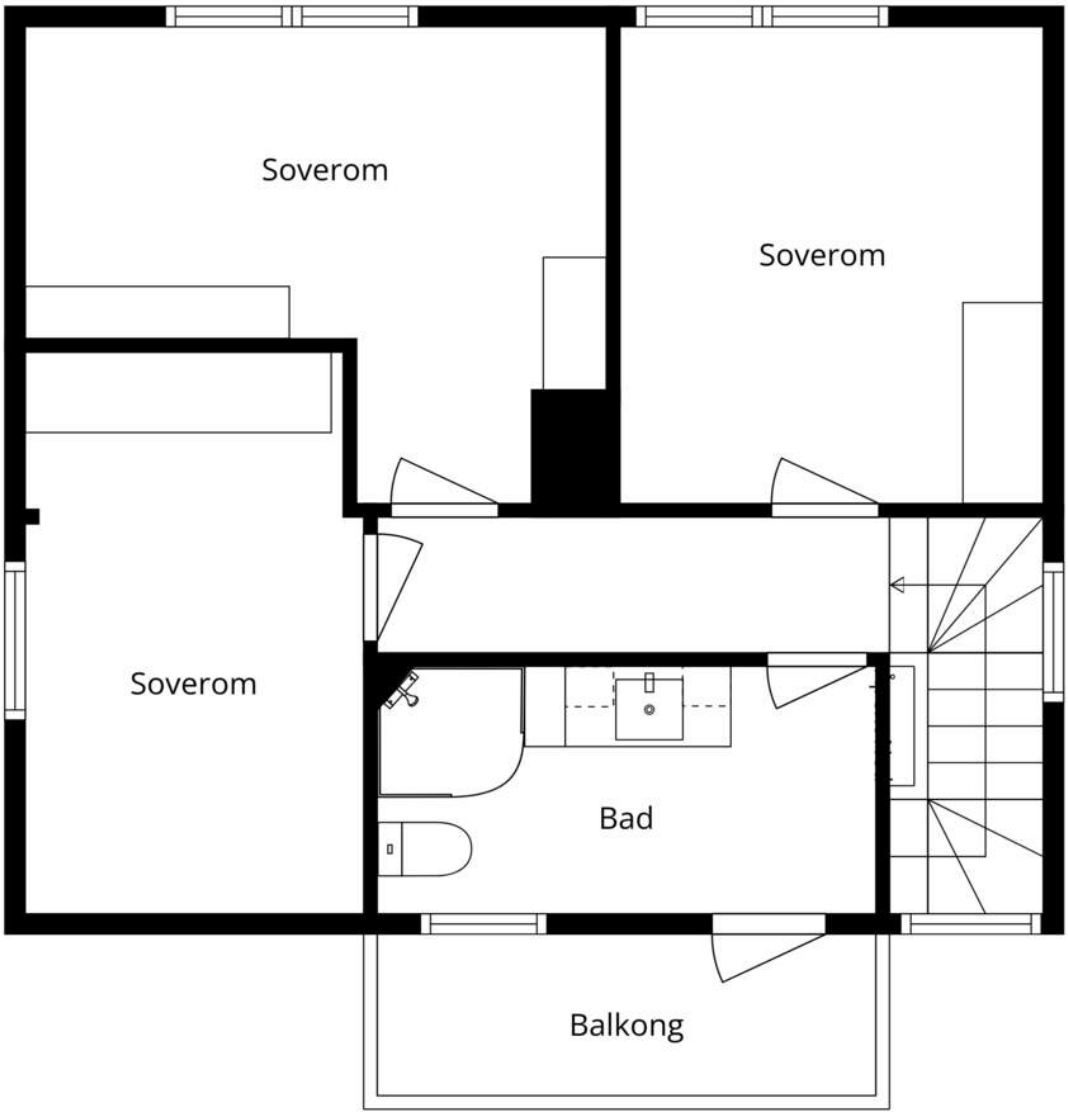












Plantegningen Er Ikke Målbar Og Små Avvik Kan Forekomme, Faste Installasjoner Er Illustrert, Se Bilde Av Rom For Eksakt plassering/utforming.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

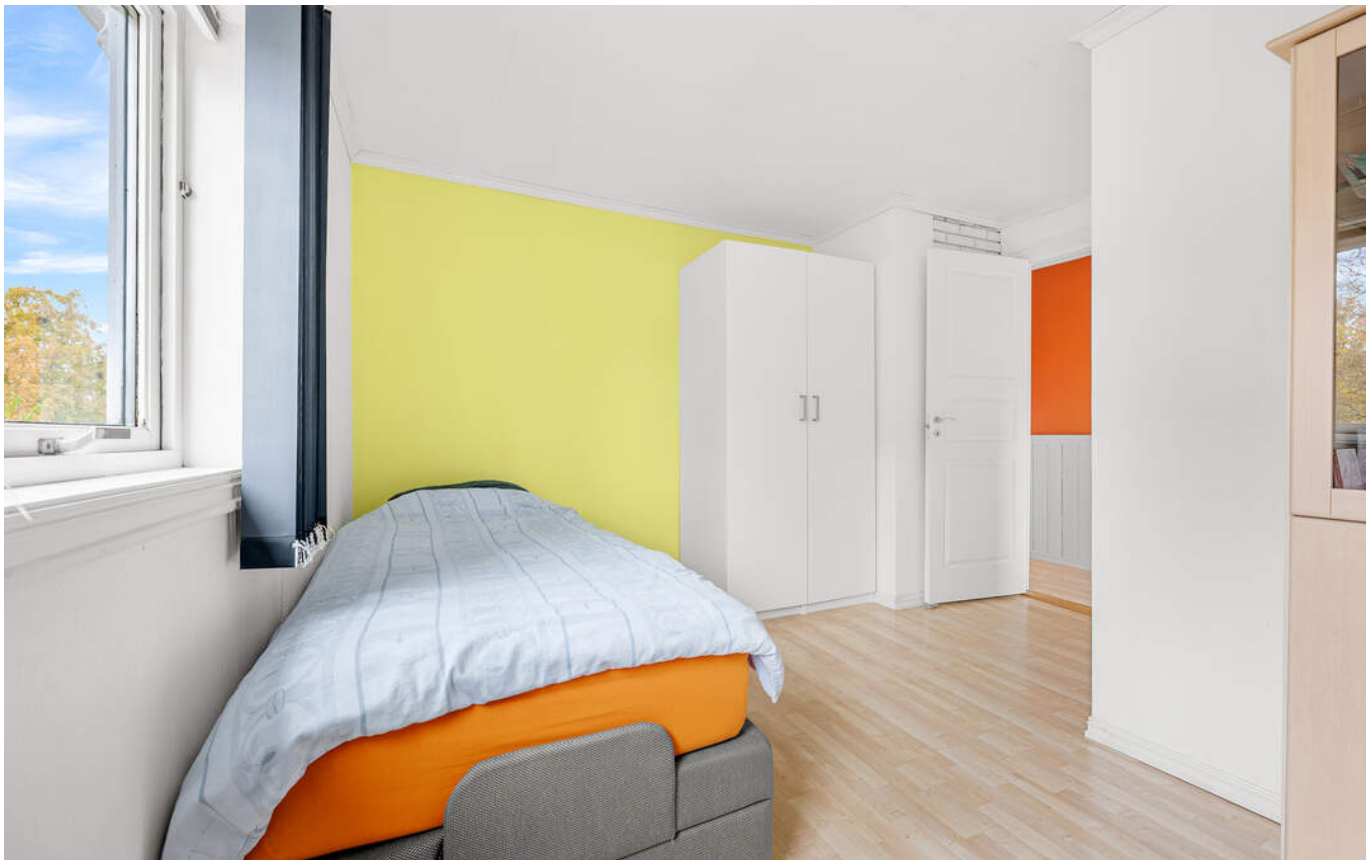






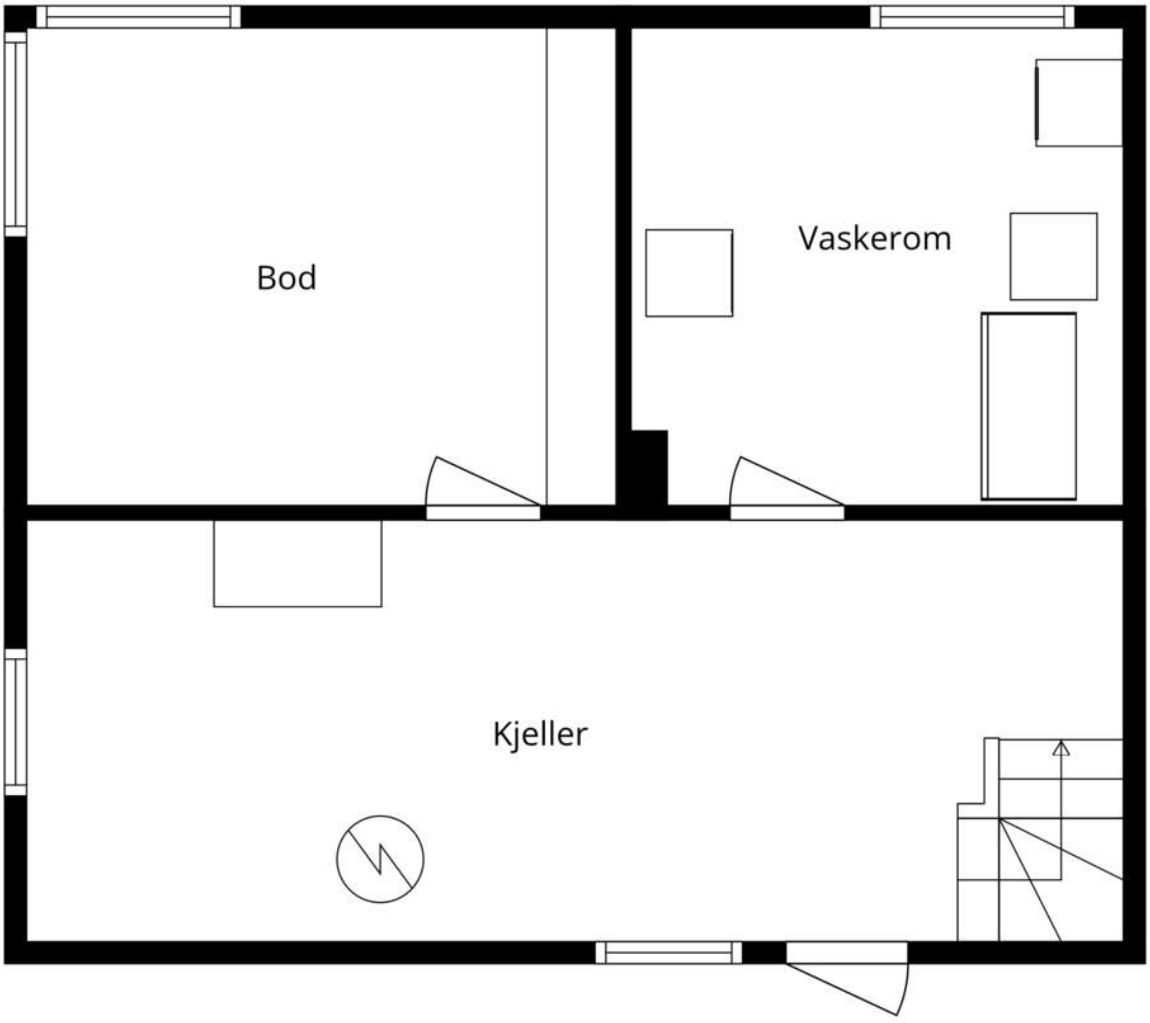












Plantegningen Er Ikke Målbar Og Små Avvik Kan Forekomme, Faste Installasjoner Er Illustrert, Se Bilde Av Rom For Eksakt plassering/utforming.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8 , 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
  Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
  Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

SELGER 1: fornavn og etternavn: TUAN HUNG VU
SELGER 2: fornavn og etternavn:
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her:

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse: POSTVEIEN 159	Postnummer: 4307	Sted: SANDNES
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? ☒ Ja ☐ Nei	Året og måneden du overtok boligen: 05.04.2000	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste tolv månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 42 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	☐ Ja	☒ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja"	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig:
Kjenner du boligen?	☒ Ja	☐ Nei

Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 42 på side 9.

Selgers initialer: .....

Versjon 1

Side 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil / skader på bad eller våtrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer .....

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Selgers initialer .....

Versjon 1

Side 3

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Selgers initialer .....

Versjon 1

Side 4

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

18. **Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?** ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
19. **Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?** ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
20. **Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?** ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
21. **Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?** ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. **Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?** ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort: Lnett var på tilsyn ble funnet flere feil og ble utberedet av Elektrokurs AS
23. **Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?** ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer: .....

Versjon 1

Side 5

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer .....

Versjon 1

Side 6

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Garasjen står noe over på naboens eiendom
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget Markisene virker ikke, trenger stikkontakt. Ved bruk av tørketrommel har det til tider har sikring slått ut

Versjon 1

Selgers initialer .....

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?	Hvis ja, beskriv nærmere
☐ Ja ☑ Nei, ikke som jeg kjenner til	

Tilleggskommentarer

42. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgers initialer .....

Versjon 1

Side 9

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept
- eiendommen allerede er lagt ut for salg

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☑ Ja ☐ Nei ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☑ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID og hva forsikringen dekker og ikke dekker	

Signatur

SELGER 1: sted Wonju	SELGER 1: dato	SELGER 1: underskrift
SELGER 2: sted	SELGER 2: dato	SELGER 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Versjon 1

Side 10

Tilstandsrapport

Enebolig
Postveien 159 , 4307 SANDNES
SANDNES kommune
gnr. 69, bnr. 229

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 01.10.2026 **Rapportdato:** 01.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20178-2493 **Eiendomsverdi ref nr:** KF1648

Autorisert foretak: Sæve Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ingve Sæve **Vår ref:** Ingve Sæve

SÆVE TAKST AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Sæve Takst AS

Takst

Rapportansvarlig

Ingve Sæve

Uavhengig Takstingeniør

ingve.saeve@gmail.com

926 44 244

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Postveien 159 , 4307 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 229
1108 SANDNES

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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 (Hjem-iVerdi).

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

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Postveien 159 , 4307 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 229
1108 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Postveien 159 , 4307 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 229
1108 SANDNES

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG Gå til side

Taktekking består av skiferstein alder ukjent. Betongstein på garasjetak.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Renner og nedløp i plast, luftehatter og mønebeslag er i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales. Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje.
Takkonstruksjonen med noe lufting og ingen tegn til fukt.
Yttervegg av laftet plankvegger, platet og tapetsert/malt på innsiden. Liggende kledning i ok stand.
Vinduer med ett lags glass i kjeller fra byggeåret.
Vindu på bad 2 et, fra 1972.
Vinduer med to lags glass stort sett ifra 1995. Noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.
Det ble ikke oppdaget punkterte vinduer på befaringsdagen men må påregnes og skifte vinduene etter hvert da det er fare for at punkteringer kan forekomme. Punkterte vinduer er vanskelig og oppdage da det ofte kreves spesielle lysforhold for og oppdage dette.
Teak hoveddør, terrassedører/skyvedør og enkel kjellerdør fra 1995.
Liten garasjedør og malt leddport med automatisk portåpner.
Balkong på ca 4 m2 med rekkverk.
Terrasse på ca 52 m2 i imp tre med rekkverk og levegger.
Hovedtrapp og kjellertrapp er i betong med rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett, fliser, laminat og betong på gulv, malte, tapetserte vegger og malte, panelte tak.
Det er malte, tapetserte vegger og malte, panelte tak.
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.
Radonkrav var ikke relevant på byggeåret.
Pipe med brannmur, vedovn og stålplate på gulv.
Pipe utvendig som er pusset.
På grunn av alder og generelt grunnlag anbefales det å skifte bly rundt pipe eventuelt beslaglegge utvendig pipe.
Hulltaking er ikke utført da gulv og vegger er i betong.
Trapper fra byggeåret med teppe i trinn og rekkverk til loft.
Trapp til kjeller med rekkverk.
Innvendige dører, noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

VÅTROM Gå til side

Kjeller › Vaskerom
Vaskerom uten fuktsikre løsninger mot tilstøtende rom. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk som bør byttes til el-vifte. Pvc sluk støpt ned i gulv. Hulltaking er ikke foretatt da vegger er av betong. Det er utført overflate søk med Protimeter fuktmåler uten noen form for utslag på fuktmåleren.

Loft › Bad
Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvite takplater. Hvit seksjon med vask/benk, langskap, overskap og speil på vegg. Hvit wc og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. i klart glass. El-vifte ut i tak. Membran er ikke synlig ned i sluk med klemring og lite fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Hulltaking er ikke foretatt da vegger er av laftet plank. Det er utført overflate søk med Protimeter fuktmåler uten noen form for utslag på fuktmåleren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i ei utførelse med laminert benkeplate og stålvask. Det er integrert topp/stekeovn med plass til oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut i vegg.

SPESIALROM Gå til side

WC 1 et:
Det er varme/ fliser på gulv med sokkelflis, tapetserte vegger og malt panel i tak. Hvit vask med speil på vegg og hvit wc. Ingen avtrekk fra wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber fra byggeåret.
Avløpsrør i støpejern og PVC.
Kjøkkenvifte med rør ut over tak og el-vifte på bad.
Varmepumpe fra 2022 ifølge eier.
Varmtvannsbereder på 198 liter fra alder ukjent med stoppekrane.
Automatsikringer i el skap alder ukjent.
Markisen virker ikke og det må monteres el-kontakt.
Ved bruk av tørketromme har sikringen slått ut noen ganger ifølge egenerklæringen.
El-nett har utført tilsyn på el-anlegg alder ukjent.
Det er brannvarslere og brannslukkingsapparat i leiligheten.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen oppført på ukjent byggegrunn med noe tegn til setninger og skjevheter
Drenering er ikke synlig for kontroll. Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.
Grunnmur i betong, Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.
Terrenget er med avrenning ifra boligen.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Det er imidlertid viktig å påpeke at en fullstendig vurdering av avløpsrørene krever en kamerainspeksjon av de underjordiske rørene eller eventuelt en utvendig graving for nærmere inspeksjon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Postveien 159 , 4307 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 229
1108 SANDNES

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

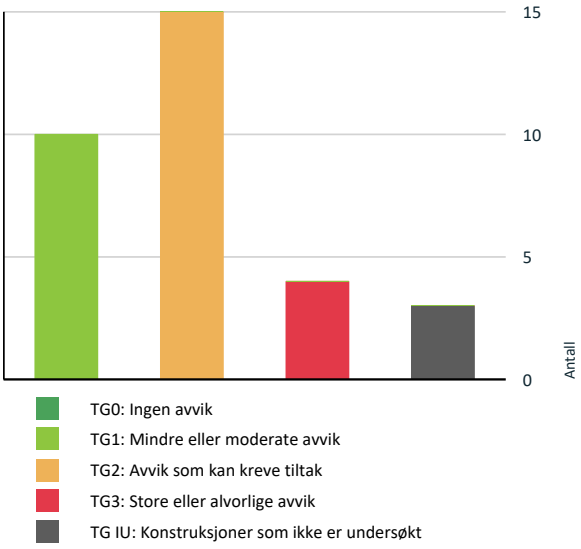
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Postveien 159 , 4307 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 229
1108 SANDNES

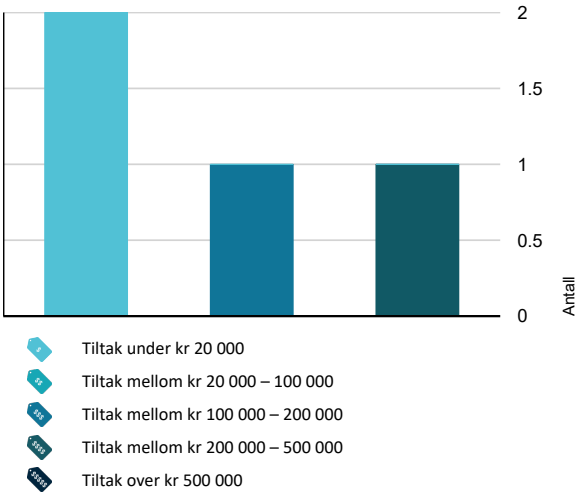
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via megler. Egenerklæring er ikke datert men den er lest og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Postveien 159 , 4307 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 229
1108 SANDNES

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Gå til side
  Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Postveien 159 , 4307 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 229
1108 SANDNES

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1946

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking består av skiferstein alder ukjent. Betongstein på garasjetak.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Vanntett sjikt og skiferstein er 80 år gamle og har oversteget forventet levetid.
Det anbefales å vurdere tilstanden nærmere og planlegge utskifting for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Begrenset inspeksjon fra bakkenivå gir økt usikkerhet om faktisk tilstand, og det anbefales derfor at taket undersøkes av fagperson under sikre forhold.

• Det bør utføres nødvendige utbedringer som å feste løs skiferstein og mønebeslag, utbedre råte i nederste lekte ved takstein på høyre side av balkong, samt montere manglende bordtaksbeslag ned i takrenne på inngangssiden.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vanninntrenging, ytterligere skader på takkonstruksjonen og redusert levetid på taket. Eldre vanntett sjikt gir også økt sannsynlighet for lekkasjer og behov for fremtidige reparasjoner.

Skiferstein og vanntettskjikt er 80 år og har oversteget sin garanti tid og bør vurderes å skiftes i nær fremtid.

Det er en løs stein som har sklid ned på side mot vei som må festes.
Det er to stk mønebeslag som er løse og må festes.
Det er takstein på høyre side av balkong som må ordnes med råte i nederste lekte.
Det mangler bordtaksbeslag ned i takrenne på inngangs siden.


Takstein ligger dårlig til høyre for balkong 2 et, med råte i nederste lekte og må rettes.


Det er råte i nederste lekte til høyre for balkong 2 et..


En skiferstein har løsnet og sklid ned på side mot vei og må ordnes


Mønebeslag i sink har løsnet og må ordnes.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Postveien 159 , 4307 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 229
1108 SANDNES

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapport

Renner og nedløp i plast, luftehatter og mønebeslag er i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales. Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje.

Vurdering av avvik:

• Renner og nedløp i plast, samt luftehatter og mønebeslag i sink, har for lengst oversteget sin garantitid.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

• Stigetrinn for feier må monteres.

• Stigetrinn eller annen godkjent adkomst til pipe må monteres for å sikre trygg og forskriftsmessig feiing.
Manglende adkomst utgjør en sikkerhetsrisiko for feier og kan føre til pålegg om utbedring fra myndighetene.

Grunnet alder bør man vurdere å skifte renner og beslag.
Man må montere bordtaksbelag ned i renner på hovedinngangs siden.
Stigetrinn til feier må monteres.



Det mangler bordtaksbeslag ned i renne på side ved hovedinngang.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

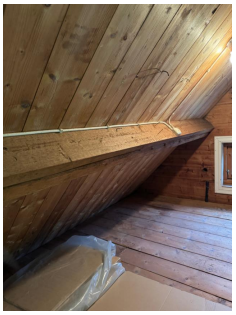
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen med noe lufting og ingen tegn til fukt.



Kaldt loft med noe lufting og ingen tegn til fukt.



Kaldt loft med noe lufting og ingen tegn til fukt.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg av laftet plankvegger, platet og tapetsert/malt på innsiden.
Liggende kledning i ok stand.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Det mangler vannbrett over garasjedøren, og vannbrettet under vinduene i garasjen er for kort.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

• Det bør monteres musebånd eller annen egnet gnagesikring for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.
Manglende gnagesikring øker risikoen for at mus og andre skadedyr kan trenge inn, noe som kan føre til skader på isolasjon og bygningsdeler.

Museband må monteres.
Det mangler vannbord over garasjedør og belestning under vinduer garasje er for kort og må ordnes.



Det mangler vannbord over garasjedør.

Postveien 159 , 4307 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 229
1108 SANDNES

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapport



Belastning under vinduer garasje er for kort.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med ett lags glass i kjeller fra byggeåret.
Vindu på bad 2 et, fra 1972.
Vinduer med to lags glass stort sett ifra 1995. Noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

Det ble ikke oppdaget punkterte vinduer på befaringsdagen men må påregnes og skifte vinduene etter hvert da det er fare for at punkteringer kan forekomme. Punkterte vinduer er vanskelig og oppdage da det ofte kreves spesielle lysforhold for og oppdage dette.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte på vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

• Det er råte i vinduer kjeller.

Vinduer med råte må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kjellervindu med råte.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Teak hoveddør, terrassedører/skyvedør og enkel kjellerdør fra 1995.
Liten garasjedør og malt leddport med automatisk portåpner.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.

• Liten garasjedør må justeres og ordnes.

• Kjellerdør og garasjedør må justeres og tettes for å hindre trekk, varmetap og mulig fuktskade i tilstøtende konstruksjoner. Utetthet kan også føre til redusert komfort og økte oppvarmingskostnader.

Liten garasjedør og kjellerdør må justeres.
Det ble ikke oppdaget punkterte vinduer på befaringsdagen men må påregnes og skifte vinduene etter hvert da det er fare for at punkteringer kan forekomme. Punkterte vinduer er vanskelig og oppdage da det ofte kreves spesielle lysforhold for og oppdage dette.



Liten dør til garasje må justeres.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong på ca 4 m2 med rekkverk.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse på ca 52 m2 i imp tre med rekkverk og levegger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist setninger i grunn/underlag som har medført deformasjoner på rekkverk og levegg.

Konsekvens/tiltak

• Setningene i grunn/underlag bør utbedres, og deformasjoner på rekkverk og levegg rettes opp.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for ytterligere skjevheter, redusert stabilitet og mulig svekket sikkerhet ved bruk av terrassen.

Rekkverk og levegger må rettes for skjevheter.

Postveien 159 , 4307 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 229
1108 SANDNES

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapport



Rekkverk med skjevheter langs innkjørsel.



Rekkverk med skjevheter langs hovedvei.



Levegg i nabogrense med skjevheter mot nabo.



Rekkverk terrasse må festes bedre.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Hovedtrapp og kjellertrapp er i betong med rekkverk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for fallulykker. Lavt rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre.

Rekkverk på hovedrapporten og kjellertrapp med for lav høyde og må ordnes.



Rekkverk på hovedrapporten og kjellertrapp med for lav høyde.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er parkett, fliser, laminat og betong på gulv, malte, tapetserte vegger og malte, panelte tak.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Det er malte, tapetserte vegger og malte, panelte tak.

Vurdering av avvik:

• Tak i kjeller mangler underkledning.

• Det anbefales og isolere og kle under tak i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å isolere og kle under taket i kjelleren for å forbedre energieffektiviteten og redusere varmetap.

Manglende isolasjon kan føre til økte oppvarmingskostnader og risiko for kondens- og fuktskader.

Postveien 159 , 4307 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 229
1108 SANDNES

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapport



Det anbefales og isolere og kle under tak i kjeller.

TG IU Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

Radon

Beskrivelse

Radonkrav var ikke relevant på byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

For å få et sikkert resultat anbefales det å måle radon i boligen.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe med brannmur, vedovn og stålplate på gulv.
Pipe utvendig som er pusset.
På grunn av alder og generelt grunnlag anbefales det å skifte bly rundt pipe eventuelt beslaglegge utvendig pipe.



Pipe med brannmur, vedovn og stålplate på gulv.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da gulv og vegger er i betong.

Vurdering av avvik:

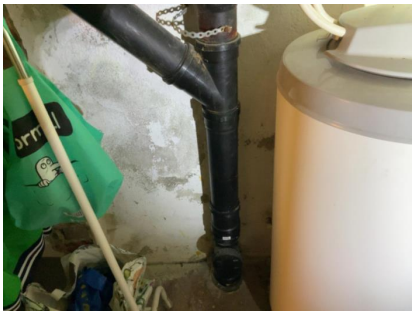
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for eksempel ved forbedring av drenering eller utvendig fuktsikring.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, sopp - og muggdannelse, samt forringelse av konstruksjonen over tid.

Det er salt/fuktutslag på yttervegger i betong som må undersøkes nærmere..



Det er salt/fuktutslag på yttervegger i betong.



Det er salt/fuktutslag på yttervegger i betong.

Postveien 159 , 4307 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 229
1108 SANDNES

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapport



Det er salt/fuktutslag på yttervegger i betong.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper fra byggeåret med teppe i trinn og rekkverk til loft.
Trapp til kjeller med rekkverk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Det anbefales å montere håndløper i trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører, noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom uten fuktsikre løsninger mot tilstøtende rom. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk som bør byttes til el-vifte. Pvc sluk støpt ned i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vaskekjeller må renoveres til dagens forskrifter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da vegger er av betong.
Det er utført overflate søk med Protimeter fuktmåler uten noen form for utslag på fuktmåleren.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert noe salt- og fuktutslag på yttervegger i betong. Dette kan indikere tidligere eller pågående fuktproblematikk, og det anbefales å overvåke forholdet nøye samt vurdere ytterligere undersøkelser dersom omfanget øker. Konsekvensen av ubehandlet fukt kan være skade på konstruksjonen, redusert inneklima og økt risiko for mugg- og råteskader.



Det er registrert noe salt- og fuktutslag på yttervegger i betong.



Vaskekjeller må renoveres etter dagens forskrifter.



Pvc sluk støpt ned i gulv.

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Postveien 159 , 4307 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 229
1108 SANDNES

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvite takplater. Hvit seksjon med vask/benk, langskap, overskap og speil på vegg. Hvit wc og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. i klart glass. El-vifte ut i tak. Membran er ikke synlig ned i sluk med klemring og lite fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Det er sprekker i en flis ved dør, sprekker i emalje vask og eldre dusjkabinett.

• Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert etablering av forskriftsmessig membran og tilstrekkelig fall mot sluk, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet er i daglig bruk men grunnet alder må badet renoveres da det har oversteget sin garanti tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000


Det er sprekker i en flis ved dør.


Sprekkeri emalje vask.


Eldre dusjkabinett.


Membran er ikke synlig ned i sluk med klemring.

LOFT > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da vegger er av laftet plank. Det er utført overflate søk med Protimeter fuktmåler uten noen form for utslag på fuktmåleren.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Innervegger er av laftet plank og hulltaking var umulig.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkken i ei utførelse med laminert benkeplate og stålvask. Det er integrert topp/stekeovn med plass til oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut i vegg.

Vurdering av avvik:
• Kjøkken fra ca 1990 tallet med noe slitasje og løs sokkel.

Konsekvens/tiltak

Postveien 159 , 4307 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 229
1108 SANDNES

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapport

• Det bør foretas lokal utbedring av løs sokkel og eventuelle slitasjeskader.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere skader og redusert funksjonalitet på kjøkkenet.

Lokale oppgraderinger må påregnes.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med rør ut i vegg/tak.

TOALETTROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Det er varme/ fliser på gulv med sokkelflis, tapetserte vegger og malt panel i tak. Hvit vask med speil på vegg og hvit wc. Ingen avtrekk fra wc.

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 **Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Hvit vask med speil på vegg og hvit wc.

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 3 **Avtrekk/ventilasjon**

Beskrivelse

Ingen avtrekk fra wc.

Vurdering av avvik:
• Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon i toalettrom.

Konsekvens/tiltak
• Utilfredsstillende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.

El-vifte og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Vannrør i kobber fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse

Avløpsrør i støpejern og PVC.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med rør ut over tak og el-vifte på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

• Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i alle rom.
Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, dårlig inneklima og risiko for muggdannelse.

Ingen avtrekk på wc og naturlig avtrekk i vaskekjeller som må etableres i form av el-vifte.

TG 1 **Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2022 ifølge eier.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring



Varmepumpe fra 2022 ifølge eier.

TG 2 **Varmtvannsbereder/tank**

Beskrivelse

Postveien 159 , 4307 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 229
1108 SANDNES

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på 198 liter fra alder ukjent med stoppekrane.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann. Mangelfull tilkobling kan føre til overbelastning av elektrisk anlegg og økt fare for skade på bygning og personer.

Fast el tilkobling må utføres uten stikkontakt.



Varmtvannsbereder på 198 liter fra alder ukjent med stoppekrane.

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

Automatsikringer i el skap alder ukjent.
Markisen virker ikke og det må monteres el-kontakt.
Ved bruk av tørketromme har sikringen slått ut noen ganger ifølge egenerklæringen.
El-nett har utført tilsyn på el-anlegg alder ukjent.



Automatsikringer i el skap alder ukjent.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannvarslere og brannslukkingsapparat i leiligheten.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen oppført på ukjent byggegrunn med noe tegn til setninger og skjevheter

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er ikke synlig for kontroll. Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det anbefales å skifte til ny drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong, Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Postveien 159 , 4307 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 229
1108 SANDNES

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapport

Terrenget er med avrenning ifra boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Det er imidlertid viktig å påpeke at en fullstendig vurdering av avløpsrørene krever en kamerainspeksjon av de underjordiske rørene eller eventuelt en utvendig graving for nærmere inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

Det anbefales å utføre en kamerainspeksjon av de utvendige avløpsrørene for å avdekke eventuelle skader eller slitasje, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke undersøke rørene nærmere er økt risiko for lekkasjer, funksjonssvikt eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og vannskader på eiendommen.

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

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

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

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

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

Konsekvens/tiltak

• Stigetrinn for feier må monteres.

• Stigetrinn eller annen godkjent adkomst til pipe må monteres for å sikre trygg og forskriftsmessig feiing.
Manglende adkomst utgjør en sikkerhetsrisiko for feier og kan føre til pålegg om utbedring fra myndighetene.

• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for fallulykker. Lavt rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Postveien 159 , 4307 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 229
1108 SANDNES

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

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

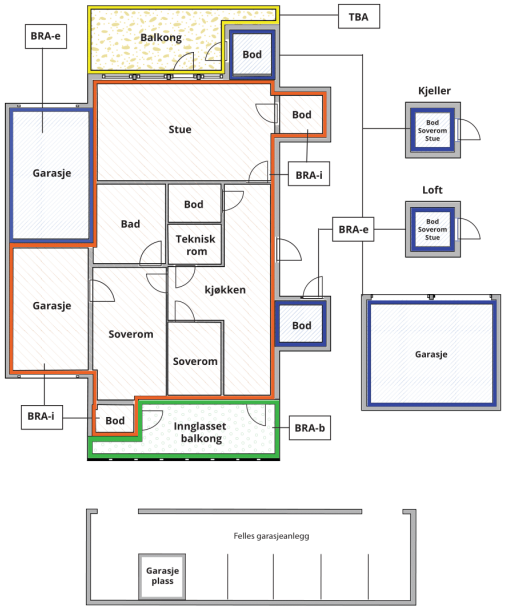
Hva er måleverdig areal?

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.

Postveien 159 , 4307 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 229
1108 SANDNES

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	70	18		88	52
Kjeller	46			46	
Loft	47			47	4
SUM	**163**	**18**			**56**
SUM BRA	**181**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Gang/trapp, toalettrom, stue, kjøkken	Garasje	
Kjeller	Entré/trapp/kjellerrom, vaskerom, u-innredet kjellerrom		
Loft	Trapp/gang, bad, soverom, soverom, soverom/stue		

Kommentar

Arealmålinger er utført etter ny standard NS 3600:2025..

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Garasjen står noe over naboens eiendom ifølge egenerklæringen fra eier.

Postveien 159 , 4307 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 229
1108 SANDNES

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Ingve Sæve	Takstingeniør
	Tuan Hong Vu	Kunde
	Helge Stangeland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	69	229		0	381.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Postveien 159

Hjemmelshaver
Vu Tuan Hong

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med 1 etasje, loft og grovkjeller bygget i 1947 og garasje bygget i 1994 og plassert i Postveien 159 i Sandnes kommune. Påbygget med utvidelse av stue i 1996. Eiendommen er situert i et boligområde som er sentralt plassert, med nærhet til skole, barnehage, butikker og kort avstand til Sandnes sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger med naboer.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grus i gårdsrom, gressplen, terrasse og med rekkverk i nabo grense.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er sjekket i eiendomsregisteret.

Postveien 159 , 4307 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 229
1108 SANDNES

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	28.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	30.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	30.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Postveien 159 , 4307 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 229
1108 SANDNES

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

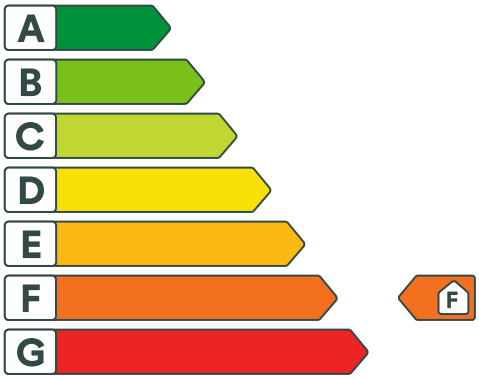
Vedlegg: Takstrapport

enova

Energiattest



Adresse **Postveien 159, 4307 SANDNES**	
Dato for energimerking **01.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-362351**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **170108175**
Gårdsnummer **69**	Bruksnummer **229**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1946**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **163,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **116,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **362,57**



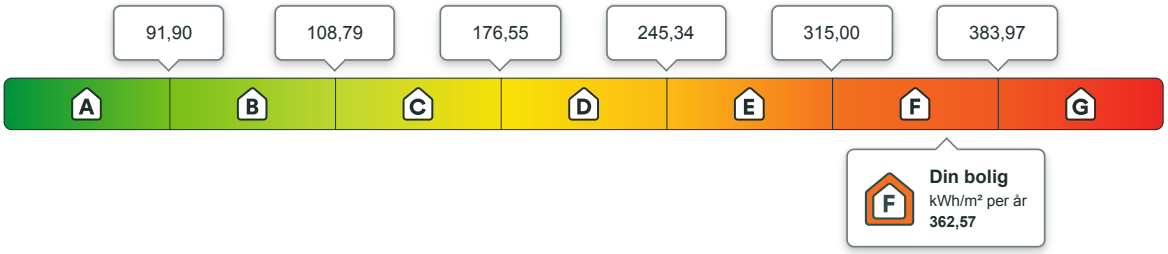
Postveien 159, 4307 SANDNES

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
37 487,63	**323,17**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Postveien 159, 4307 SANDNES

Detaljering

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

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



Postveien 159, 4307 SANDNES



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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: 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 11: 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 12: 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 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.

Tiltak 20: 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 21: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: 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.

Vedlegg: Energiattest

Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Postveien 159, 4307 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/229/0/0
Dato: 2026-09-25
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: Kommunalinformasjon

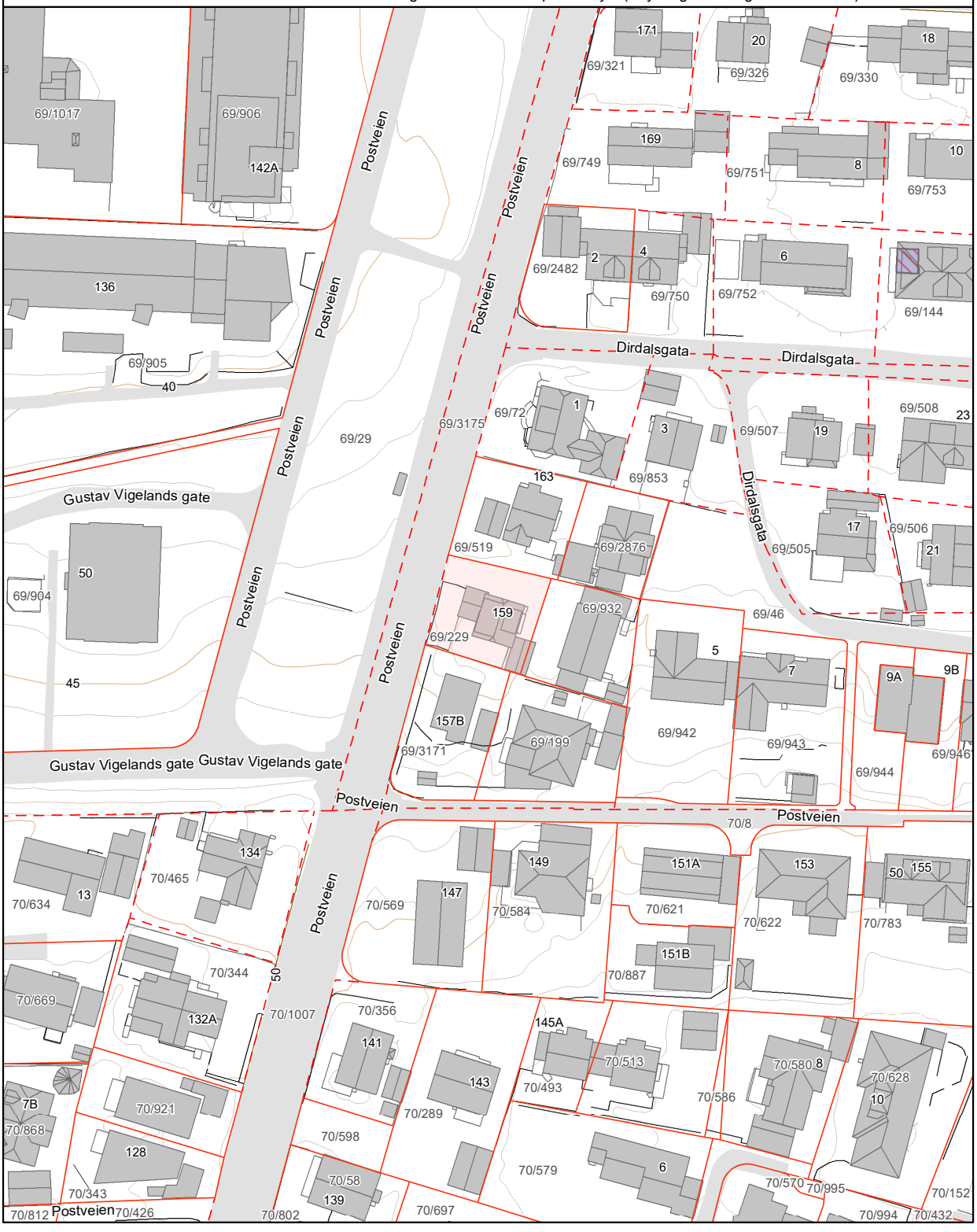
Grunnkart

Adresse: Postveien 159, 4307 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/229/0/0
Dato: 2026-09-25
Målestokk: 1:1,000

SANDNES KOMMUNE

N

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: Kommunalinformasjon

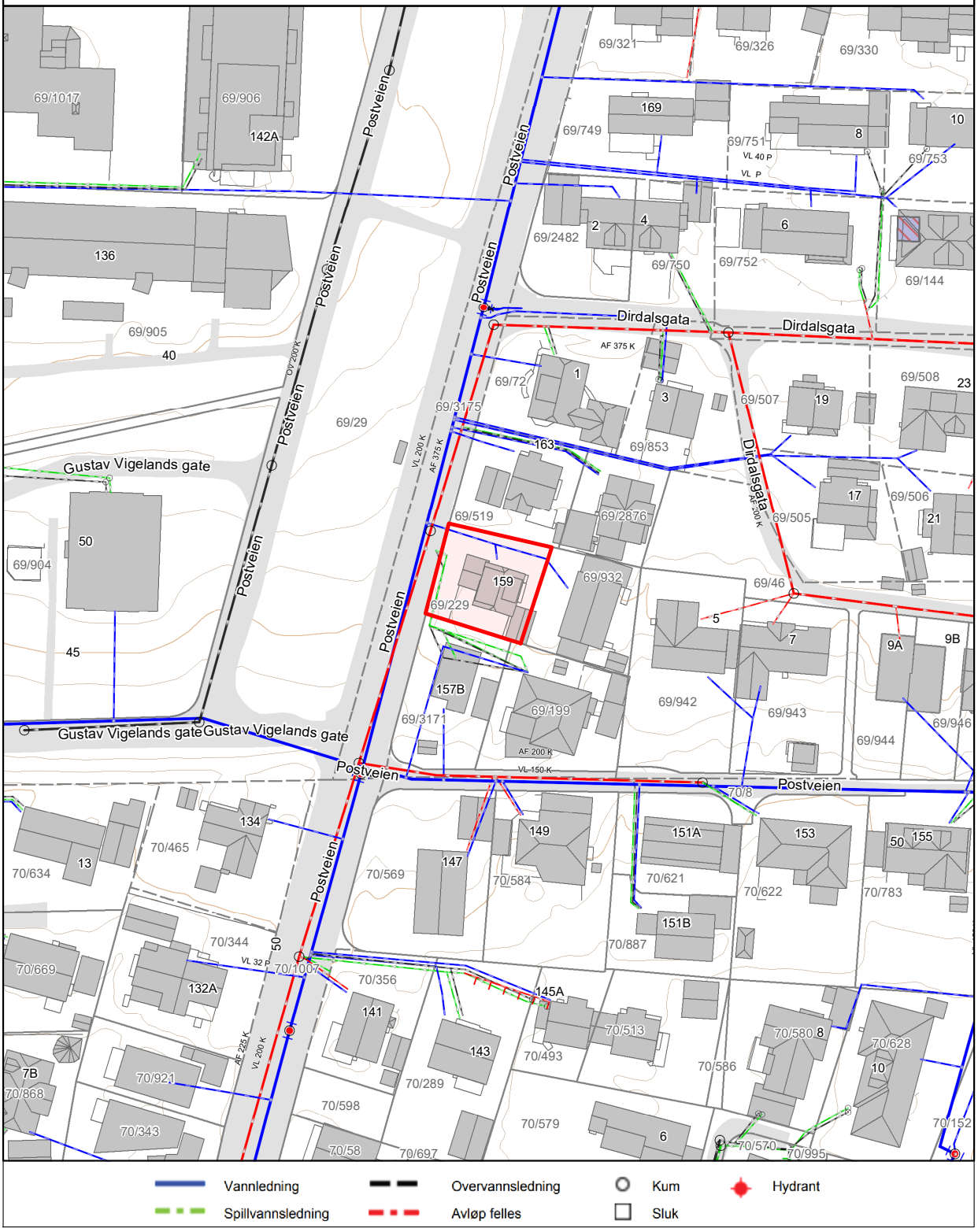
Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Postveien 159, 4307 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/229/0/0
Dato: 2026-09-25
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.



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 69, Bruksnr 229	**Kommune:**	1108	Sandnes
Adresse:				
Veiadresse:	Postveien 159, gatenr 23000 4307 Sandnes	**Grunnkrets:**	207	Roald Amundsensgate
		Valgkrets:	11	Lura
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	6080102	Lura
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Nyheim	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	06.03.1946	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	381,4 kvm	**Skyld:**	99,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	17.04.2026	Berørt	1108/69/46	0,0
	Matrikkelført:	23.04.2026	Berørt	1108/69/199	0,0
			Berørt	1108/69/229	0,0
			Berørt	1108/69/519	0,0
			Berørt	1108/69/932	0,0
			Berørt	1108/69/942	0,0
			Berørt	1108/69/2876	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.03.2023	Berørt	1108/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	10.03.2023	Berørt	1108/69/29	0,0
			Berørt	1108/69/72	0,0
			Berørt	1108/69/199	0,0
			Berørt	1108/69/229	0,0
			Berørt	1108/69/321	0,0
			Berørt	1108/69/331	0,0
			Berørt	1108/69/519	0,0
			Berørt	1108/69/559	0,0
			Berørt	1108/69/560	0,0
			Berørt	1108/69/737	0,0
			Berørt	1108/69/749	0,0
			Berørt	1108/69/750	0,0
			Berørt	1108/69/1649	0,0
			Berørt	1108/69/2482	0,0
			Berørt	1108/70/1007	0,0
			Mottaker	1108/69/3175	1 811,1
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	10.03.2023	Avgiver	1108/69/199	-62,5
	Matrikkelført:	10.03.2023	Avgiver	1108/69/229	-9,2
			Berørt	1108/69/29	0,0
			Berørt	1108/69/72	0,0
			Berørt	1108/69/321	0,0
			Berørt	1108/69/331	0,0
			Berørt	1108/69/519	0,0
			Berørt	1108/69/559	0,0
			Berørt	1108/69/560	0,0
			Berørt	1108/69/737	0,0
			Berørt	1108/69/749	0,0
			Berørt	1108/69/750	0,0
			Berørt	1108/69/1649	0,0
			Berørt	1108/69/2482	0,0
			Berørt	1108/69/3171	0,0
			Berørt	1108/70/8	0,0
			Berørt	1108/70/1007	0,0
			Mottaker	1108/69/3175	71,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.08.2022	Avgiver	1108/69/199	-487,0
	Matrikkelført:	05.09.2022	Berørt	1108/69/229	0,0
			Mottaker	1108/69/3171	487,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.08.2022	Berørt	1108/69/199	0,0
	Matrikkelført:	05.09.2022	Berørt	1108/69/229	0,0
			Berørt	1108/69/3171	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	08.08.2022	Berørt	1108/69/199	0,0
	Matrikkelført:	12.09.2022	Berørt	1108/69/229	0,0
			Berørt	1108/69/519	0,0
			Berørt	1108/69/932	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.08.2022	Berørt	1108/69/199	0,0
	Matrikkelført:	05.09.2022	Berørt	1108/69/229	0,0
			Berørt	1108/69/932	0,0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Oppmålingsforretning	Forretning:	08.08.2022	Berørt	1108/69/46	0,0
	Matrikkelført:	05.09.2022	Berørt	1108/69/199	0,0
			Berørt	1108/69/229	0,0
			Berørt	1108/69/932	0,0
			Berørt	1108/69/942	0,0
			Berørt	1108/70/8	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/69/229	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	30.04.1968	Avgiver	1108/69/229	-368,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/69/932	368,0
Skylddeling	Forretning:	06.03.1946	Avgiver	1108/69/72	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/69/229	0,0
Skylddeling	Forretning:	06.03.1946	Avgiver	1102/69/165	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/69/229	0,0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Postveien 159	K0101	Ikke godkjent bolig					
Postveien 159	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	17,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	17,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	170108175			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01	1								
H01	1		17,0		17,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.07.1994
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	15.07.1994
Energikilde:		BRA annet:	19,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	19,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.08.1994
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	13861935			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				19,0	19,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Oversiktskart



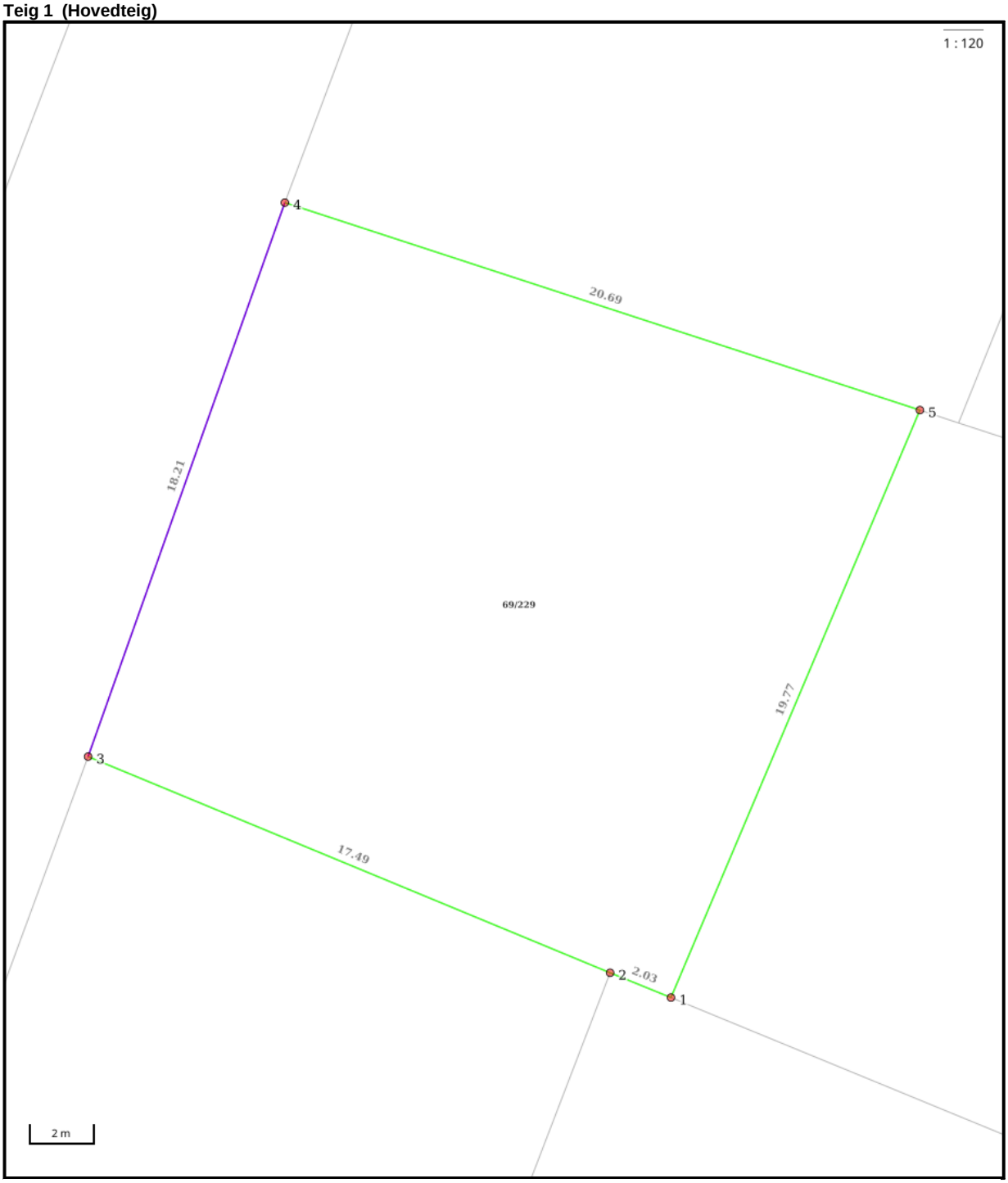
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater

Areal: 381,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

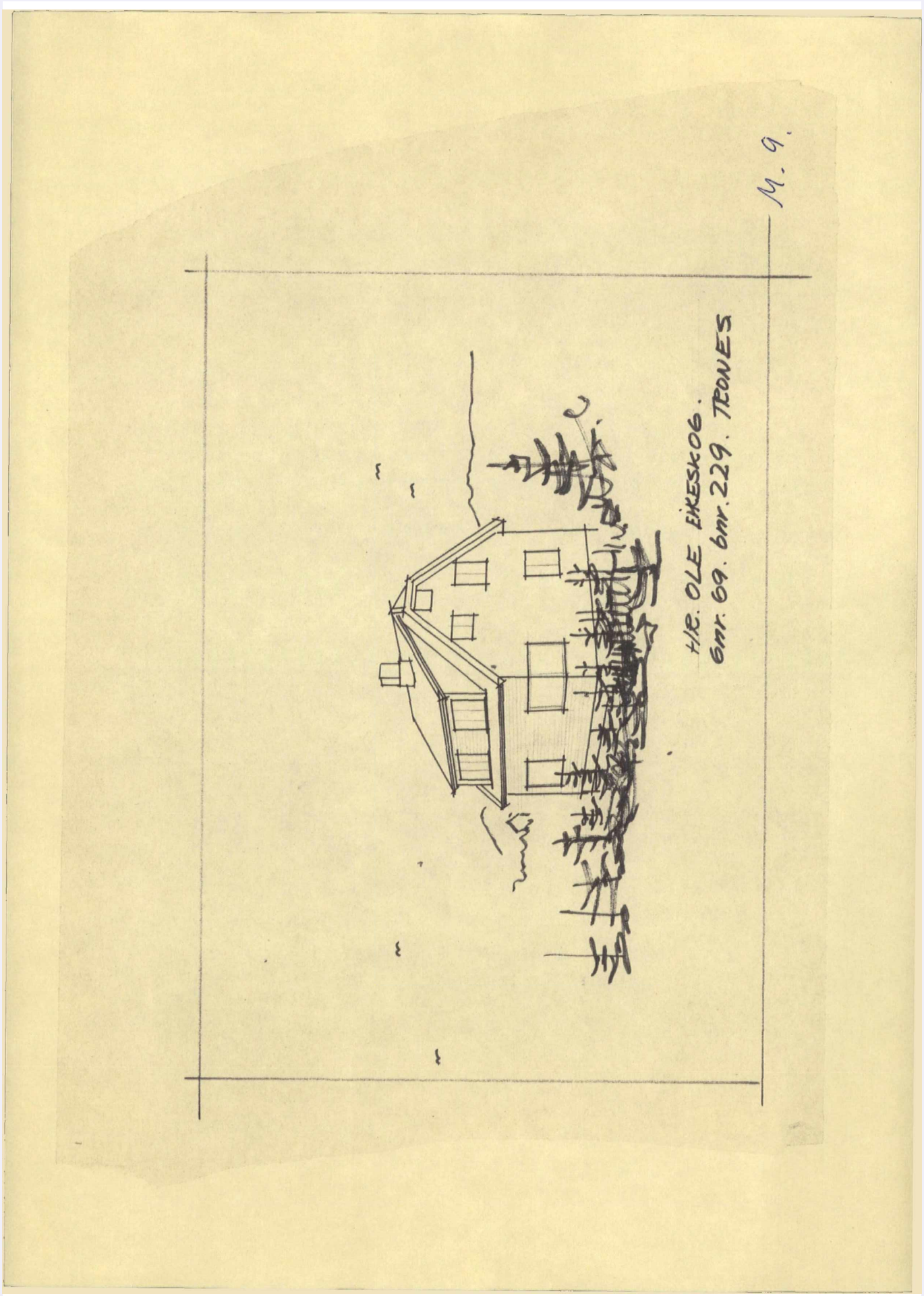
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 529 557,20	311 817,16	2,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 529 557,80	311 815,22	17,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 529 563,02	311 798,52	18,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
4	6 529 580,66	311 803,05	20,69m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 529 576,02	311 823,21	19,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

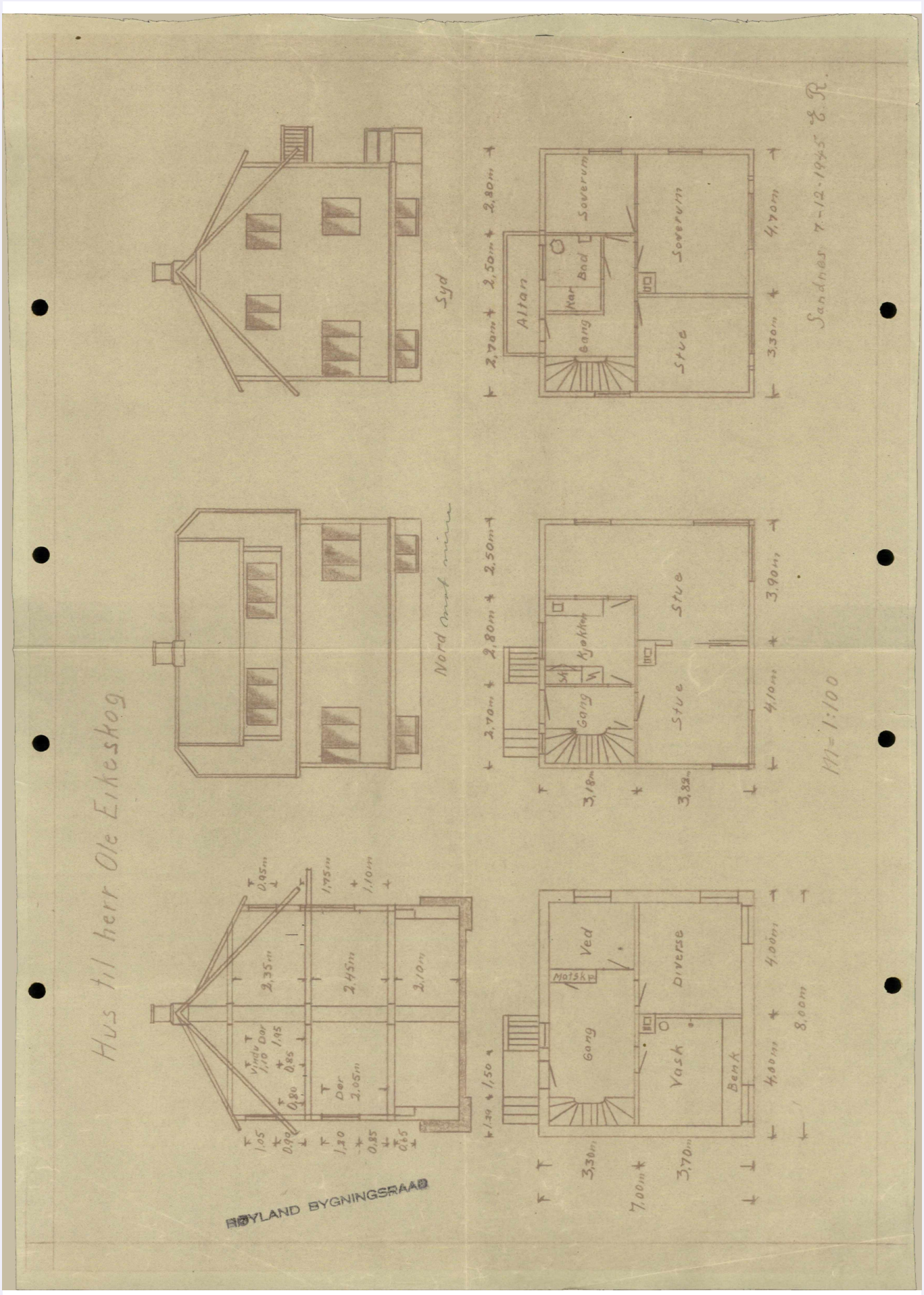
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

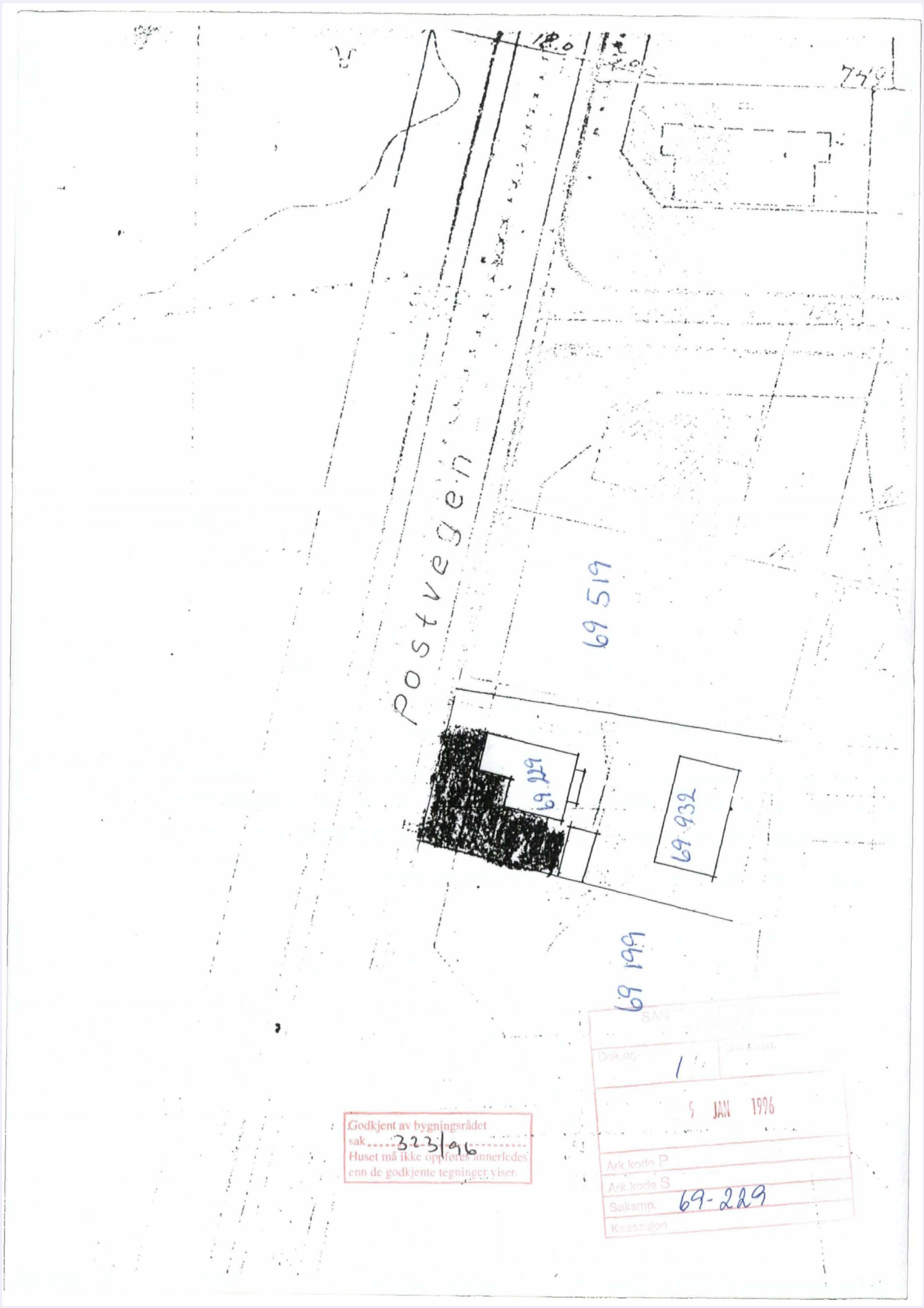
Vedlegg: Kommunalinformasjon



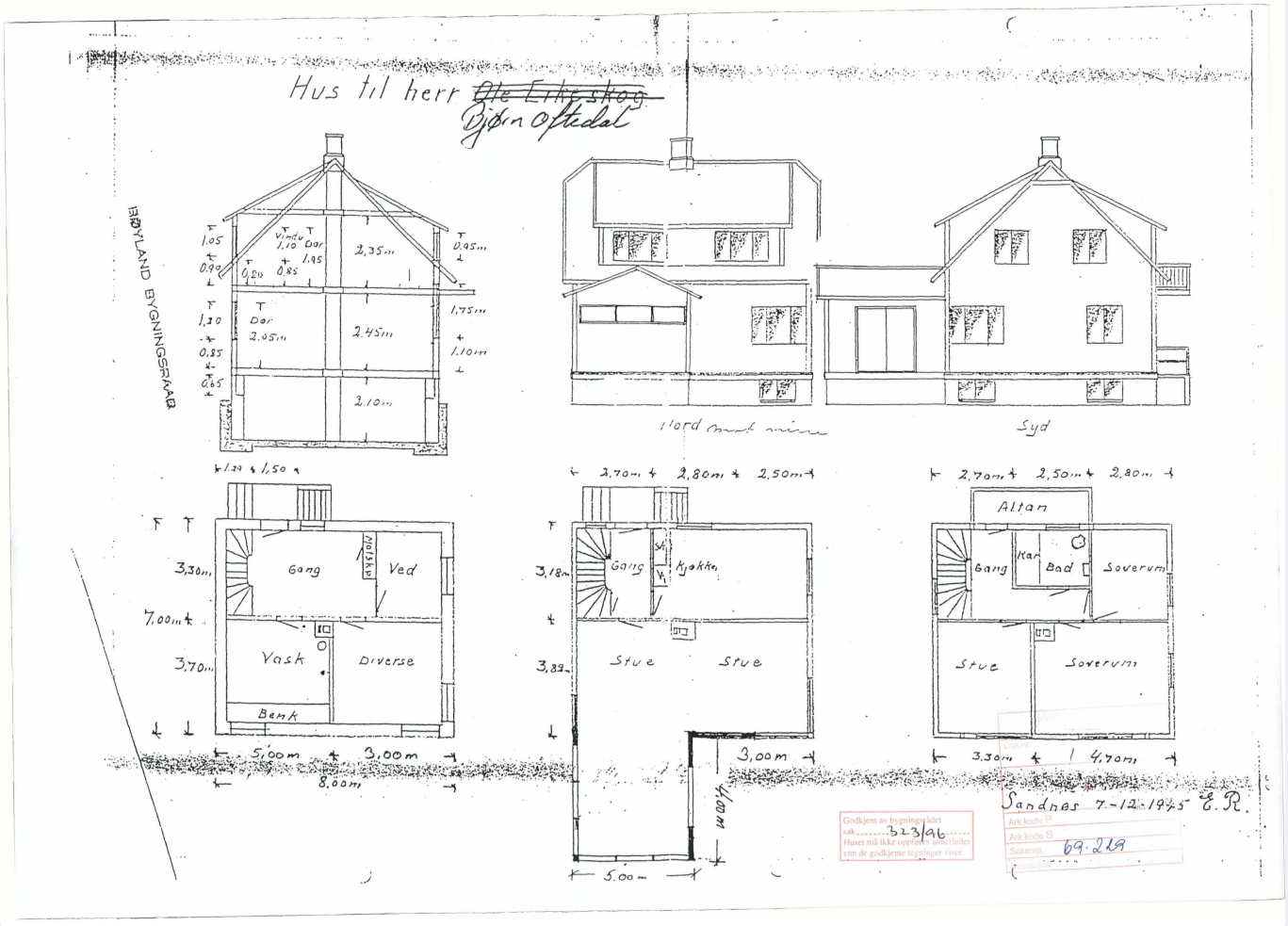
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Sandnes kommune

Teknisk etat
BYPLANSJEFEN

Telefon 51 60 54 04 Telefax 51 60 54 37

Bjørn Oftedal
Postveien 159
4300 SANDNES

Vår saksbehandler: K. Stømer

Vår ref.: KS/JML 511 Deres ref.:
Mappenr.: 69-229 94/1701

Sandnes, 6. juli 1994

D SAK 658/94

Søknad mottatt 07.06.94 om oppføring av garasje på gnr. 69 bnr. 229, Lura.

Bruksareal: frittliggende garasje: 19,4 m2.

Attester om nabovarsel foreligger.

VEDTAK:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Takutstikk og takvann må ikke føres inn på naboeiendommen.

2. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningsrådet når arbeidet settes i gang, jf. bygningslovens § 98.

3. Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

4. Byggetillatelsen er betinget av at byggets plassering ikke kommer i konflikt med eventuelle offentlige ledninger eller kabler i grunnen som vanskeliggjør vedlikehold. Av den grunn må det innhentes gravetillatelse fra teknisk etat v/vedlikeholds-avdelingen, Televerket og Elverket før fundamenterings- og byggearbeider igangsettes.

Adresse:
RÅDHUSET
Jærveien 33
4300 SANDNES

Postadresse:
Postboks 583 Krossen
4301 SANDNES

Postgiro 0814 5684006
Postgiro for skatt 1 21 10 28
Bankgiro 3260.07.01400

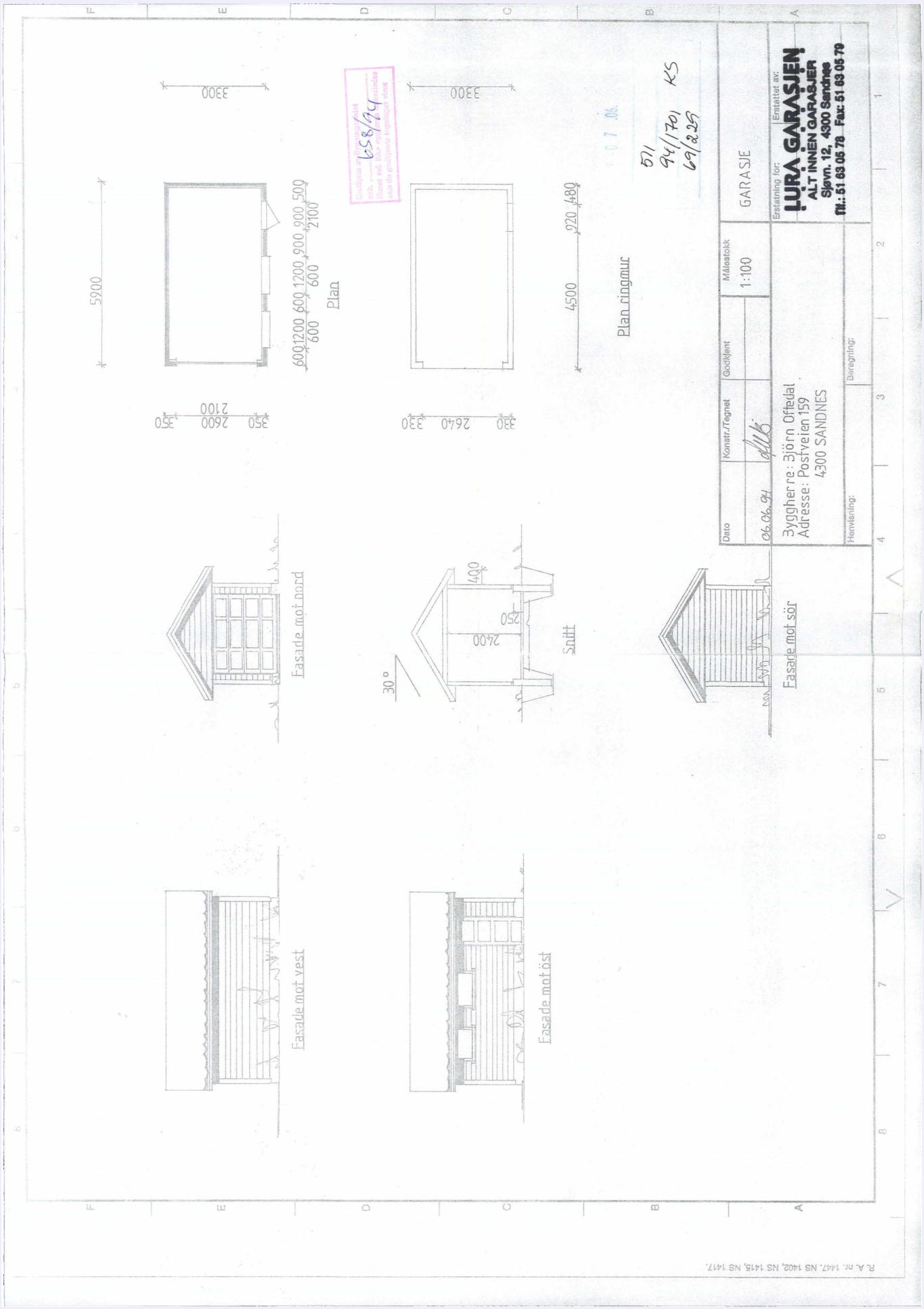
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Med hilsen

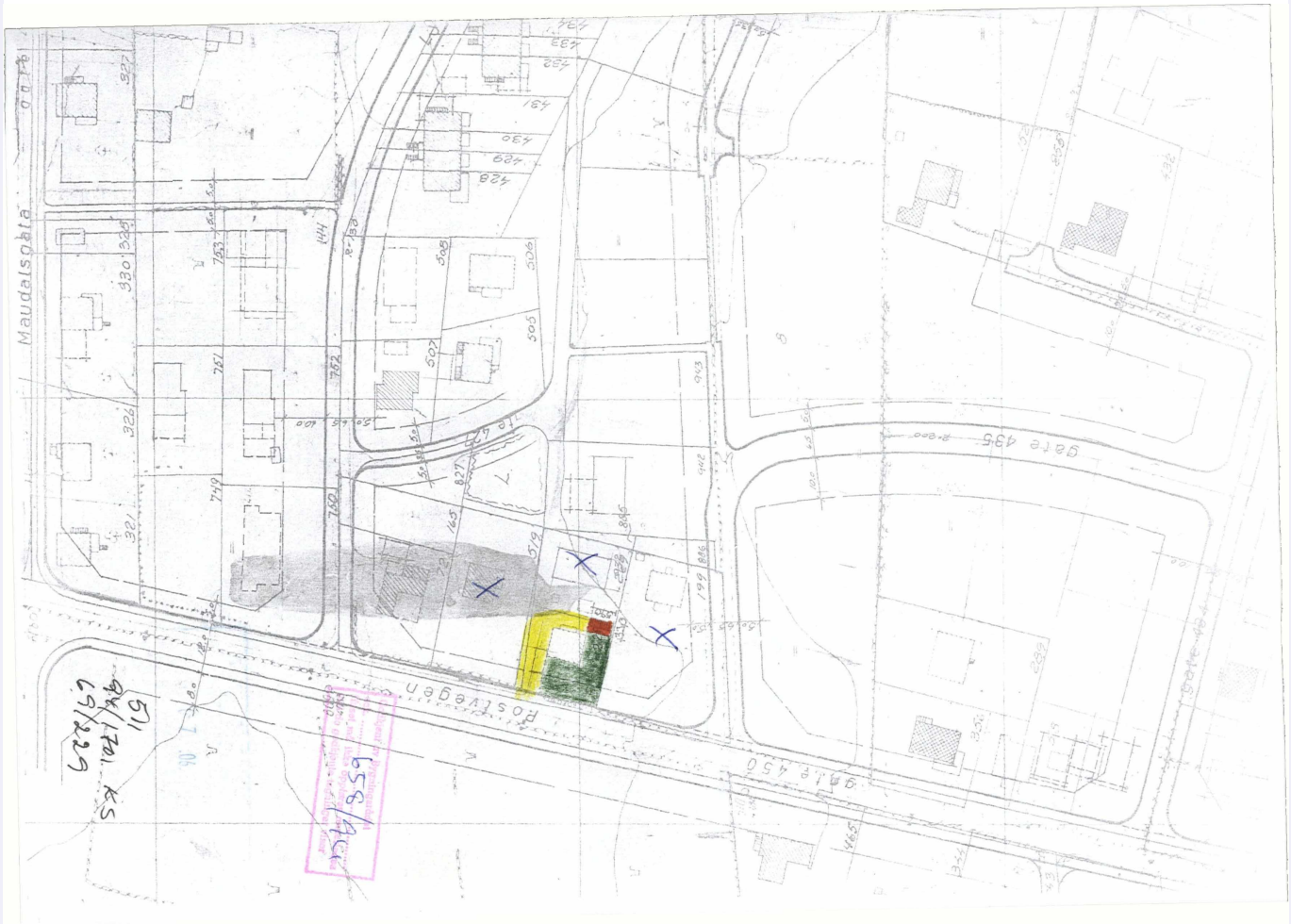
Johannes Haaland
bygningssjef

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegninger og situasjonsplan

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

V

Sandnes kommune

TEKNISK ETAT
Byplansjefen

Bygningssjefens ekspedisjon : 51 60 54 04
Rådhusets sentralbord : 51 60 54 00
Telefax : 51 60 54 37

Bjørn Oftedal
Postveien 159
4300 SANDNES

Sandnes, 12. april 1996

Vår ref. : EB/DR Deres ref. :
Arkivnr. : L42 Mappenr. : 69-229 Journalnr.: 9600948/2
Saksbehandler: E. Bertelsen

D SAK 323/96

Søknad v/Bjørn Oftedal mottatt 29.01.96 om oppføring av tilbygg stue på gnr. 69 bnr. 229, Lura.

Nytt bruksareal: 17 m^2

Attester om nabovarsel foreligger.
Det fremgår av søknaden at det skal settes opp 4 søyler med dekke over.

VEDTAK:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningsrådet når arbeidet settes i gang, jf. bygningslovens § 98.

2. Statiske beregninger må innsendes til godkjenning før arbeidet settes i gang.

3. Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

4. Byggetillatelsen er betinget av at byggets plassering ikke kommer i konflikt med eventuelle offentlige ledninger eller kabler i grunnen som vanskeliggjør vedlikehold. Av den grunn må det innhentes gravetillatelse fra teknisk etat v/vedlikeholds-avdelingen, Telenor og Sandnes Energi før fundamenterings- og byggearbeider igangsettes.

5. Avstand til eiendomsgrense mot Postveien i vest må være min. 5,0 m.

Med hilsen

Johannes Haaland
bygningssjef

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegninger og situasjonsplan

Adresse:
RÅDHUSET
Jærveien 33
SANDNES

Postadresse:
Postboks 583
4301 SANDNES

Postgiro 0814 5684006
Postgiro for skatt 0827 5811026
Bankgiro 3260.07.01400
Org.nr. 964 965 137

Vedlegg: Kommunalinformasjon

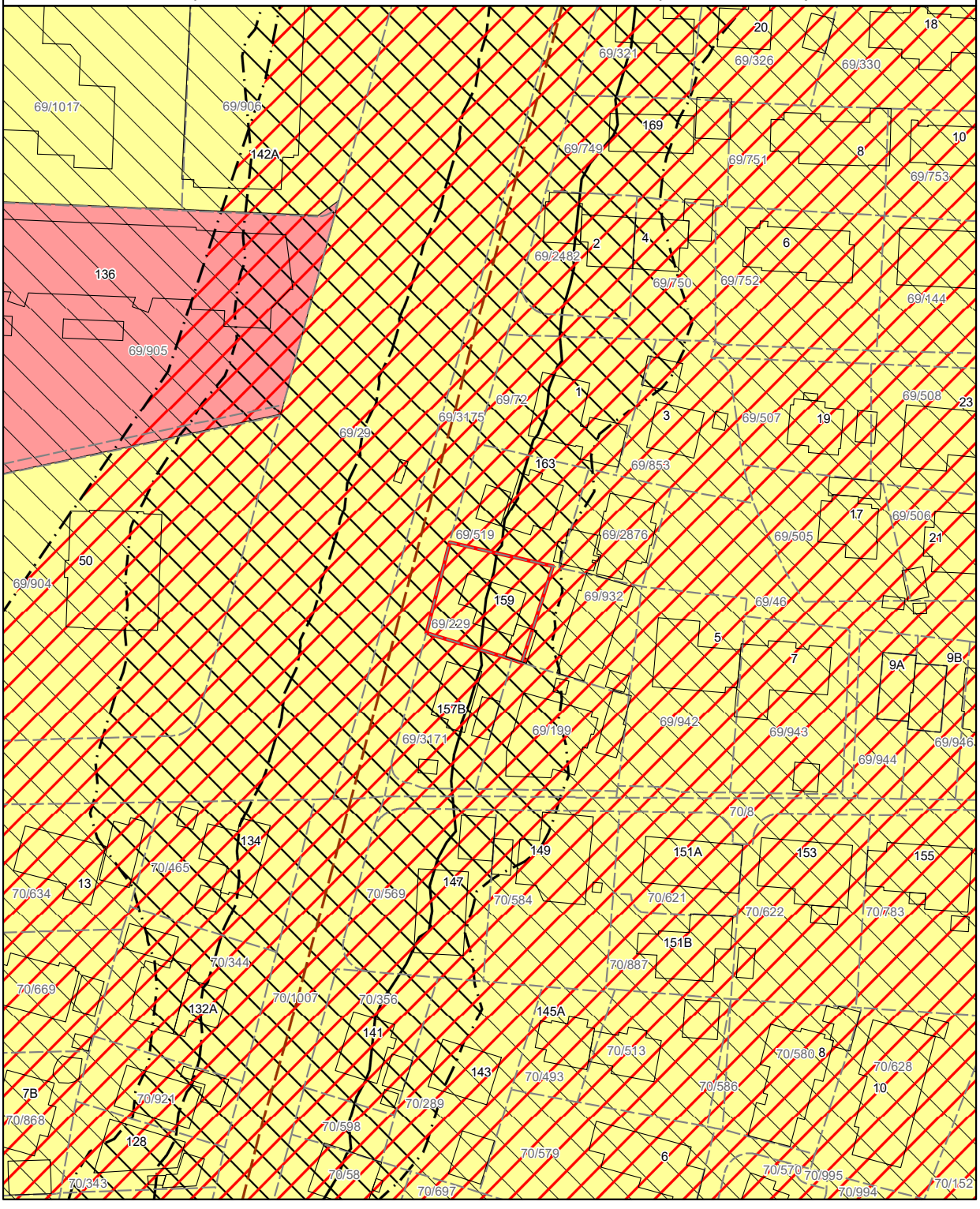
Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Postveien 159, 4307 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/229/0/0
Dato: 2026-09-25 Planident: 202005
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023

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



1 Tegnforklaring kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		
3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		
4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		
5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

2 Tegnforklaring kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone KpStøySone KpInfrastrukturSone KpGjennomføringSone	H290_1	
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

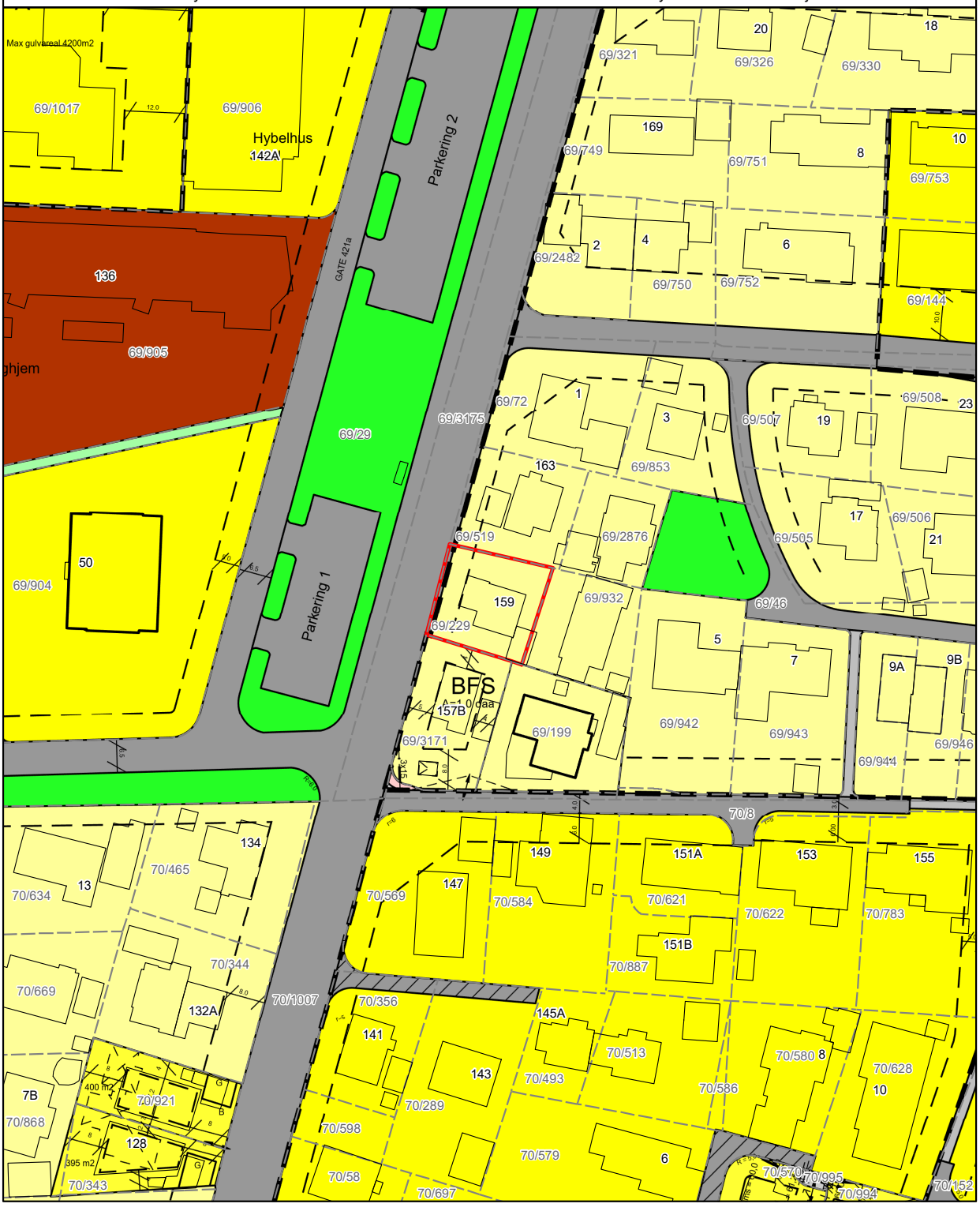
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Postveien 159, 4307 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/229/0/0
Dato: 2026-09-25 Planident: 6203
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 3.7.1963

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.



Vedlegg: Kommunalinformasjon

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
Seterområde
Gartneri
Pelsdyranlegg
Naturformål
Friluftsformål
Reindriftsformål
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.
Spredt boligbebyggelse
Spredt fritidsbebyggelse
Spredt næringsbebyggelse
Naturvern
Jordvern
Særlige landskapshensyn
Vern av kulturminner og kulturmiljø
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål

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

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

Hensynssoner	
Objekttype	**Flatesignatur, nåværende**
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	
RpStøySone	H290_1
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

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Allmennyttig barnehage
- Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennyttig kirke
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmennyttig administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisiktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmennyttig
- Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornyelsesområder
- 991 - Formålsrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde

Reguleringsplan for deler av Lura og Trones.

Reguleringsbestemmelser

PlanID 6203

Saksnummer

1. Bebyggelsen skal være åpen, villamessig med bolighus på ikke over 2 fulle etasjer og uthus (garasje) i 1 etasje.

2. Bolighus skal legges i regulert byggelinje. Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lenger inn på tomten, og fastsetter uthusenes plassering. Før det finner sted bebyggelse i et kvartal, skal det foreligge bebyggelsesplan for dette kvartal.

3. Ved byggeanmeldelse skal det på situasjonsplanen være vist hvordan en garasje pr.leilighet kan plasseres, selv om sådan ikke aktes oppført i første omgang. Det må likeledes i tillegg være minst 1 parkeringsplass pr.leilighet på egen grunn.

4. Bolighusenes størrelse må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal. Uthus og garasjer må ikke være over 30m².

5. Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter byningsrådets skjønn ikke vil medføre særlige trafikkmessige ulemper.

6. Gjerder mellom naboer og mot veg skal ikke være høyere enn 1,0m. Bygningsrådet kan tillate at gjerde sløyfes og erstattes med lav hekk eller busker. Slik tillatelse gis ikke for tomter ved vegkryss.

7. Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

8. Unntak fra disse vedtekter kan - når særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for bygningsvesenet i Høyland.

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune
Vedtatt dato: 03.07.1963
Dato for siste endring: 08.04.2026

Endringer etter vedtak:

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

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

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

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

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune
Vedtatt dato: 03.07.1963
Dato for siste endring: 08.04.2026

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

Reguleringsplan for Varatun øst samt del av Trones

Reguleringsbestemmelser

PlanID 6804
Saksnummer

§1

Det regulerte områdes begrensning er vist med tykk stiplet strek på reguleringsplanen. Det

er oppdelt i:

A. Byggeområder med arealer for
   1. Boligformål
   2. Forretninger
   3. Offentlig og/eller almennyttig bebyggelse.

B. Trafikkområder

C. Friområder:
   Parker, turveger, lekeplasser.

§ 2

Blokkbebyggelsen med tilhørende garasjeanlegg skal oppføres med de omtrentlige dimensjoner og etasjetall som er vist på planen.

§ 3

På de øvrige boligområder forutsettes småhusbebyggelse (eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, kjedehus) med tilhørende garasjer. Maksimal utnyttelsesgrad og etasjehøyde for de enkelte kvartal er påført planen.

§ 4

Før bebyggelse kan finne sted i de kvartaler som skal bebygges overensstemmende med §3, skal det foreligge en av byplanrådet godkjent bebyggelsesplan for hele kvartalet.

§ 5

Bygningenes takvinkel og møneretning fastsettes av bygningsrådet. Disse skal vanligvis være ens for samme husrekke eller husgruppe.

§ 6

Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en innbyrdes harmonisk utførelse.

Bygningsrådet kan kreve at husgrupper skal fargesettes etter en samlet plan godkjent av bygningsmyndighetene.

§ 7

Ved byggemelding skal det på situasjonsplanen vises avkjørsel, samt garasjeplass for 1 bil pr.leilighet, selv om garasje ikke er tenkt oppført samtidig med boligen.

I tillegg skal vises biloppstillingsplass overensstemmende med kravene i vedtekt tilbygningslovens §69.3.

§ 8

På areal for offentlig og/eller almennyttig formål, skal føres opp de institusjoner som er påført planen (skole, daghjem). Utnyttingsgrad og bygningsmasser skal stå i et harmonisk forhold til den omliggende bebyggelse.

§ 9

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført slike bygninger som har tilknytning til områdenes utnyttelse. Likeledes kan trafokiosker tillates plassert her.

§ 10

På arealet regulert for forretningsbebyggelse, kan foruten butikker og lagre, også innredes kontorer eller virksomhet som bygningsrådet mener ikke vil være til sjenanse for strøket.

Utnyttelsesgrad og byggehøyde er påført planen.

Arrangement for av- og pålessing skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11

For rekkehus og blokkbebyggelse skal antenneanlegg være felles for hvert hus.

§12

Eiendommen skal fortrinnsvis være gjerdefri.

I tilfelle gjerde settes opp, skal dette være flettverk og ikke høyere enn 0,8m total høyde målt fra gatenivå.

Gjerde kan erstattes med kantstein, lave busker eller hekk.

Hekk eller busker må ved vegkryss og ved utkjørsel ikke være høyere enn 0,5m over vegkant. Denne begrensning i høyden gjelder i en utstrekning som gir rimelig god oversikt for trafikken.

Ovenstående bestemmelser skal ikke være til hinder for at ved bebyggelse planlagt under ett, som vinkelhus i kjede, Atriumshus eller rekkehus, kan bygningsrådet godkjenne at tomtene etter samlet plan helt eller delvis innhegnes med inntil 2m høye tette gjerder.

For rekkehus- og blokkbebyggelse kan innhegning av felles friareal og forhager samt delegjerder i tomtegrenser bare settes opp med bygningsrådets samtykke.

§13

Ved hovedveger og samleveger tillates ikke nye avkjørsler for tomter som har mulighet for adkomst fra lokal veg.

§14

Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, innenfor rammen av bygningsloven, bygningsforskriftene og kommunens vedtekter til bygningsloven, gjøre unntak fra disse bestemmelser.

§15

Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
17.06.2013	201205256	Gnr.70, bnr. 343. Tomtene kan bebygges med maks BYA 26% (garasja kommer i tillegg). Begge tomtene på gnr.70, bnr. 343 tillates bebygd med kun en boenhet pr. tomt.
11.11.2015	15/15698	Det skal etableres ikke avvisende kantstein foran parkeringsplasser langs veikanten i Gustav Vigelands gate.
05.12.2018	18/05010	Gjelder for gnr 70 bnr 455 og den nye tomten med følgende tillegg: Ny bolig kan bygges med to etasjer med plate på mark eller nedgravd kjeller. Møneretning skal være parallell med Varatunveien. Ny bolig skal bygges med saltak med maks gesimshøyde 5,5m og maks mønehøyde 7,0m over topp grunnmur eller ringmur (plate på mark). Høyde på topp grunnmur eller ringmur (plate på mark) skal det være maks 0,5m over høyde på veien (Varatunveien). BYA= 40% (bolig, garasje, biloppstillingsplass og utvendig bod). Det tillates kun en boenhet i både eksisterende bolig og ny bolig. Garasje og bod til ny bolig kan bygges utenfor regulert byggesone, men skal plasseres i sørøst. Arealet (8m) i vest/nordvest skal være uteoppholdsareal.
11.03.2024	23/00560	Gjelder for gnr 70 bnr 541 og ny tomt med følgende tillegg: BYA = maks 35% (summen av bolig, garasje, bod og parkering). Boligene skal bygges med pulttak. Det tillates kun en boenhet pr. tomt. Laveste gesimshøyde = maks 6,5 m og høyeste gesimshøyde = maks 7,6 m, målt fra høydeplate på mark. Balkong tillates å overskride byggegrense i sør. Garasje er del av 1.etasjen på boligen. Bod kan bygges utenfor regulert byggegrense. Regulerte tomtegrenser er juridisk bindende. Veirett må være sikret før eiendommen kan deles. Nødvendige trapper, gjerder, murer o.l. kan etableres utenfor

		regulerte byggegrenser. Økt avrenning av overvann skal håndteres på egen eiendom.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

SANDNES KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

Db.nr. 1409 1968
Sandnes herredsrett

Nr. 82/68
Kart F-10
Prot. XII

Målebrev

År 1968, den 5/4 ble i henhold til bygningslovens § 57 holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av gnr. 69, bnr. 229 i Sandnes kommune.

Forretningen er forlangt av Ole Eikeskog

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen utførtes av Kåre Tufteland

med kartvitnet Ingvar Kolbenstvedt

Ved forretningen møtte:

GRENSEBESKRIVELSE:

Nabogrensene ble rekonstruert overensstemmende med tidligere målinger.

Parsellen fraskilles med disse grense:

AB = 18,25 m mot bnr. 199,

BC = 21,10 m mot bnr. 885,

CD = 17,75 m mot bnr. 519,

DA = 19,70 m mot bnr. 229.

Parsellen får vegrett i 3 m bredde langs hovedbrukets nordre grense.

Den oppmålte eiendom har et areal 367,7 m²

Eiendommens navn er:

Forretningen sluttet: 5/4-1968

Magnus Røed
oppmålingssjef.

Ingvar Kolbenstvedt
kartvitne.

Kåre Tufteland

Vedtatt:
Ole Eikeskog
eier.

Dagbokført 30/4-1968

Parsellen får betegnelsen: gnr. 69, bnr. 932

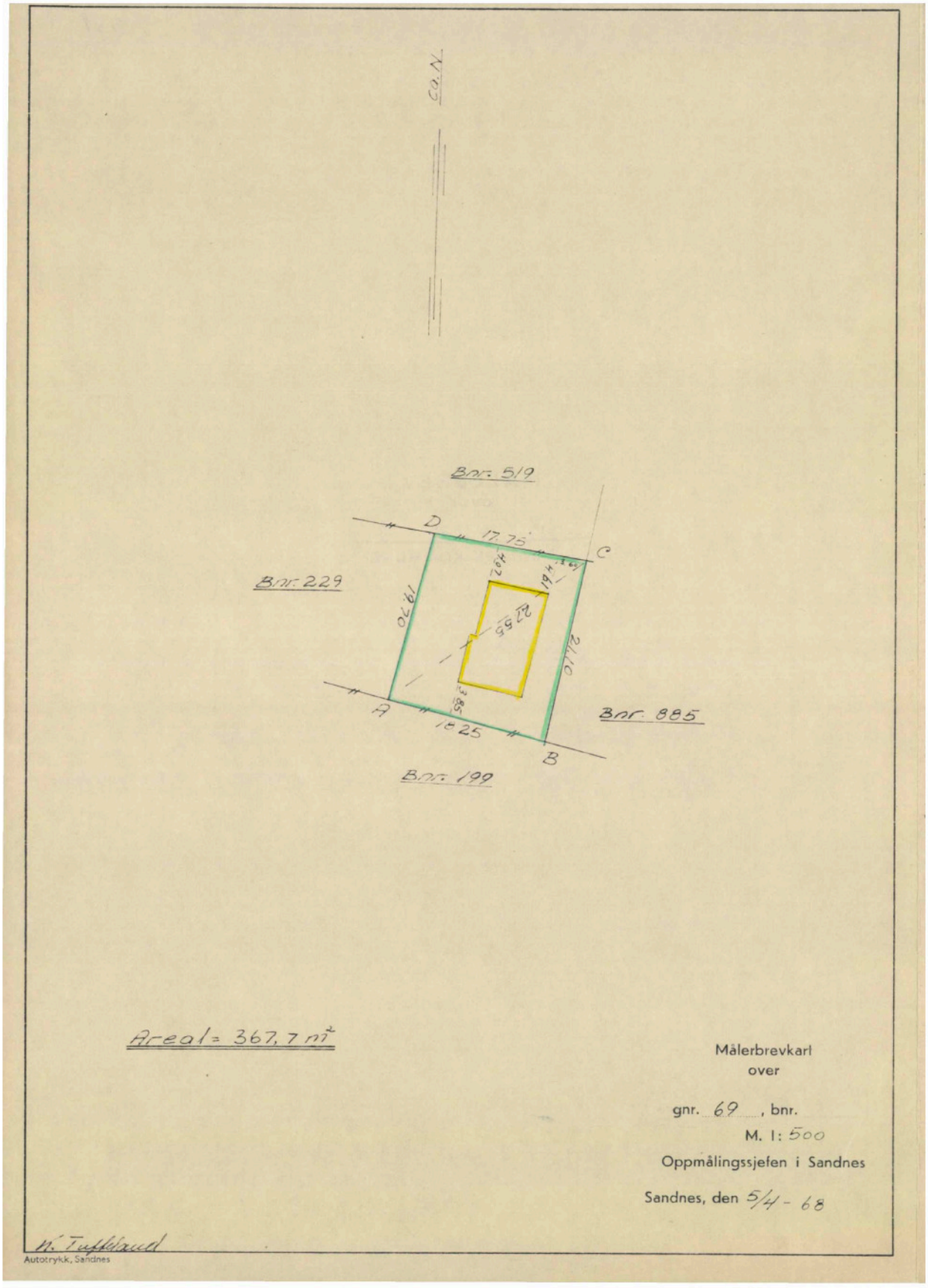
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

82/68

Tinglysingsgjenpart.

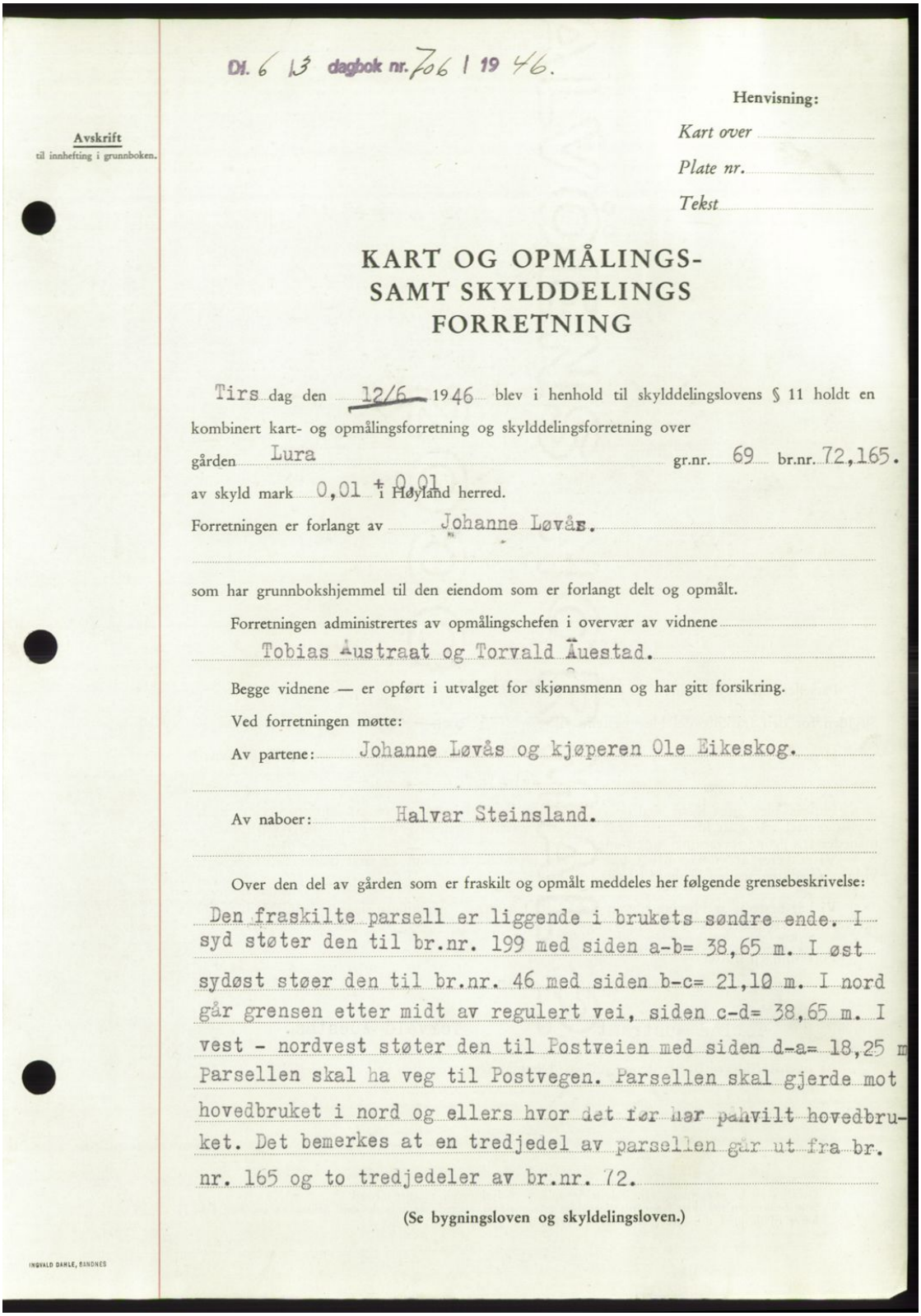
MÅLEBREV
over
gnr. 69, bnr.
I SANDNES KOMMUNE

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Nasjonalarkivet
Jæren sorenskriveri, AV/SAST-A-100310/03/G/Gba/L0089: Pantebok, 1946-1946, Dagboknr: 706/1946



Dl. 6 13 dagbok nr. 706 / 19 46.

Henvisning:
Kart over
Plate nr.
Tekst

Avskrift
til innhefting i grunnboken.

KART OG OPMÅLINGS-
SAMT SKYLDDELINGS
FORRETNING

Tirs dag den 12/6 1946 blev i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og opmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Lura gr.nr. 69 br.nr. 72,165.
av skyld mark 0,01 ± 0,01 i Høyland herred.
Forretningen er forlangt av Johanne Løvås.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt og opmålt.

Forretningen administrertes av opmålingschefen i overvær av vidnene Tobias Austraat og Torvald Åuestad.

Begge vidnene — er opført i utvalget for skjønnsmenn og har gitt forsikring.

Ved forretningen møtte:
Av partene: Johanne Løvås og kjøperen Ole Eikeskog.

Av naboer: Halvar Steinsland.

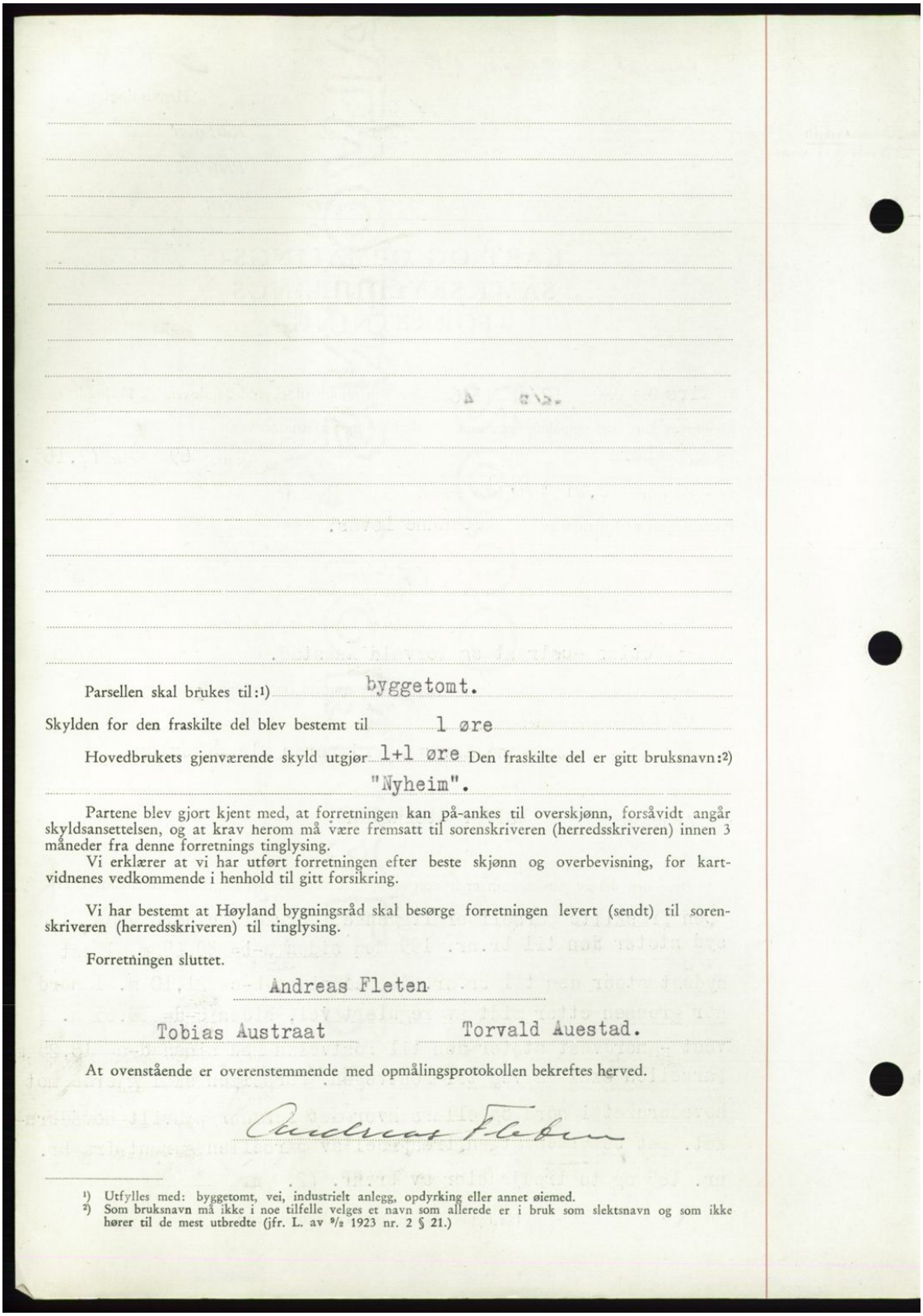
Over den del av gården som er fraskilt og opmålt meddeles her følgende grensebeskrivelse:

Den fraskilte parsell er liggende i brukets søndre ende. I syd støter den til br.nr. 199 med siden a-b= 38,65 m. I øst sydøst støer den til br.nr. 46 med siden b-c= 21,10 m. I nord går grensen etter midt av regulert vei, siden c-d= 38,65 m. I vest - nordvest støter den til Postveien med siden d-a= 18,25 m Parsellen skal ha veg til Postvegen. Parsellen skal gjerde mot hovedbruket i nord og ellers hvor det før har pahvilt hovedbruket. Det bemerkes at en tredjedel av parsellen går ut fra br. nr. 165 og to tredjedeler av br.nr. 72.

(Se bygningsloven og skyldelingsloven.)

INGVALD DAHLE, SANDNES

Nasjonalarkivet
Jæren sorenskriveri, AV/SAST-A-100310/03/G/Gba/L0089: Pantebok, 1946-1946, Dagboknr: 706/1946



Parsellen skal brukes til:[1] byggetomt.

Skylden for den fraskilte del blev bestemt til 1 øre

Hovedbrukets gjenværende skyld utgjør 1+1 øre Den fraskilte del er gitt bruksnavn:[2]
"Nyheim".

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

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

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

Forretningen sluttet.

Andreas Fleten

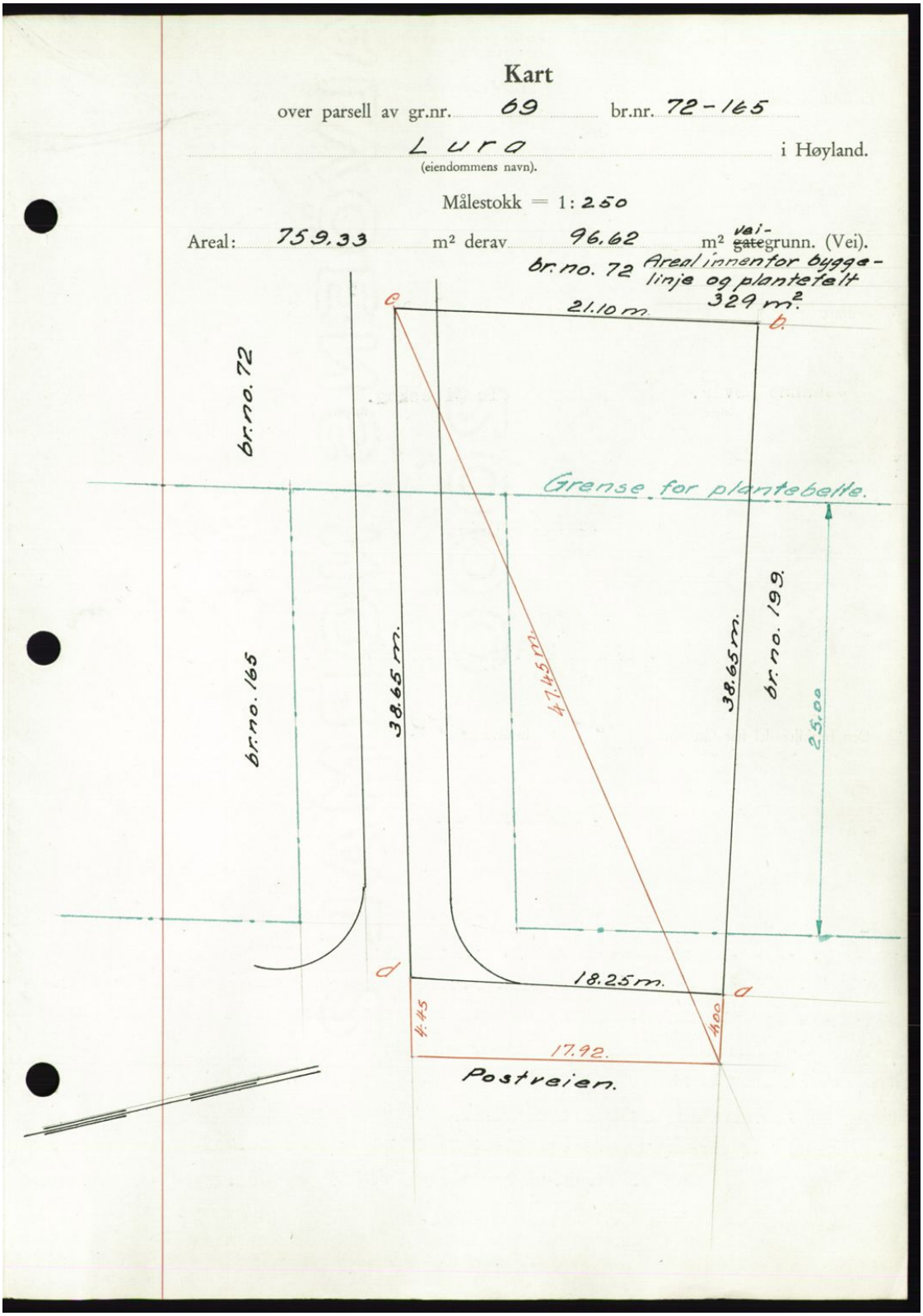
Tobias Austraat Torvald Auestad.

At ovenstående er overenstemmende med opmålingsprotokollen bekreftes herved.

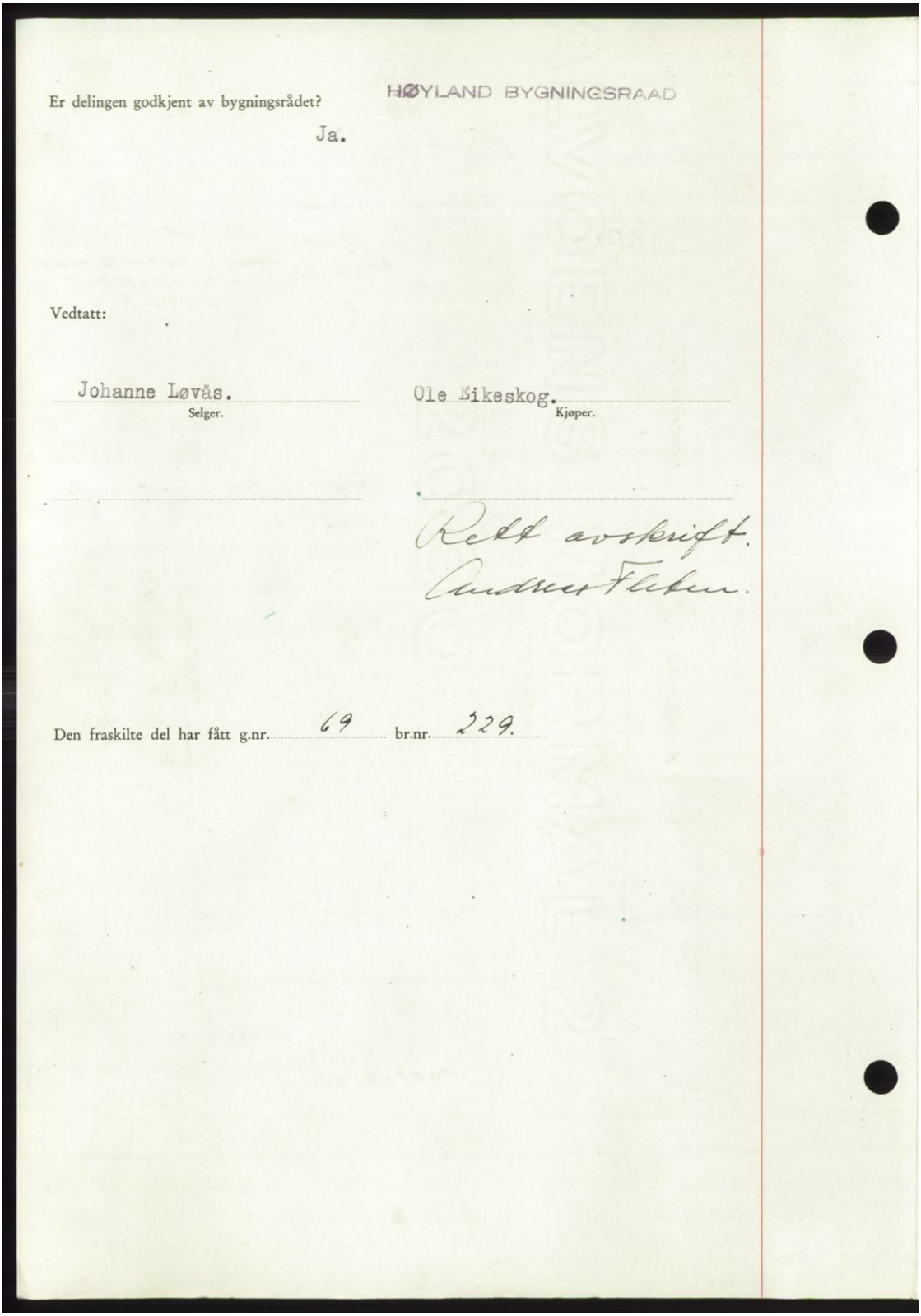
Andreas Fleten

[1] Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, opdyrking eller annet øiemed.
[2] Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mest utbredte (jfr. L. av 9/5 1923 nr. 2 § 21.)

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Nasjonalarkivet
Jæren sorenskriveri, AV/SAST-A-100310/03/G/Gba/L0089: Pantebok, 1946-1946, Dagboknr: 706/1946



Er delingen godkjent av bygningsrådet? HØYLAND BYGNINGSRAAD

Ja.

Vedtatt:

Johanne Løvås. Selger.

Ole Likeskog. Kjøper.

Rett avskrift.
Andreas Flaten.

Den fraskilte del har fått g.nr. 69 br.nr. 229.

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	69	Bnr:	229	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Postveien 159, 4307 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann: Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp: Ja ☒ Nei ☐

Privat avløpsledning er separert: Ja ☐ Nei ☐

Opplysninger om avløp er separert mangler: ☒

Pålegg om separering må påberegnes: ☒

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

Mangler informasjon om det er felles private avløpsledninger med andre eiendommer : ☒

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg: Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har privat vannkilde: Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

Mangler informasjon om det er felles privat avløpsanlegg med andre eiendommer: ☐

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp: Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg: Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

Merknader

Eiendommer som betaler årsavgift for vann eller avløp vil i de fleste tilfellene være tilknyttet offentlig avløpsledning. Dersom det betales for slamtømming er boligen vanligvis ikke tilknyttet offentlig avløp.

Private stikkledninger for kloakk kan være separat- eller kombinertsystem. Boliger etablert etter ca 1970 har hovedsakelig stikkledninger lagt etter separatsystem. Har boligen kombinert avløpssystem eller ikke er tilkoblet offentlig avløpsledninger, kan eier få krav fra kommunen om separering av avløpsledninger, krav om tilkobling til offentlig kloakk eller krav om å etablere godkjent avløpsanlegg.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. 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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2301260400 / Helge Stangeland, tlf. 95457771
Postveien 159, 4307 Sandnes
Gnr. 69, bnr. 229 i Sandnes kommune

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

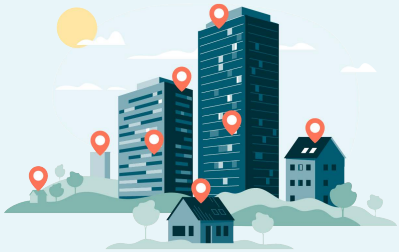
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

Oppdragsnr: 2301260400
Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.10.2026

Helge Stangeland
Eiendomsmegler

954 57 771
helge.stangeland@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sandnes
Elvegata 23, 4306 SANDNES

eiendomsmegler1.no