



Velkommen til

Somaveien 46
4313 Sandnes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Somaveien 46
4313 Sandnes

Velholdt og oppusset enebolig m/egen ungdomsavdeling. Dobbel carport og helt skjermet tomt m/sol til 21:30.

Virkelig en komplett enebolig i etterspurt område m/rask tilgang til arbeidsplasser på Forus, eller hverdagsbehovene m/skole, idrett og mer i få min gange v/Gisketjern.

Den meget velholdte boligen m/5 soverom/2 bad/2 stuer har bl.a oppgraderinger som følger:

- Nytt kjøkken, ny parkett og ny eiketrapp i 2024
- Et bad er fra 2022, samt vvb 2024
- Oppgradert elektrisk m/3 faset strøm og overspenningsvern 2024
- Vaskerom 2019
- Kjellerstue m/kjøkken og egen utg. 2021
- Flere uteboder for sykler og utstyr
- Løftet tak/påbygg ark i 2009

Innbydende og gjennomgående trivelig. Trygt og godt naboskap. Mye naturlig lys og private uterom. Her er det godt å bo.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	9 290 000
Omkostninger*	kr	233 340
Totalpris inkl. omk.	kr	9 523 340
BRA/BRA-I		239/224 m²
Ant. sov.		5
Tomteareal		ca. 423 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1999
Energimerking		C

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!



Dan Chruickshank
Eiendomsmegler

414 16 631
dan.chr@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**9 290 000**
Omkostninger*	kr	**233 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**9 523 340**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 232 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 233 340

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 20 282 pr. år for 2026

Velforening
Det er tinglyst pliktig medlemskap i velforening.
Årlig velavgift kr 300,-

Registerbetegnelse
Gnr. 69, bnr. 2628 i Sandnes kommune.

Areal
Enebolig:

BRA-i: 224 m2
BRA-e: 4 m2
BRA total: 228 m2

Kjeller
BRA-i: 71 m2.

1. etasje
BRA-i: 77 m2.
BRA-e: 4 m2.
TBA: 52 m2.

2. etasje
BRA-i: 76 m2.
TBA: 5 m2.

Carport:

BRA-e: 7 m2
BRA total: 7 m2

1. etasje
BRA-e: 7 m2.

Bod:
BRA-e: 4 m2
BRA total: 4 m2

1. etasje
BRA-e: 4 m2.

Ikke målbare arealer
Carport har ikke målbare arealer.

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
5
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Dobbel carport i tillegg til godt gårdsrom med belegningsstein.

Tomt
Tomteareal er 423 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Pent og komplett opparbeidet med belegningsstein i gårdsrom, fine beplantede bed med varierende frodighet. Lettstelt plen med hekk og gjerde som skjerming. Store, solrike terrasser.

Byggeår
1999

Innhold
Hovedbygning:
1. etasje BRA-i: Entré/gang, toalettrom, stue/kjøkken, kjølerom og vaskerom.
1. etasje BRA-e: Bod på 4 m².
2. etasje BRA-i: Gang, bad, bod og fire soverom.
Kjeller BRA-i: To ganger, hobbyrom, bad, soverom og kjellerstue.

Carport:
1. etasje BRA-e: To boder på 7 m².

Bod:
1. etasje BRA-e: Bod på 4 m².

Terrasse på 52 m² og balkong på 5 m².
Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning. Boder i bakkant av carporten fremkommer ikke på tegningene, og etablering av disse kan være søknadspliktig.

Standard
Dobbel carport, sykkelbod og godt gårdsrom for flere biler. Rikelig med lagring for hageutstyr m.m. Takoverbygget inngangsparti gjør det behagelig å komme seg inn i boligen året rundt uansett vær. Praktisk hovedplan med både bi-inngang og hovedinngang, samt gjestetoalett og svært praktisk kjølerom til kjøkken. Bi-inngang kombinert vaskerom med flislagt gulv for våte sko etter tur og trening. Smart hyllesystem for optimal oppbevaring. Praktisk å komme inn rett videre til kjøkken med matvarene. Hovedentre med nydelig trapp fra Hafrsfjord Tre. Eiketrappen er et møbel i seg selv. Meget praktisk plassert gjestetoalett inn fra gangen. Romslig hovedentre med oppgheng og garderobeplass. Tidløse 30x60 fliser og delikate toner gjør det enkelt å tilføre eget interiør og stil. Hele første etasjen har gulvvarme.

Spisestuen er romslig og med mye naturlig lys, samt utsyn til egen skjermet hage. Her er det direkte kontakt til kjøkken i separat rom. Vedovn for ekstra varme og kos. Spotter i tak. Delikat 1-stavs gulv. Oppusset i 2024. Rikelig med naturlig lys med smart vindusbruk på kjøkkenet fra 2024. Tidløs utførelse med lyse fronter og mye skapplass. Spotter for kveldsbelysning. Mye arbeidsplass og eget kjølerom gir plass til alt du trenger av mat og drikkevarer. Separat kjøkken, men likevel direkte kontakt til spisestuen. Inngang også via vaskerom/bi-inngang gir praktisk bruk. Fin flyt mellom soner og ulike oppholdsrom. En planløsning som gir bokvalitet.

Stuen er meget romslig og med store soner for både spisestue, godstoler og sofagruppe. Vedovn for ekstra kos. Mye naturlig lys og store vinduer mot egen hage og terrasse. Spotter i tak for kvelds belysning. God plass for møblering etter alle ønsker. Rett ut på solrike terrasser med sol helt til ca kl 21:30 sommerstid. Skjermede og private uterom. Boltreplass for lek, store terrasser med plass til flere soner møblering. Hekk, steinmur og gjerde omkranser og lager trygge omgivelser for småbarn eller hund. Mulighet for en liten grønnsakshage. Plen bak den doble carporten med bod. Et godt sted å være med familie og venner.

Oppe har du familiens etasje med 4 soverom bad og bod. Evt liten tv-stue og 3 soverom. Gang med plass til lagring. Godt lys med vindu i trappegang. Plass til pult og skap i tillegg til seng gjør det til gode barne/ungdomsrom. Masse skapplass. Mulighet for en to-seter og tv, hvis ungene vil ha venner på besøk. 3 av soverommene har tredbygde garderobeskap fra BJERK trevare. Ekstra takhøyde og gode vinduer. Romslig hovedsoverom med egen takoverbygget balkong. Takoverbygget balkong med plass til å lufte dyner eller ta seg en kopp kaffe. God størrelse. Et moderne baderom fra 2022. Her har du både badekar med takvindu og stjernehimmel, samt dusjkabinett. Ekstra veggskap i tillegg til speilskap og seksjon gir alt du trenger av oppbevaring. Et deilig sted å slappe av med stjernehimmelen over badekaret. Kjekt for de små å plaske, og de voksne på farten kan ta dusjen. Gjennomført og delikat. Tidløst med fine materialvalg. Smart utnyttet bod med egen kofferthylle. Flere boder ute og inne, samt mye gode garderober og hyllesystem gir gjennomgående god lagrignskapasitet.

Kjeller med både kjøkken, bad, soverom og egen inngang gir en flott ungdomsavdeling. Evt. utleie av rom i egen bolig. Den flotte eiketrappen går helt ned. Moderne entre med delikate fliser også her. God skapplass igjen for mer lagring. Bod/verksted/hobbyrom. Her er det gamle kjøkkenet kommet godt til nytte. Sentralstøvsuger. Kjellerstue med kjøkken gir fine forhold for ungdommen som vil ha egen sone. Rikelig med plass til både gaming, tv-stue og kjøkken. Egen utgang. Badet nede med dusjkabinett og stor seksjon for lagring. Masse oppbevaring for alt av sminke eller produkter, samt håndklær og mer. Romslig soverom i kjeller med skapplass og rom for nattbord. Lyst og delikat malt opp i lune toner. Stor bod med plass til både fyser og kjøleskap i tillegg til enda mer garderober.

Blindvei uten gjennomgangstrafikk gjør det trygt og rolig. Meget god parkering og svært godt vedlikeholdt hus med gode oppgraderinger.

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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak
- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er etablert noe liten avstand mellom kledning og betongplatting ved inngang. Begrenset avstand kan medføre økt fuktbelastning på kledningen og redusert uttørkingsevne, noe som over tid kan øke risikoen for fuktskader og nedbrytning. Forholdet bør holdes under observasjon og eventuelle tiltak vurderes ved fremtidig vedlikehold.
- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Dørene tar i karm eller terskel, noe som vil kunne variere med årstidene.
- Kjeller Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Kjeller Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det kan ikke konstateres synlig membran i sluk og det er ikke fremvist dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt.
- 1. Etasje Vaskerom - Overflater, vegger og himling | Det er registrert at gjennomføring for vannrør under vaskekum i våtsone ikke er utført med tilfredsstillende tetthet mot omkringliggende overflater. Manglende tett utførelse rundt rørgjennomføringer kan medføre risiko for at fukt og vann trenger inn i konstruksjonen, med fare for skjulte fuktskader.
- 2. Etasje Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Helse, miljø og sikkerhet
- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Rekkverk: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke kjent eller dokumentert utført med radonsperre.
- Elektrisk anlegg: Samsvarserklæring fra byggeår er ikke tilgjengelig.
- Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene ut ifra dagens krav.

Beliggenhet
En svært fin plassering i Sandnes kanskje mest etterspurte område. Rolige omgivelser i blindvei - gir trygge omgivelser for både småbarn og hund.

Her går barna på få min til Smeaheia barneskole, Giske ungdomsskole, videregående, Sandnes stadion, friidrett, fotball, svømming, disc golf bane, og mer. Dagligvare, InterPadel, Trim Towers, Lurabyen og Kvadrat med enkel tilgang på få min. Skal du til Sandnes sentrum for å handle, spise eller ta toget - er det en kort sykkeltur. Jobber du på Forus bor du på rett side av buss slusen for rask tilgang til Forus siden. Kun 5-8 minutters kjøring til Forus, selv i rushtiden. Den nye sykkelstamveien like ved, tar deg også til Forus eller mot det nye sykehuset.

Dagligvarebutikk i hver ende av feltet. Fra boligen går du direkte inn i grøntområde med turstier som tar deg til Ormaskogen og rundt Gisketjørn og videre. Østerhus Arena med treningssenter og kafe.
I tillegg har man tur-, trenings- og friluftsområder med god tilgang til ulike aktiviteter. Alle byens fasiliteter er en fin spasertur unna og skulle man ønske en tur til Stavanger, finner du buss som passerer like i starten av gaten.

Området består hovedsakelig av eneboliger, rekkehus og leiligheter i en fin blanding. Et hyggelig, variert og fint bomiljø, gir god trivsel og er et flott utgangspunkt for en familie, uansett alder på barna.

En plassering som innfrir de aller fleste krav. Kombinasjoner du ikke så ofte får.

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 med grunnmur av betong. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon og stående bordkledning. Taket har lukket trekonstruksjon og er tekket med betongtakstein.

Carport oppført med steinlagt underlag samt betonggulv i bod. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler. Flatt tak i tre som hviler på vegger og søyler samt tekket med asfaltbelegg.

Bod oppført med ringmur og støpt gulv. Yttervegger i tre som utvendig er kledd med trepaneler. Pulttak i tre, tekket med asfaltbelegg.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg - bolig den 08.12.1999. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende avsluttede byggesaker med ferdigattest på eiendommen:
- Ferdigattest for endring av bygg bolig (utvendig tilbygg/påbygg, byggeår 2009 iht. tilstandsrapport), datert 05.02.2010.
- Ferdigattest for bruksendring av rom i kjelleretasje fra tilleggsdel til hoveddel, datert 27.05.2026.
- Ferdigattest for frittliggende bod (byggeår 2010), datert 27.05.2026.

Det foreligger i tillegg følgende tillatelser hvor det ikke er utstedt ferdigattest for tiltaket:
- Godtatt melding for mindre byggearbeider (tilbygg/utvendig bod under eksisterende tak), datert 13.09.2000.
- Godtatt melding for riving og gjenoppføring av frittliggende carport (byggeår 2007 iht. eier), datert 19.07.2007.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens situasjon for carporten. Kommunens byggetegninger for carporten viser ikke innvendige boder, mens det ifølge tilstandsrapporten i dag er etablert to boder i bakkant av bygget. Innredning av boder i bakkant av carport er oppført uten at dette er søkt om og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen. I en del tilfeller er slike tiltak unntatt søknadsplikt, men det er ikke avklart om dette gjelder dette tiltaket.

Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

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. Vedovn i boligen. Gulvvarme i hele 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.

Informasjon strømforbruk: Per dags dato har selger Norgespris som går ut 31.12.2026.

I følge egenerklæring datert 01.07.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden.
Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

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

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 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.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Gjeldende plan er Bebyggelsesplan for pleie- og service senter i Smeaheia med tilliggende boligfelt A1 og A2 (plan-ID 94305-01), vedtatt 25.06.1997.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 (plan-ID 202005), vedtatt 15.05.2023. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende). Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen.

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

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

Kopi av kart, 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. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 729 268 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 6 917 073 for 2024.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

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
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Lars Magne Lund
Marianne Bakkevig Lund

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

1108/69/2628:

02.12.1999 - Dokumentnr: 10712 - Rettigheter iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Bestemmelse om garasje/carport
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Skjøtet fastsetter følgende særskilte bestemmelser:
1. Plikt til medlemskap i velforening med tilhørende solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av alle private fellesarealer.
2. Sandnes kommune har rett til å ha liggende hovedledninger for vann og avløp der disse er anlagt av utbygger, også på privat eiendom, samt rett til nødvendig vedlikehold og reparasjon.
3. Der carport tillates plassert vinkelrett av gate og nærmere denne enn 5 meter, skal åpningen ikke tettes med dør eller port.

07.10.1998 - Dokumentnr: 8553 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1108 GNR: 69 BNR: 2548

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

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

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* 1,7% (forutsatt salgssum .....), kr
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr
Markedspakke, kr
Oppgjørshonorar*, kr
Tilretteleggingshonorar, kr
Visningshonorar per visning, kr
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr
Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr
Eierskiftegebyr*, kr

Totalt, kr

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 A-Tax AS den 11.08.2026.

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.
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. pkt. 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. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. 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 2 virkedager før overtakelsesdato. 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
Dan Chruickshank
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 414 16 631
E-post: dan.chr@em1sr.no
EiendomsMegler 1 Sandnes
Elvegata 23
4306 SANDNES
Org. nr. 958427700
Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Skjermet uteplass også på fremsiden av huset. Frodig og fint med hekk, bed og beplantning.

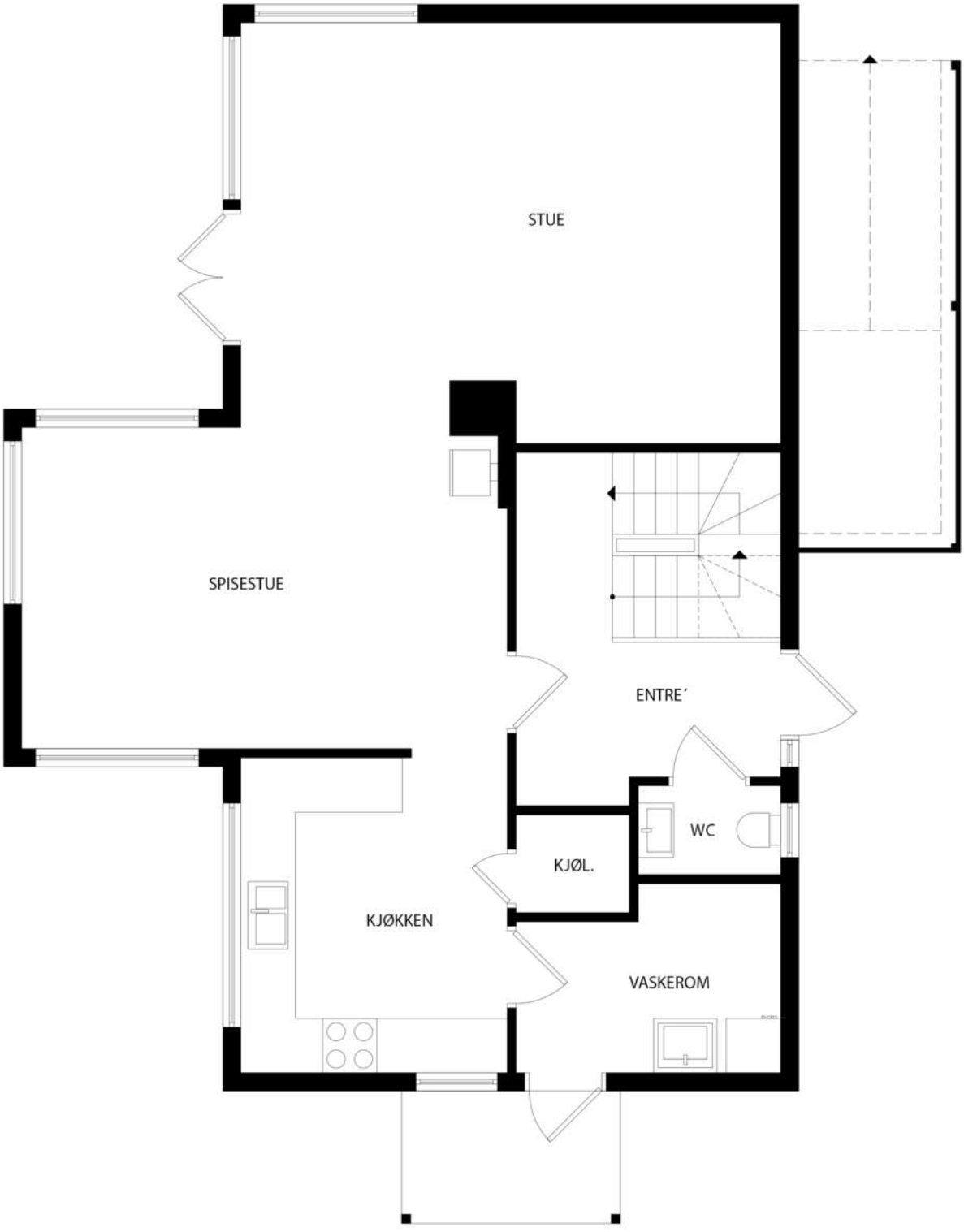


Skjermet uteplass også på fremsiden av huset. Frodig og fint med hekk, bed og beplantning.



Takoverbygget inngangsparti gjør det behagelig å komme seg inn i boligen året rundt uansett vær.

Plantegning



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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.



Bi-inngang kombinert vaskerom med flislagt gulv for våte sko etter tur og trening. Smart hyllesystem for optimal oppbevaring. Praktisk å komme inn rett videre til kjøkken med matvarene.



Hovedentre med nydelig trapp fra Hafrsfjord Tre. Eiketrappen er et møbel i seg selv.



Meget praktisk plassert gjestetoalett inn fra gangen.



Romslig hovedentre med oppgheng og garderobeplass. Tidløse 30x60 fliser og delikate toner gjør det enkelt å tilføre eget interiør og stil.



Spisestuen er romslig og med mye naturlig lys, samt utsyn til egen skjermet hage. Her er det direkte kontakt til kjøkken i separat rom.



Vedovn for ekstra varme og kos. Spotter i tak. Delikat 1-stavs gulv. Oppusset i 2024.



Rikelig med naturlig lys med smart vindusbruk på kjøkkenet fra 2024. Tidløs utførelse med lyse fronter og mye skapplass. Spotter for kveldsbelysning.



Mye arbeidsplass og eget kjølerom gir plass til alt du trenger av mat og drikkevarer. Separat kjøkken, men likevel direkte kontakt til spisestuen. Inngang også via vaskerom/bi-inngang gir praktisk bruk.



Eget kjølerom. Et velutstyrt kjøkken med tilgang fra vaskerom/bi-inngang og spisestuen. Mye arbeidsplass og oppbevaring. Et kjøkken det er godt å jobbe på. Enkelt å tilføre eget interiør og stil.



Eget kjølerom. Et velutstyrt kjøkken med tilgang fra vaskerom/bi-inngang og spisestuen. Mye arbeidsplass og oppbevaring. Et kjøkken det er godt å jobbe på. Enkelt å tilføre eget interiør og stil.



Delikat 1-stavs gulv. Fin flyt mellom soner og ulike oppholdsrom. En planløsning som gir bokvalitet.



Stuen er meget romslig og med store soner for både spisestue, godstoler og sofagruppe. Vedovn for ekstra kos.



Mye naturlig lys og store vinduer mot egen hage og terrasse. Spotter i tak for kvelds belysning. God plass for møblering etter alle ønsker.



Stor sofagruppe med tv-stue inntrukket og fint skjermet fra spisestuen og videre til kjøkken. Likevel i åpen løsning. Gode kombinasjoner.



Rett ut på solrike terrasser med sol helt til ca kl 21:30 sommerstid.



Skjermede og private uterom med sol til ca kl 21:30 sommerstid. Boltreplass for lek, store terrasser med plass til flere soner møblering. Hekk, steinmur og gjerde omkranser og lager trygge omgivelser for småbarn eller hund.



Skjermede og private uterom med sol til ca kl 21:30 sommerstid. Boltreplass for lek, store terrasser med plass til flere soner møblering. Hekk, natursteinsmur og gjerde omkranser og lager trygge omgivelser for småbarn eller hund.



Frodig hekk gir grønne lunger og skjermer fint. Trygge rammer for småbarn.



Rikelig med plass til grilling, soling, avslapning, lounge og spisebord.



Passasje fra terrassen til stor utstyrsbod. RIkelig med plass til ved, møbler og puter m.m.



Rikelig med plass til grilling, soling, avslapning, lounge og spisebord.



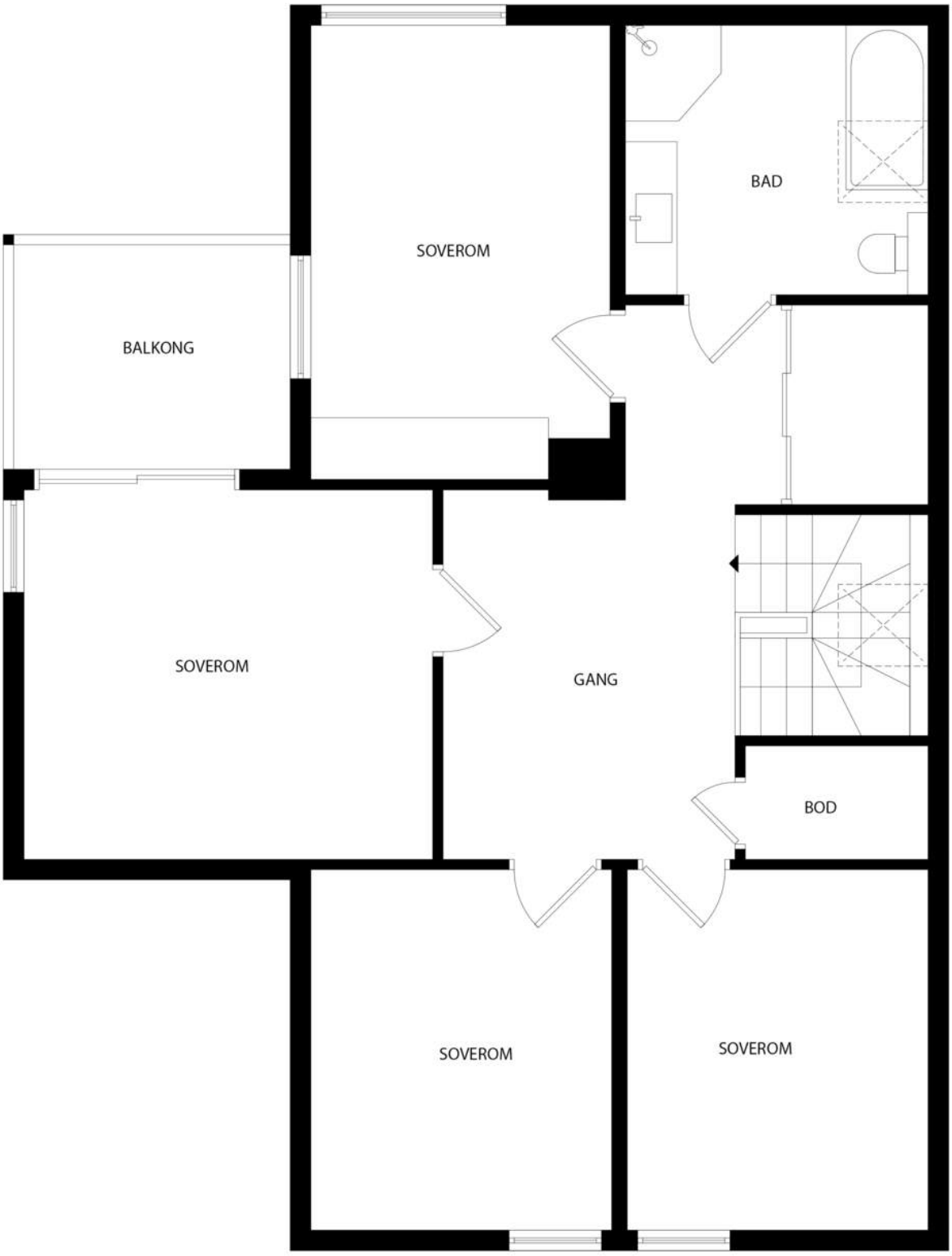
Mulighet for en liten grønnsakshage. Plen bak den doble carporten med bod.



Uterom med alle muligheter for både små og store.



Gode omgivelser og fin flyt mellom inne og ute skaper høy trivsel.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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.



Gang med plass til lagring. Godt lys med vindu i trappegang.



1 av 4 soverom. Plass til pult og skap i tillegg til seng gjør det til gode barne/ungdomsrom.



1 av 4 soverom. Plass til pult og skap i tillegg til seng gjør det til gode barne/ungdomsrom.



Masse skapplass. Mulighet for en toseter og tv, hvis ungene vil ha venner på besøk.



1 av 4 soverom. Plass til pult og skap i tillegg til seng gjør det til gode barne/ungdomsrom.



Ekstra takhøyde og gode vinduer.



Hovedsoverom med masse plass og egen balkong.



Romslig hovedsoverom med egen takoverbygget balkong.



Takoverbygget balkong med plass til å lufte dyner eller ta seg en kopp kaffe. God størrelse.



Rikelig med skapplass også på hovedsoverom.



Et moderne baderom fra 2022. Her har du både badekar med takvindu og stjernehimmel, samt dusjkabinett. Ekstra veggskap i tillegg til speilskap og seksjon gir alt du trenger av oppbevaring.



Ekstra veggskap i tillegg til speilskap og seksjon gir alt du trenger av oppbevaring. Et moderne baderom fra 2022. Her har du både badekar med takvindu og stjernehimmel, samt dusjkabinett.



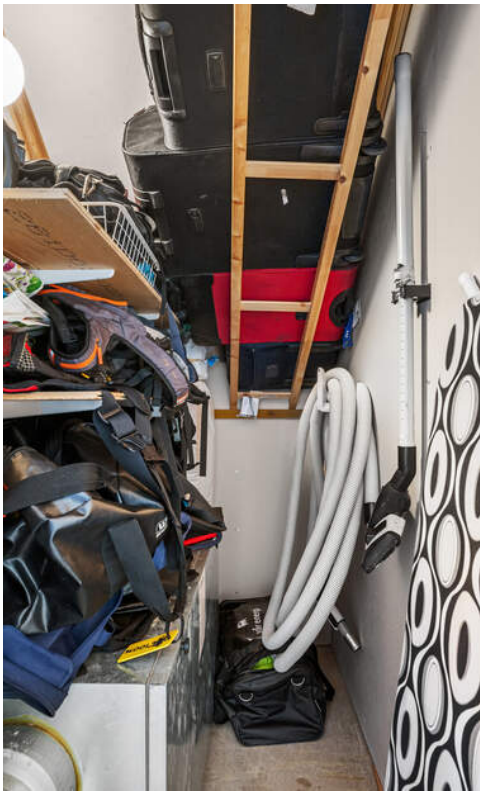
Et deilig sted å slappe av med stjernehimmelen over badekaret. Kjekt for de små å plaske, og de voksne på farten kan ta dusjen.



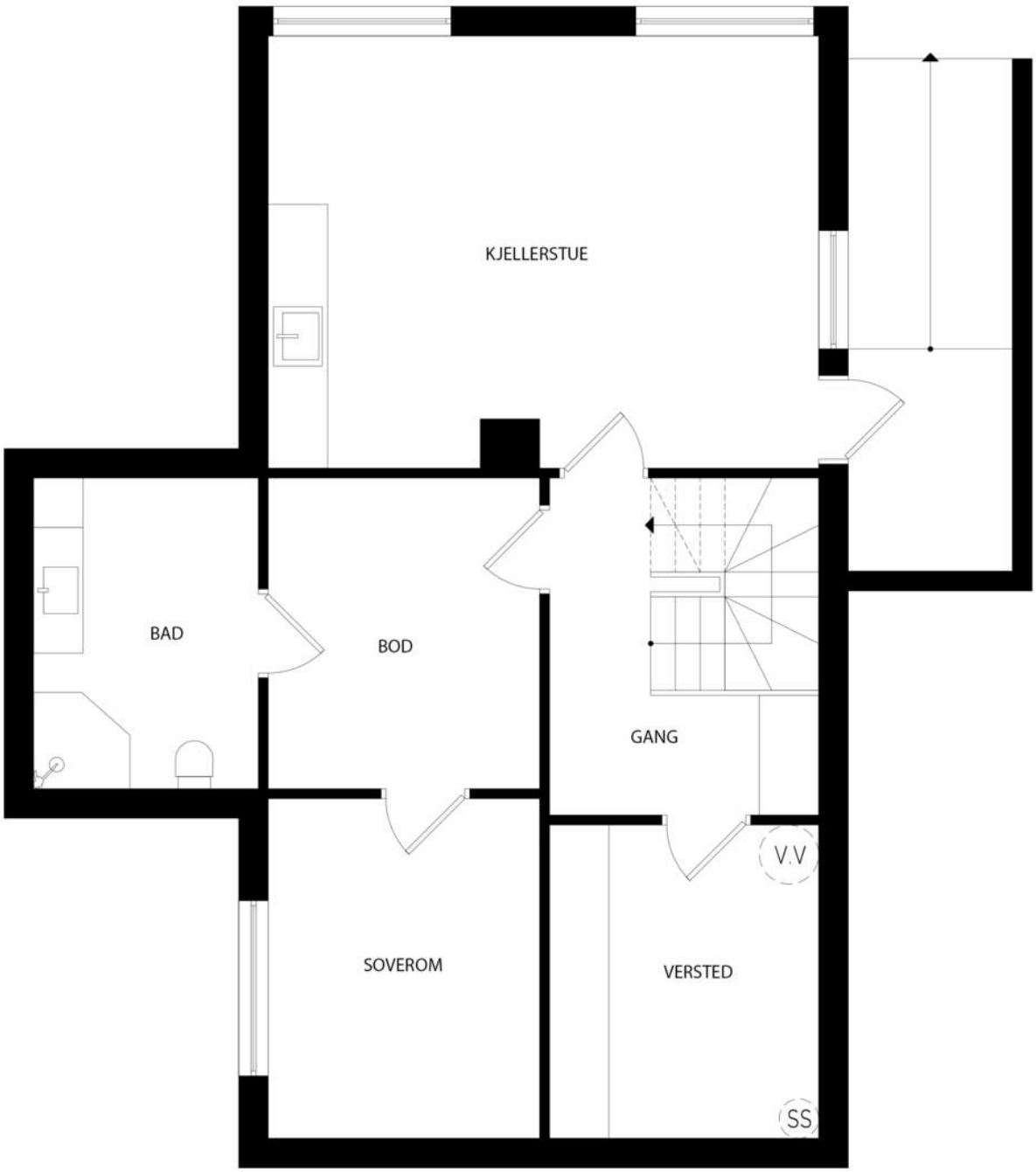
Gjennomført og delikat. Tidløst med fine materialvalg.



God skyvedørsgarderobe og meget smart hylleløsning.



Smart utnyttet bod med egen kofferthylle.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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.



Den flotte eiketrappen går helt ned. Moderne entre med delikate fliser også her. God skapplass igjen for mer lagring.



Kjellerstue med kjøkken gir fine forhold for ungdommen som vil ha egen sone. Evt. om du vil leie ut rom i egen bolig.



Rikelig med plass til både gaming, tv-stue og kjøkken. Egen utgang.



Badet nede med dusjkabinett og stor seksjon for lagring.



Masse oppbevaring for alt av sminke eller produkter, samt håndklær og mer.



Romslig soverom i kjeller med skapplass og rom for nattbord.



Lyst og delikat malt opp i lune toner.



Bod/verksted/hobbyrom. Her er det gamle kjøkkenet kommet godt til nytte. Sentralstøvsuger.



Stor bod med plass til både fyser og kjøleskap i tillegg til enda mer garderober.



Sykkelbod er genialt for smart oppbevaring. Gjennomgående god lagringskapasitet.



En av flere boder - bod bak terrassen til oppbevaring av hagemøbler.



En av flere boder - bod v/hovedinngang.



En av flere boder - bod i carport.



Meget god parkering.



Meget god parkering og svært godt vedlikeholdt hus med gode oppgraderinger.

SOMAVEIEN 46

Nabolaget Brattholen/Kolheim - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 91/100

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 90/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 78/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Larsamyrå Linje 2	**2 min** 0.2 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	**8 min** 3.6 km
Stavanger Sola	**14 min**
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**14 min** 12.8 km

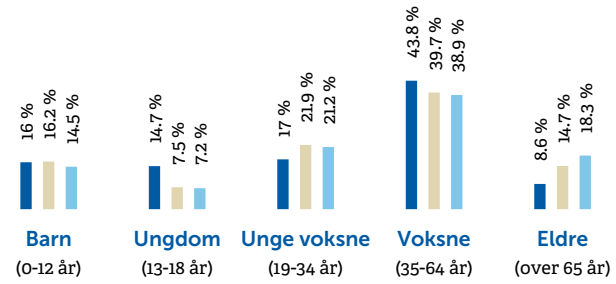
SKOLER

Smeaheia skole (1-7 kl.) 340 elever, 28 klasser	**10 min** 0.8 km
Lura skole (1-7 kl.) 300 elever, 22 klasser	**15 min** 1.3 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 500 elever, 27 klasser	**22 min** 1.8 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 483 elever, 34 klasser	**14 min** 1.1 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	**16 min** 1.3 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	**19 min** 1.6 km
Tryggheim Forus vgs	**8 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

IONITY Lura	**11 min**
Kvadrat	**14 min**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Brattholen/Kolheim	908	364
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Aktiv barnehage (0-5 år) 86 barn	**6 min** 0.5 km
Smeaheia barnehage (1-5 år) 61 barn	**10 min** 0.8 km
Håholen barnehage (0-5 år) 48 barn	**10 min** 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Smeaheia	**3 min**
Rema 1000 Lura Søndagsåpent	**10 min** 0.9 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 92/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

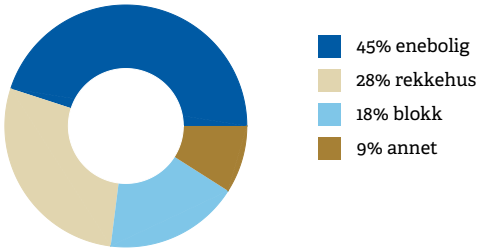
GATEPARKERING

Lett 90/100

SPORT

Varatunparken balløkker Ballspill	**3 min** 0.3 km
Smeaheia skole Ballspill	**8 min** 0.6 km
SATS Trim Towers	**3 min**
InterPadel Trim Towers	**5 min**

BOLIGMASSE



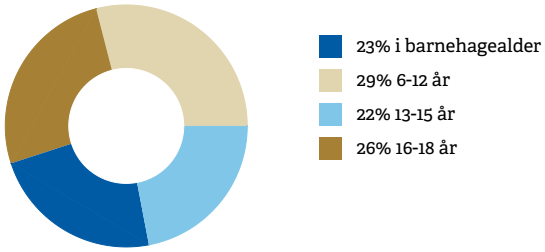
«Close to Forus. Child friendly. Family friendly. Services and shops are close by.»

Sitat fra en lokalkjent

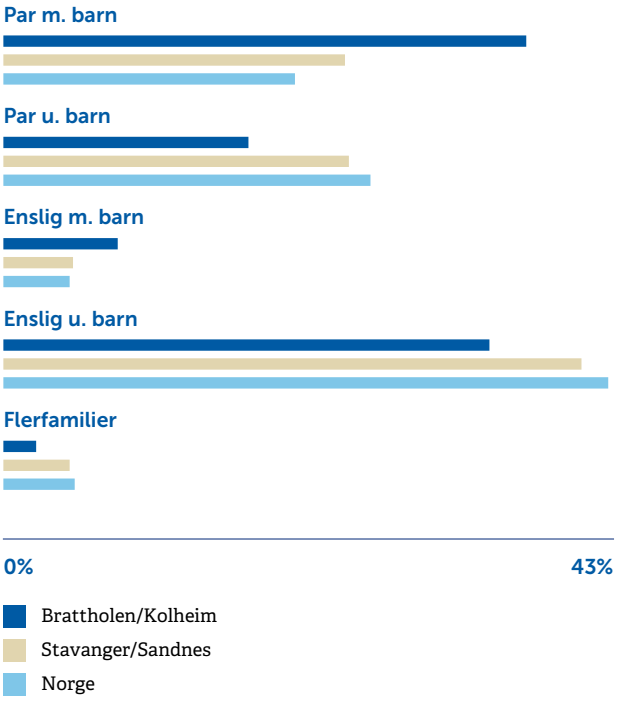
VARER/TJENESTER

Kvadrat	**15 min**
Vitusapotek Lura	**11 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

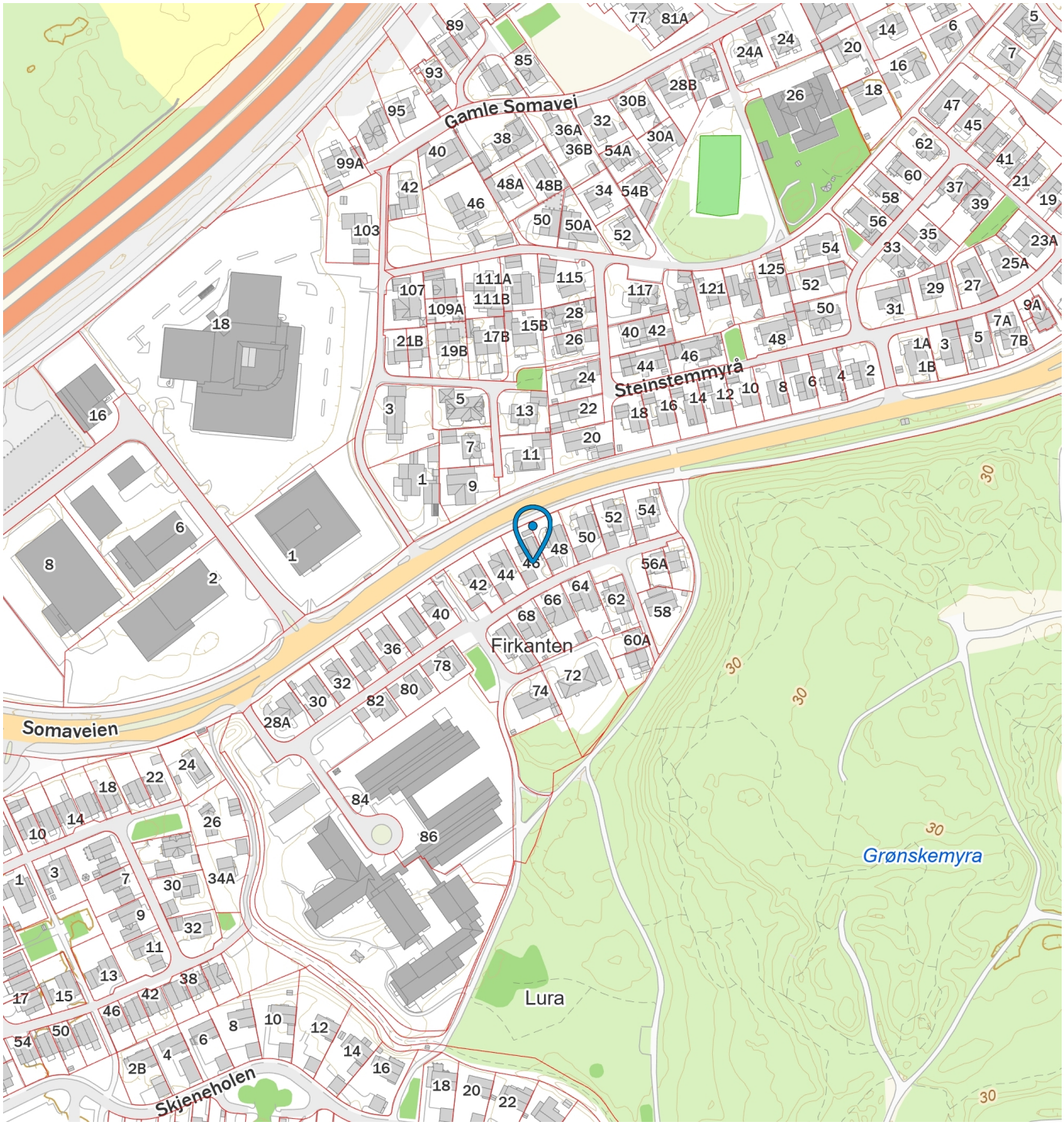


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**57%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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.



Tilstandsrapport

Enebolig
Somaveien 46, 4313 SANDNES
SANDNES kommune
gnr. 69, bnr. 2628

Sum areal alle bygg: BRA: 239 m² BRA-i: 224 m²



Befaringsdato: 11.08.2026 **Rapportdato:** 30.09.2026 **Oppdragsnr.:** 11348-2371 **Eiendomsverdi ref nr:** LO4043

Autorisert foretak: A-TAX AS **Sertifisert Takstingeniør:** Torbjørn Madland **Vår ref:** 20263318

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.



Rapportansvarlig

Torbjørn Madland
Uavhengig Takstingeniør
tm@a-tax.no
414 50 862

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Somaveien 46, 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2628
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.

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Somaveien 46, 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2628
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

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Somaveien 46, 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2628
1108 SANDNES

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1999, som i sin konstruksjon er som fra byggeåret men tilbygget og oppgradert i flere overflater i senere tid.
Det er blant annet oppgradert flere våtrom, kjøkken samt innvendige overflater.
Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsgrader satt med grunnlag i alder, bruksslitasje, konstruksjon og utførelse.
Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt av selger ved befaring.

Enebolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp er av metall.
Lukket takkonstruksjon i tre.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.
Balkong med rekkverk i tre.
Utvendig betongtrapp til kjeller.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater med betong, fliser og parkett på gulv.
Malte overflater og tapet på vegger samt malte overflater i tak.
Det er elementpipe og vedovn inne i boligen.
Trappen er en lakkert tretrapp.
Det er malte glatte dører og malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Kjeller › Bad
Bad fra 2004, oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Malt strie på vegger og malte overflater i tak.
Gulvet er flislagt.
Sluket er av plast, uten synlig membran.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har vifte i ventil.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Vaskerom fra byggeår som ble oppgradert med nye fliser på gulv i 2019 ifølge eier, oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Malte overflater på vegger og i tak.
Gulvet er flislagt.
Plastsluk i gulv og smøremembran med dokumentert/bekreftet utførelse.
Våtrommet har innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Bad oppgradert i 2022 ifølge eier, oppført etter Teknisk forskrift 2017.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt.
Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har slette fronter og benkeplate av laminert spon.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon i 1. og 2. etasje samt periodisk avtrekk fra bad i kjeller.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeåret.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.
Drenering fra byggeåret.
Grunnmuren er av betong.
Forstøtningsmurene er av betongstein.
Eiendommen er etablert i tilnærmet flatt terreng med steinlagt gårdsrom/parkering samt hage og terrasse omliggende boligen.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Sandnes Kommune.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Carport

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

Boder i bakkant av carport fremkommer ikke på tegninger.

Bod

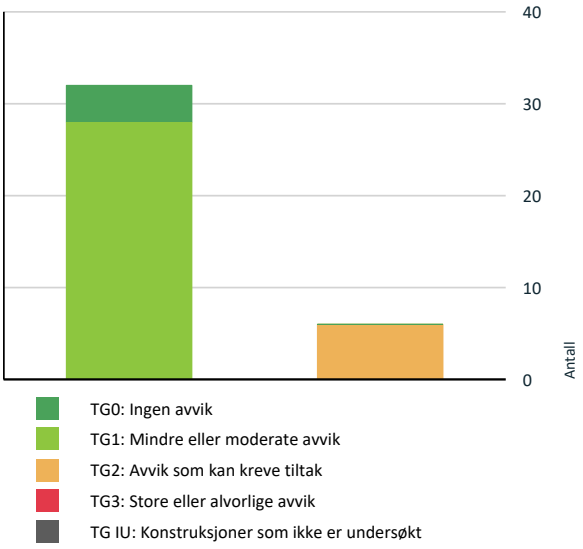
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Somaveien 46, 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2628
1108 SANDNES

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke kjent/dokumentert utført med radonsperre.
- Samsvarserklæring fra byggeår er ikke tilgjengelig. Det finnes tilgjengelig samsvarserklæring for nytt bad i 2022 og for renovering i 1.etg i 2024 med bytting av tavle, kurser for kjøkken, stue, utestikk og elbillader.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

Somaveien 46, 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2628
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1999

Kommentar
Iht. Ambita Infoland - Norges eiendommer på nett.

Anvendelse
Helårsbolig.

Tilbygg / modernisering

2009	Tilbygg	Tilbygg soverom over stue.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

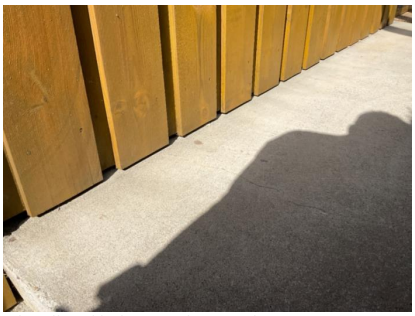
Beskrivelse
Lukket takkonstruksjon i tre.

TG 2 Ytteregger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er etablert noe liten avstand mellom kledning og betongplatting ved inngang. Begrenset avstand kan medføre økt fuktbelastning på kledningen og redusert uttørkingsevne, noe som over tid kan øke risikoen for fuktskader og nedbrytning. Forholdet bør holdes under observasjon og eventuelle tiltak vurderes ved fremtidig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales justering av kledning slik at denne er avsluttet med tilstrekkelig avstand mellom kledning og platting. Det gjøres oppmerksom på at dette kan medføre behov for justeringer av bakenliggende lekter og museband.



Liten avstand mellom kledning og betongplatting.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 2-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong med rekkverk i tre.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Utvendige trapper

Beskrivelse
Utvendig betongtrapp til kjeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendige overflater med betong, fliser og parkett på gulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Somaveien 46, 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2628
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Malte overflater og tapet på vegger samt malte overflater i tak.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke kjent/dokumentert 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.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er elementpipe og vedovn inne i boligen.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Rom under terreng med betonggulv, parkett og fliser på gulv.
Malte bygningsplater på vegger.
Hulltaking er foretatt i påforet vegg mot grunnmur i bod/hobbyrom, uten å påvise unormale forhold i veggen.



Hulltaking er foretatt i vegg mot grunnmur i bod/hobbyrom i kjeller.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Trappen er en lakkert tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Det er malte glatte dører og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Dørene tar i karm eller terskel, noe som vil kunne variere med årstidene.

Konsekvens/tiltak
• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
• Enkelte dører må justeres.


Dør tar i karm.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad fra 2004, oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Malt strie på vegger og malte overflater i tak.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt.

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

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

Somaveien 46, 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2628
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport



Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i deler av dusjsone.

KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er av plast, uten synlig membran.

Vurdering av avvik:

• Det kan ikke konstateres synlig membran i sluk og det er ikke fremvist dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon for eventuell membran bør innhentes.



Sluk i gulv, uten synlig membran.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har vifte i ventil.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ikke foretatt i våtsone for dusj eller innredning grunnet manglende tilkomst, og det er av den grunn valgt hulltaking i alternativ vegg da gulvet i sin helhet defineres som våtsone.



Hulltaking er foretatt i alternativ vegg fra tilstøtende gang.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår som ble oppgradert med nye fliser på gulv i 2019 ifølge eier, oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte overflater på vegger og i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert at gjennomføring for vannrør under vaskekum i våtsone ikke er utført med tilfredsstillende tetthet mot omkringliggende overflater. Manglende tett utførelse rundt rørgjennomføringer kan medføre risiko for at fukt og vann trenger inn i konstruksjonen, med fare for skjulte fuktskader.



Utett gjennomføring for rør i våtsone under utslagsvask.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Somaveien 46, 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2628
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Plastsluk i gulv og smøremembran med dokumentert/bekreftet utførelse.



Sluk i gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

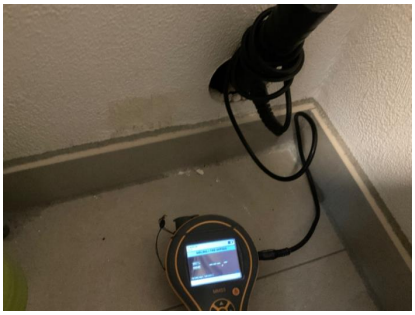
Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ikke foretatt i våtsone grunnet manglende tilkomst, og det er av den grunn valgt hulltaking i alternativ vegg da gulvet i sin helhet defineres som våtsone.



Hulltaking er foretatt i alternativ vegg. Det ble ikke påvist unormale forhold i veggen.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad oppgradert i 2022 ifølge eier, oppført etter Teknisk forskrift 2017.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Dokumentasjon for våtrom**

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

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

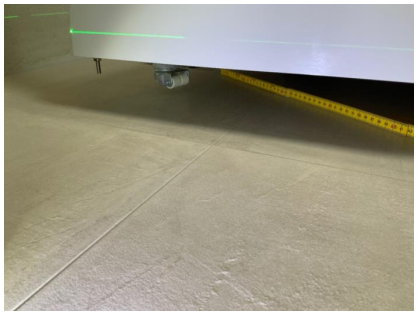
Konsekvens/tiltak

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

Somaveien 46, 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2628
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport



Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk under dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.



Sluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende soverom, uten å påvise unormale forhold i veggen.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende soverom.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har slette fronter og benkeplate av laminert spon.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.

TG 1 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon i 1. og 2. etasje samt periodisk avtrekk fra bad i kjeller.

TG 0 **Varmtvannsbereder/tank**

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Somaveien 46, 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2628
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

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

Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeåret.
Ny tavle i 2024 ifølge eier.

Vurdering av avvik:

• Samsvarserklæring fra byggeår er ikke tilgjengelig. Det finnes tilgjengelig samsvarserklæring for nytt bad i 2022 og for renovering i 1.etg i 2024 med bytting av tavle, kurser for kjøkken, stue, utestikk og elbillader.

Konsekvens/tiltak

• Ved oppføringstidspunktet var det varierende måter samsvarserklæring ble overlevert boligkjøper, og over tid er det ofte slik at denne ikke lenger er å oppdrive. Anlegget har hatt DLE-kontroll i 2013 ifølge eier, hvor det ikke ble påvist avvik.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeåret.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av betongstein.

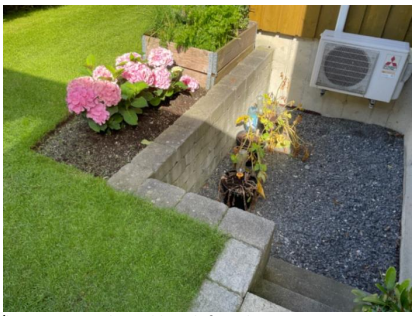
Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.



Støttemur/lysgrav mangler rekkverk for sikring.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er etablert i tilnærmet flatt terreng med steinlagt gårdsrom/parkering samt hage og terrasse omliggende boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Sandnes Kommune.

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 snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

Somaveien 46, 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2628
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

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

• Samsvarserklæring fra byggeår er ikke tilgjengelig. Det finnes tilgjengelig samsvarserklæring for nytt bad i 2022 og for renovering i 1.etg i 2024 med bytting av tavle, kurser for kjøkken, stue, utestikk og elbillader.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• 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 gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Ved oppføringstidspunktet var det varierende måter samsvarserklæring ble overlevert boligkjøper, og over tid er det ofte slik at denne ikke lenger er å oppdrive. Anlegget har hatt DLE-kontroll i 2013 ifølge eier, hvor det ikke ble påvist avvik.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Somaveien 46, 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2628
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

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

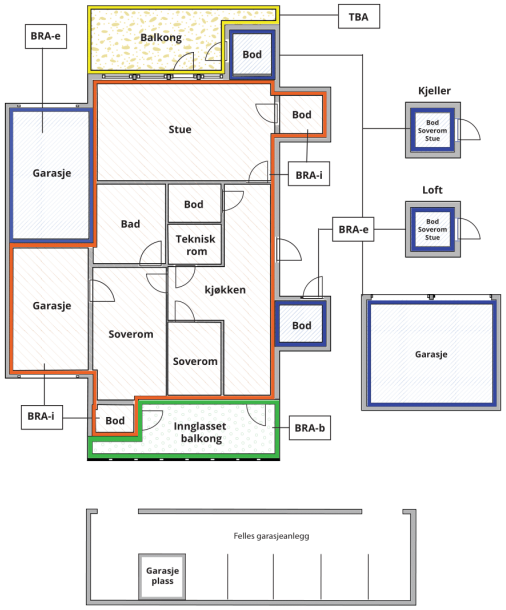
Hva er måleverdig areal?

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.

Somaveien 46, 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2628
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	71			71	
1. Etasje	77	4		81	52
2. Etasje	76			76	5
SUM	**224**	**4**			**57**
SUM BRA	**228**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	2 ganger, hobbyrom, bad, soverom, kjellerstue		
1. Etasje	Entré/gang, toalettrom, stue/kjøkken, kjølerom, vaskerom	Bod	
2. Etasje	Gang, bad, bod, 4 soverom		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

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

Kommentar: 2024 - Oppgradert stue/kjøkken - Utført av Fjogstad Hus AS.
2024 - Skiftet trapp. Utført av Hafrsfjord tre.
2024 - Ny el-tavle samt el arbeid ifm. med oppgradering av stue/kjøkken.
2024 - Ny varmtvannsbereder - Utført av Sig. Halvorsen
2022 - Oppgradert bad 2.etasje - Utført av Sig. Halvorsen

Carport

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		2 boder	

Somaveien 46, 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2628
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.
Carport har ikke målbare arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Boder i bakkant av carport fremkommer ikke på tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: 2024 - Ny elbil lader - Utført av El-Design.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

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

Somaveien 46, 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2628
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2026	Torbjørn Madland	Takstingeniør
	Marianne Lund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	69	2628		0	423.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Somaveien 46

Hjemmelshaver
Lund Lars Magne, Lund Marianne Bakkevig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert område ved Smeaheia/Larsamyrå i Sandnes kommune.

Somaveien 46, 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2628
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse
Parkering/oppbevaring.

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeår er opplyst av eier. Eksisterende carport ble revet og gjenoppbygget.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Carport oppført med steinlagt underlag samt betonggulv i bod.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Flatt tak i tre som hviler på vegger og søyler samt tekket med asfaltbelegg.

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

Bod



Anvendelse
Oppbevaring.

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er opplyst av eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bod oppført med ringmur og støpt gulv.
Yttervegger i tre som utvendig er kledd med trepaneler.
Pulttak i tre, tekket med asfaltbelegg.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.08.2026	Ettersendt pr. epost.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.08.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Kommunale vann og avløpsopplysninger	10.08.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Meglers opplysninger	12.06.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	12.06.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.08.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiers opplysninger	11.08.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Somaveien 46, 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2628
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

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.

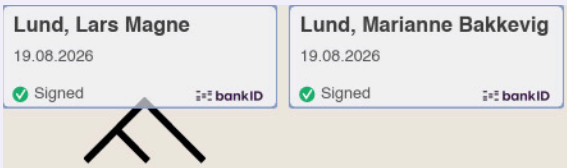
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette 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: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Marianne Bakkevig Lund

Lars Magne Lund

Boligen

Somaveien 46
4313 Sandnes

1108-69/2628/0/0

- Boligen ble kjøpt 2002
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2301260203 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Da vi overtok huset i 2002 byttet vi ut dusjveggløsning med dusjkabinett og det har aldri vært vannlekkasje etter dette bortsett fra en liten lekkasje som må ha oppstått før 2002. Dette ble oppdaget under oppussing av stue i 2009 da himling i stue ble tatt ned i forbindelse med installasjon av nye lys. Det var små vannmerker som var helt inntørket. Ingen tiltak nødvendig, tilsett av byggmester på stede fra Klepp Hus. Badet ble senere totalrenovert av Sig. Halvorsen i 2022.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Gulv i bad i kjeller ble utført av fliselegger og tilkobling til V/A ble gjort av rørlegger. Husker ikke firmanavn på fliselegger og rørlegger. Egeninnsats med avdeling av rom, og malerarbeid. Elektroarbeider ble utført av eier som er faglært elektriker gr. L

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Sig Halvorsen

   Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i 2. etg

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Brødrene Medalen

   Beskrivelse av arbeidet: Ny membran og nye fliser på vaskerom.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

   Beskrivelse av arbeidet: Snekker og male arbeider på badet i kjeller.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Gulv på bad i kjeller lagt av flislegger i ca 2004.
Røropplegg og sluk fra opprinnelig byggefirma; Klepp Hus 1999/2000.
Gulv på vaskerom i 1.etg lagt nytt av flislegger i 2019.
Bad i 2.etg renovert 2022 av Sig Halvorsen

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Klepp Hus

Beskrivelse av arbeidet: Utbygging av nytt soverom i 2.etg. Ny takkonstruksjon over utbygg. 2 takvinduer i sør ble tatt bort som følge av ny takkonstruksjon. Det ene takvinduet ble installert på nytt i nord (over trappen).

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Sig Halvorsen

Beskrivelse av arbeidet: Nytt takvindu ble installert på badet i 2 etg. i forbindelse med renovering av bad i 2022.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Jumil

Beskrivelse av arbeidet: Betongarbeider til boden bak på terrassen samt fundament til gjerder på begge sider av eiendommen (mot Somaveien).

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Bod ved terrasse og gjerder på begge sider av eiendommen mot Somaveien er bygget som egeninnsats.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: Carport inkl 2 boder ble bygd opp på ny. Carport ble utvidet fra 5m til 6m bredde (søkt og godkjent av Sandnes kommune).

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Under oppussing av gang ved kjellertrapp i 2019 ble panel i taket fjernet. Da ble det oppdaget at en liten spiker hadde stått i vannrør fra huset var nytt. Vannlekkasjen oppsto ved fjerning og totalmengden var mindre enn 1 liter. Hovedvann stoppekran ble umiddelbart stengt og rørlegger rekvirert for reparasjon. Ingen følgeskader.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Klepp rør

   Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av rør.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: AC senteret

Beskrivelse av arbeidet: Byttet luft-luft varmepumpe antatt 2017. Varmepumpe demontert og montert + service etter oppussing i 2024

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Kompakt as

Beskrivelse av arbeidet: Justering av tilkoblingshull i pipen etter oppussing. Montering av vedovn etter oppussing.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Lars Magne Lund

Beskrivelse av arbeidet: Fagarbeider gr L (eier i egen bolig) har gjort mindre arbeider på bad kjeller, og noen ekstra lys og stikkontakter.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: El-design

Beskrivelse av arbeidet: Ny tavle, ombygging og oppgradering til 3 fase. Nye kurser til koketopp, utestikk og billader.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Sig Halvorsen

   Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i 2.etg. (underleverandør)

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Se informasjon i andre punkt

Innredning av kjeller (kjellerstue, bad, lagerrom, soverom) ca 2004-2005.
Ny carport 2007 og ny belegningsstein og flytting av plantebed ved innkjørsel.
Glassplater over inngangsparti ca 2007
Utbygg/oppussing i 2009
Bod/gjerder/terrasse 2010.
Nye gulvfliser og overflatebehandling av vegger/tak i gang kjeller, gang 1.etg (+gjestetoalett) og vaskerom i 2019
Opppussing av kjellerstue ca 2020.
Totalrenovering av stue og kjøkken i 2024.
Ny eiketrapp fra Hafrsfjord tre 2024
Gml kjøkken reinstallert på hobbyrom 2024.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Ny carport (2007)
Påbygg (2009)
Bod (2010)
Bruksendring (2026)

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Se andre punkter.

I kjelleren var kun gangen ved trappen innredet i 2002. Senere innredet med soverom, bad, kjellerstue, hobbyrom og lagerrom. Bruksendring og ferdigattest OK.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Bruksendring ble sendt og godkjent i 2026

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

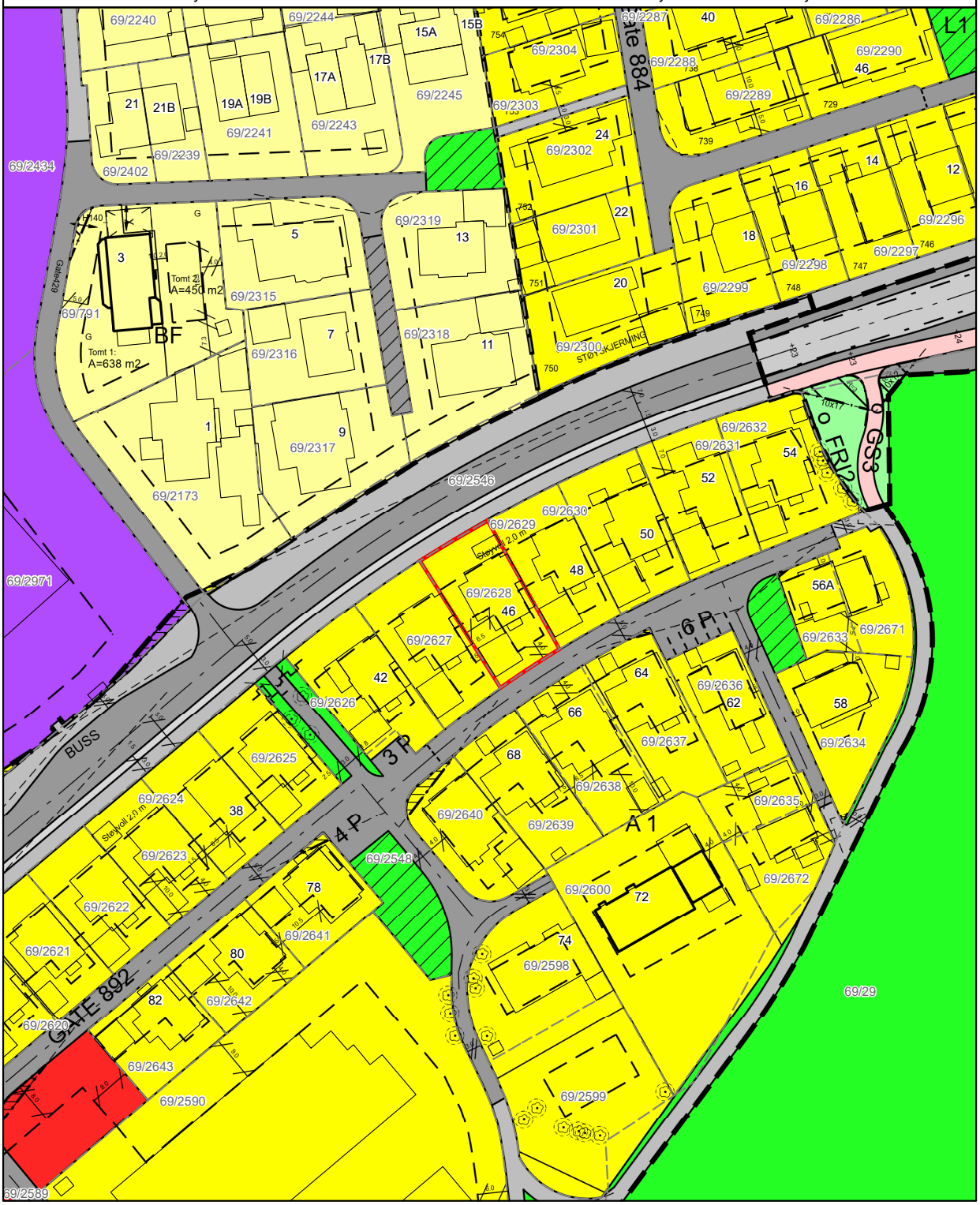
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Somaveien 46, 4313 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/2628/0/0
Dato: 2026-06-12 Planident: 94305-01
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 25.6.1997

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

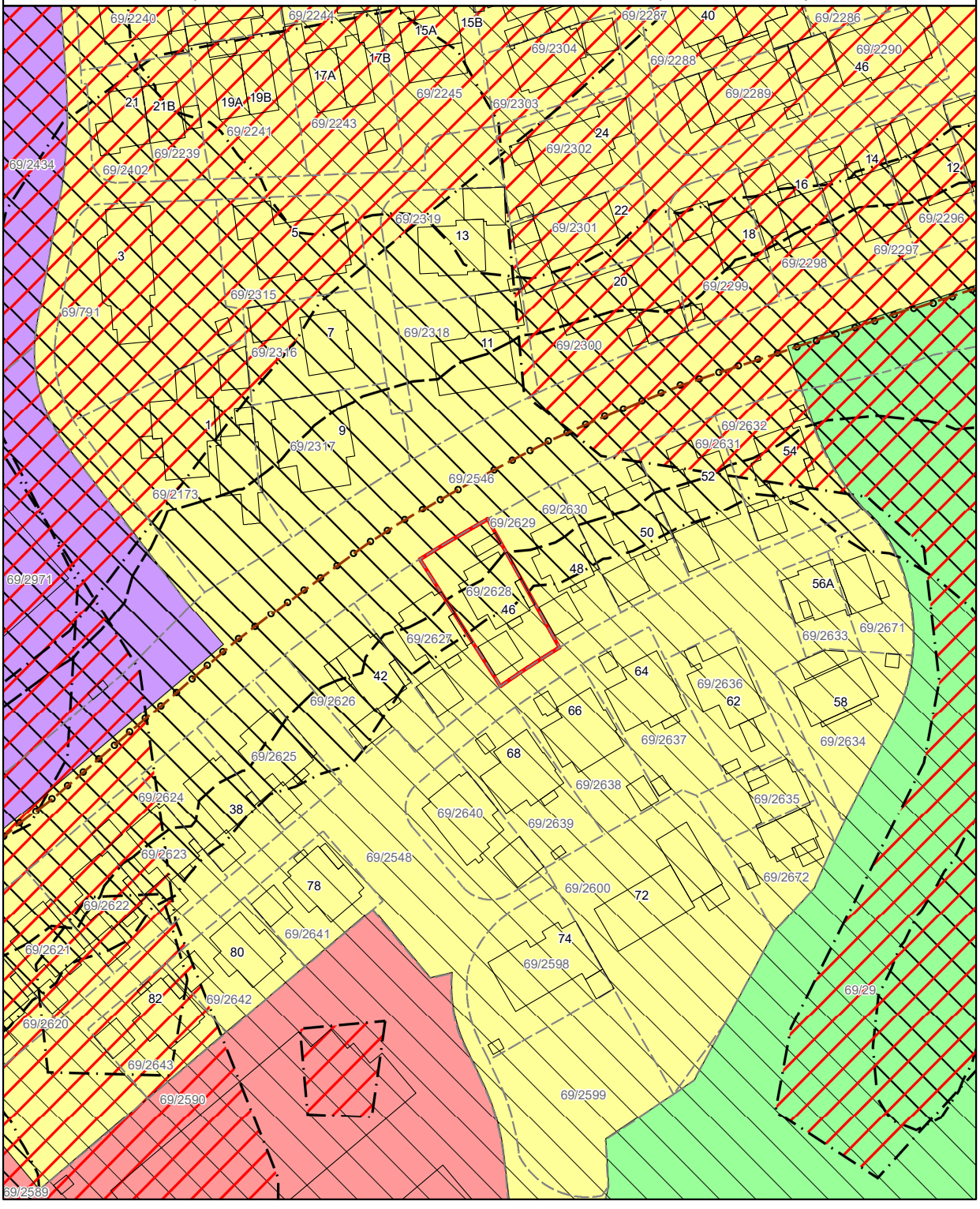
Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Somaveien 46, 4313 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/2628/0/0
Dato: 2026-06-12 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.



Bebyggelsesplan for pleie- og servicesenter i Smeaheia med tilliggende boligfelt A1 og A2

Reguleringsbestemmelser

PlanID 94305-01

Saksnummer 9702278

---

§1 Formål med bebyggelselsesplanen

Planen skal legge til rette for bygging av boliger og bygning for pleie og service av eldre.
Endel av boligene skal være boliger knyttet til bygningen for pleie og service.
Planen skal sikre at området inngår som en integrert del av utbyggingen i Smeaheiområdet.
Utforming av uteareal, med beplantning, belysning, skilter og bygninger, med materialer, fargevalg og utforming skal samordnes med bestemmelser og retningslinjer (formingsveileder) i resten av Smeaheiområdet.

§ 2 Felles bestemmelser for planområdet

2.1 Kvaliteter i landskapet skal tas vare på. Steingjerder og større trær bør bevares og kan bare fjernes når dette er godkjent i bebyggelsesplan. Eksisterende trær som er merket på planen skal bevares.

2.2 Inngrep i- og endring av terreng kan bare skje etter godkjent plan og byggemelding.

2.3 Det skal ikke plantes nærmere offentlig vei enn 0,7 m.

2.4 Utbygging av området kan ikke igangsettes før arkeologiske undersøkelser er avsluttet.

2.5 Lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, støyvoller, ledninger o.l. kan plasseres på privat grunn. Støyskjermer, andre større fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes. Midlertidig snuplass kan godkjennes i regulert boligområde eller friområde under utbyggingsperioden. Trafokiosk er vist på planen. Det kan tillates annen plassering når dette er vist i bebyggelsesplan eller annen detaljplan.

§ 3 Felles bestemmelser for byggeområdene

3.1 Gjeldende vedtekter, retningslinjer og normer for lekeplasser, utforming av veier og gater, parkeringsdekning og skjerming mot forurensning skal følges.
Områdene skal være skjermet mot støy etter kravene i rundskriv T-8/79 fra Miljøverndepartementet før bygningene tas i bruk.

3.2 Utgraving og oppfylling av terreng skal holdes innenfor egen tomtegrense, også i anleggsperioden. Naboer kan gå sammen om felles løsning.
Eventuelle forstøtningsmurer langs vei eller annet fellesareal kan kreves samordnet. Murer over 0,9 m høyde skal byggemeldes. Lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, vann- og avløpsledninger kan plasseres på privat grunn utenfor regulert gate. For å gi økt sikkerhet kan kommunen kreve beplantning skåret ned ved private utkjørsler i tråd med retningslinjer om krav til frisikt.

3.3 Større nye trær i området skal være arter fastlagt for hele Smeaheiområdet i samråd med teknisk sjef.

3.4 Utearmatur for lys, skilt, postkasser, belegg og annet utendørs fast utstyr skal samordnes og følge retningslinjer som utvikles for hele Smeaheiområdet.

3.6 Ved byggemelding skal det følge med terrengsnitt og utomhusplan i målestokk 1:200 over hele tomten og ca. 5 m inn på naboeiendommen. Utomhusplanen skal vise disponering av tomten, eksisterende og nytt terreng, plassering av bygning, parkering, garasje, avfallsdunker, utelysarmatur, uteplasser, forstøtningsmurer, gjerder og innhegninger og lignende. Byggemelding skal redegjøre for støytiltak med material- bruk og høydeangivelse. Det kan kreves redegjørelse for sol og skyggeforhold, f.eks. med krav om sol, skyggediagram. Teknisk styre kan kreve modell for større områder som byggemeldes samlet.

3.7 Største høyder på bygninger fra topp grunnmur.
2 etasjer: gesimshøyde 7 m, mønehøyde 10 m
3 etasjer: gesimshøyde 10 m, mønehøyde 13 m
Ved pulttak skal gesimshøyden gjelde for en side.

3.8 Støyskjerming
Områdene og virksomhet i områdene skal skjermes mot støy etter gjeldendse statlig krav (Miljøverndepartementets rundskriv T 8/79). Det skal redegjøres for støyforhold i byggemelding med angivelse av materialbruk og høyde på skjerming. Spesielt skal redegjøres for innendørs støyforhold i andre etasje og høyere. Fastlagte fysiske støytiltak er vist på planen. Områdene kan ikke tas i bruk til ny virksomhet som krever støyskjerming før de er skjermet. Det forutsettes at støynivå utenfor fasade ved oppholdsrom for boliger ikke overskrider 55 dBA, for helseinstitusjon 50 dBA.

§ 4 Boligområdene

4.1 I boligfeltene kan godkjennes at rom innredes for enkel næringsvirksomhet eller sosiale formål når det ikke vil være til urimelig ulempe for omkringliggende bebyggelse med hensyn til trafikk, parkering, forurensing og lignende ulemper.

4.2 Største tillatte byggehøyde er 2 etasjer pluss kjeller.
For bygging på private tomter under 700 m² er største tillatte brutto grunnflate for nye bygg 150 m², største tillatte brutto golvflate er 300 m². På hver tomt tillates bare en bolig over 70 m.
Største grunnflate for garasje er 40 m² og største høyde over garasjegolv 4,5m og største gesimshøyde 2,5 m.

På tomt for serviceboliger kan det bygges i alt 2000 m² brutto gulvareal. Hver boenhet skal være maksimum 65 m². Parkering kan dekkes på område for Pleie- og servicesenteret dersom dette er dokumentert i avtale som følger byggemeldingen.
Bygninger kan ha mindre avstand enn 8 meter, og kan knyttes sammen. Større og sammenhengende boligbygg, som f.eks. serviceboligene, skal i materialbruk og dimensjonering tilpasse seg de mindre bygningene.

4.3 Mot Somaveien skal det opparbeides en jordvoll med høyde minimum 2,0 m som skjerm mot støy. Mot vegen skal det legges tørrmur på ca. 1 m. Vollen skal beplantes og opparbeides som del av hagearealet. Det er ikke tillatt med gjerde på vegside av vollen. Gjerde på innsida skal ikke være høyere enn volltoppen.

Det må ikke etableres balkong, veranda eller annen form for utendørs oppholdsareal i nordlige fasade som vender mot Somaveien dersom utvendig støynivå er høyere enn 55 dBA. Det bør heller ikke etableres støyømfindtlige rom inntil nordlige fasadevegg.

Alternativt plasseres skjerming i trafikkskille mellom G/S og kjørevei.

§ 5 Offentlig område for Pleie- og servicesenter for eldre

5.1 Området skal brukes til bygning med tilhørende uteareal og parkering for pleie og service for eldre. Boliger og næring som frisør, fotpleie, o.l. kan inngå som en del i senteret.

5.2 Største høyde er 3 etasjer.
Største tillatte brutto grunnflate er 3000 m² og største tillatte brutto golvflate er 4500 m².

5.3 Det må ikke etableres balkong/veranda eller annen form for utendørs oppholdsareal i nordlige fasade som vender mot Somaveien. Heller ikke må det etableres døråpning eller åpningsbare vinduer mot oppholdsrom i denne fasaden.

5.4 Det skal utarbeides en detaljert plan for uteareralene i mål 1:200 som viser terreng, belegg, beplanting, parkering, uteplasser, utelysarmaturer o.a. fast utstyr. Spesielt skal planen vise forholdene til Torvveien med bl.a. snitt der terrenget mot denne bearbeides. Planen skal godkjennes av teknisk sjef.

Parkeringsarealene skal utformes slik at de framstår som gode arealer når det er lite biler. I aksen fra boligvei mot vernet vei i vest skal del være gjennomgang og visuell forbindelse uten parkeringsplasser. Områdene mot Somaveien skal utformes som et parkmessig behandlet adkomstområde for boliger om senteret. I området skal settes opp et orienteringsskilt som følger designreglene for hele Smeaheiområdet. Støyskjermingstiltak i området skal utformes som bearbeidet landskap (jordvoll) med en høyde på min 3,0 m. Trær og busker, steingjerder og terreng mot Torvveien skal bevares.

§ 6 Friområder

Områdene skal opparbeides til lek etter detaljplaner i mål 1:200 godkjent av teknisk sjef. Områdene for lek er felles for felt A1. Planene skal vise terreng, beplantning, belegg, utstyr

til lek, gangsti, lysmaster o.l. Lekeplasser skal opparbeides samtidig med tilhørende boligfelt.

§ 7 Trafikkområdene

Trafikkområdene skal opparbeides etter detaljplaner som viser terrengbehandling (høyder) belegg, kantstein, belysning o.a. fast utstyr. Planene skal bygge på materialbruk og utforming som legges til grunn for hele Smeaheiområdet. Planene skal godkjennes av teknisk sjef.
Viste busslommer og leskur forutsettes ferdigstillet samtidig med pleie- og servicesenteret. Likeledes forutsettes at G/S-veg fra bru over E39 til Dyre Vaa's vei blir ferdig bygget sammen med veinettet innenfor Smeaheiområdet.

§ 8 Frisiktsoner

I viste frisiktsoner skal det ikke beplantes slik at frisikt blir hindret i en høyde mellom 0,5 m og 3 m over tilstøtende veiers nivå. Arealet kan brukes til uteareal for bolig og industri som vist på planen.

§ 9 Opparbeidelsesavtale

Opparbeidelsen av kommunaltekniske anlegg og leke- og friområder skal skje etter avtale med Sandnes kommune.

1 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

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

2 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

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

3 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

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

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

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

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

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

4 Tegnforklaring reguleringsplan

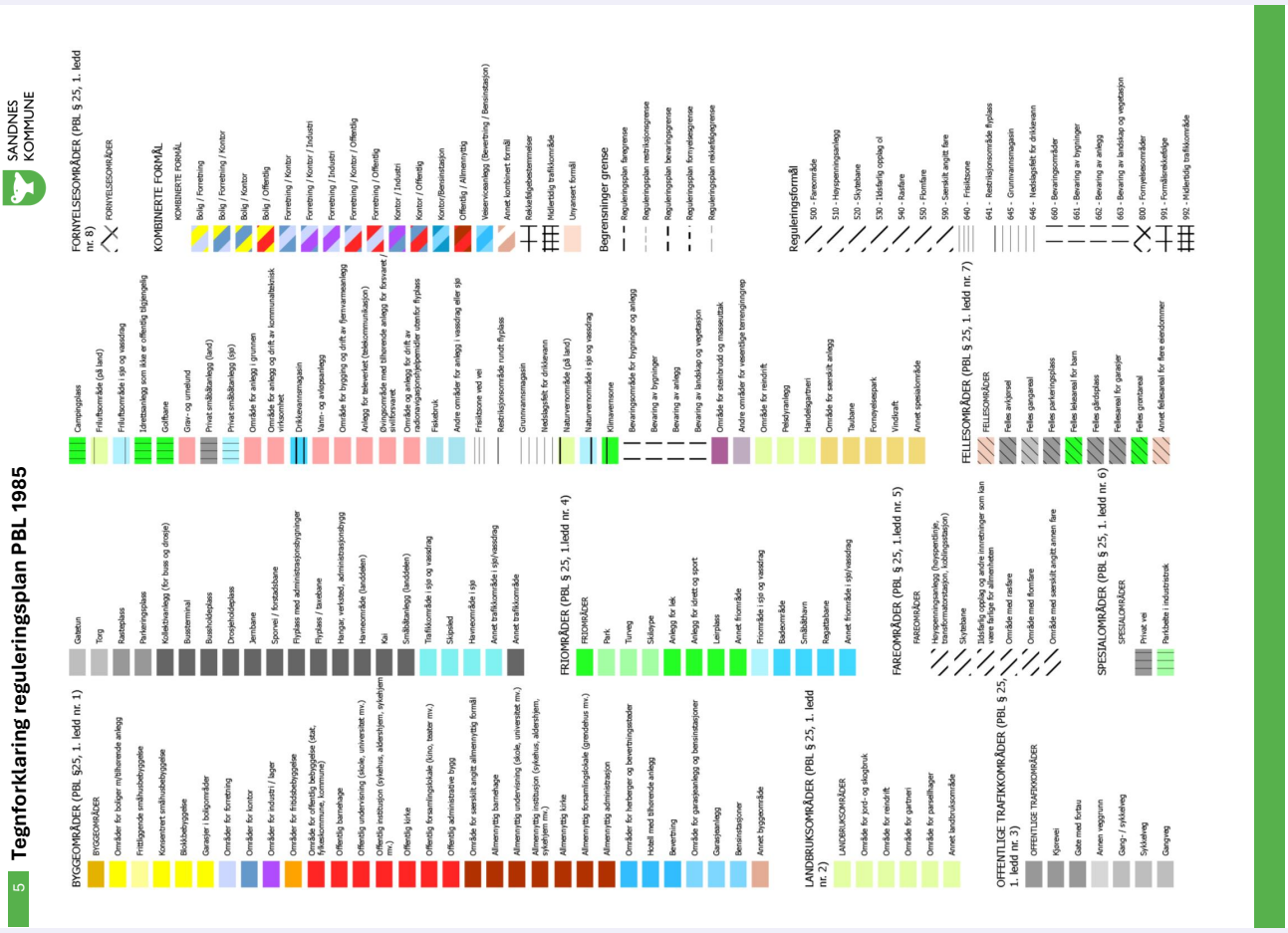
SANDNES KOMMUNE

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	

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

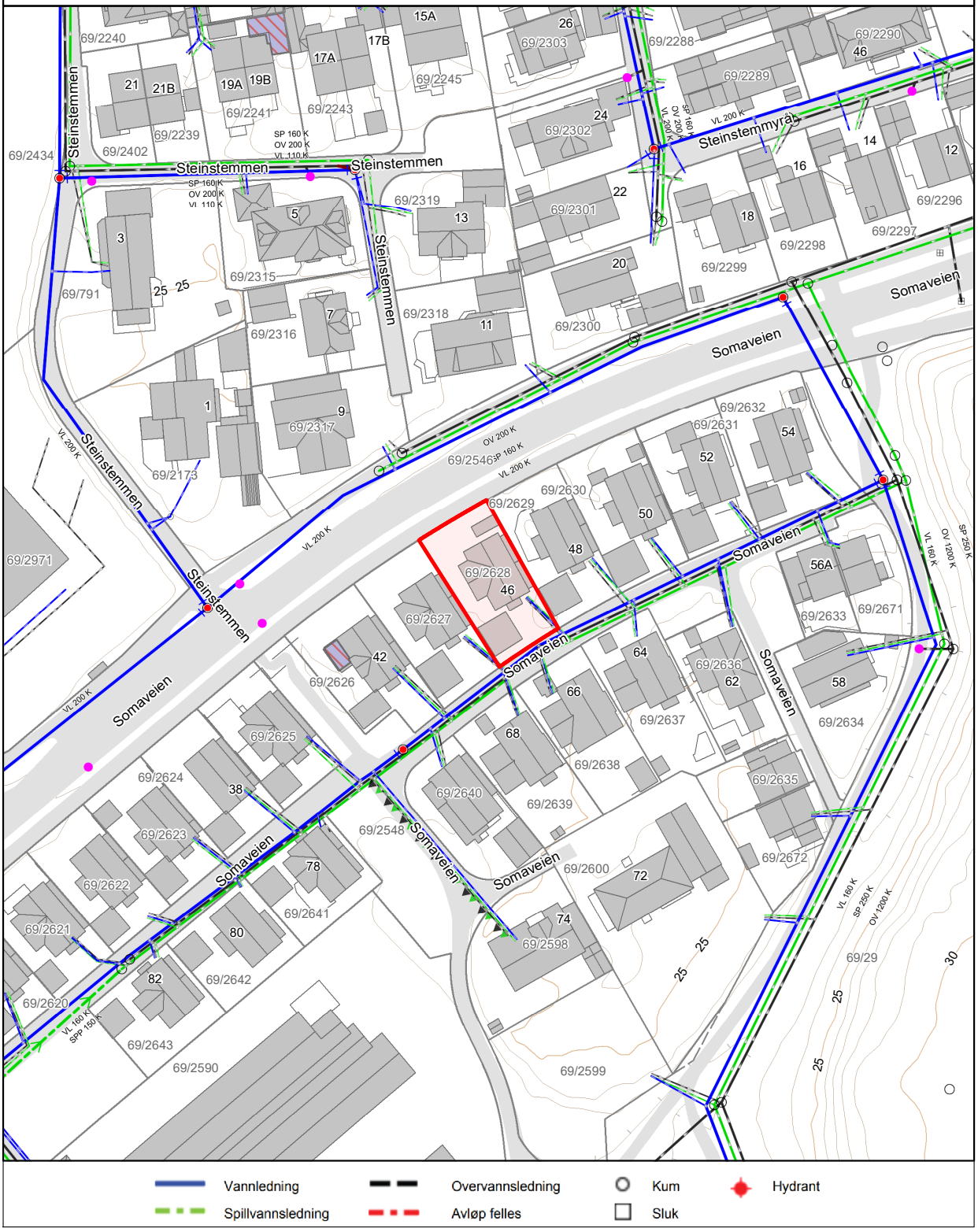
Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Somaveien 46, 4313 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/2628/0/0
Dato: 2026-06-12
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.



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Sandnes kommune

Byplansjefen

Rådhusets sentralbord : 51 60 54 00
Telefax : 51 60 54 37

Sandnes, 08.12.99

Vår ref: 9801119 17 Deres ref: Arkivkode: 69-2628
Saksbehandler: Odd Bjørn Voster

FERDIGATTEST

Arbeidssted (adr.):	Somaveien 46			Gnr./bnr.:	69-2628
Arbeidets art:	Nybygg	Bygningens art:	Bolig		
Dato for søknad:	29.12.97	Dato for vedtak:	13.01.99	D-sak nr.:	50/99
Tiltakshaver m/ adr.:	Klepp Hus A/S, Snekkerveien 10, 4321 Sandnes				
Ansvarlig søker m/ adr.:	Sjo Fasting A/S, Postboks 388, 4341 Bryne				
Ansvarlig samordner m/ adr:	Klepp Hus A/S, Snekkerveien 10, 4321 Sandnes				

På grunnlag av besiktigelse av arbeidet foretatt 06.12.99 og inspeksjonskort mottatt 06.12.99, gis ferdigattest for tiltaket.

Denne ferdigattesten omfatter ikke ildsted (ikke montert) og ikke carport (ikke bygd).

Ola T. Solheim
bygningssjef

Odd Bjørn Voster
saksbehandler

Sendes til

x	tiltakshaver	x	ansv. søker		ansv. kontr.		ansv. utførende		brannsjef
x	samordner		hjemmelsh.						

Kopi til: Ingunn Apeland og Svein Arnøy, Somavn. 46, 4313 Sandnes (eier)

Adresse:
RÅDHUSET
Jærveien 33
SANDNES

Postadresse:
Postboks 583
4305 SANDNES

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Somaveien 46, 4313 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/2628/0/0
Dato: 2026-06-12
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

Utskriftsdato **12.06.2026**

Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	69	**Bruksnr**	2628	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

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

Plantyper med treff	
Reguleringsplaner	Kommuneplaner
Plantyper uten treff	
Kommuneplaner under arbeid	Reguleringsplaner i vannsøylen
Reguleringsplaner under bakken	Bebyggelsesplaner over bakken
Midlertidige forbud	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Kommunedelplaner	Reguleringsplaner bunn
Reguleringsplaner under arbeid	Bebyggelsesplaner
Reguleringsplaner over bakken	Kommunedelplaner under arbeid

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005	
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038	
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00	
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf	
Delarealer		
	Areal	423.09 kvm
	Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 2
	Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
	Areal	423.09 kvm
	Hensynsonenavn	H190_1
	Kpsikring	190 - Andre sikringssoner
	Areal	136.26 kvm
	Hensynsonenavn	H210
	Kpstoy	210 - Rød sone T-1442

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato **12.06.2026**

Areal	116.63 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442

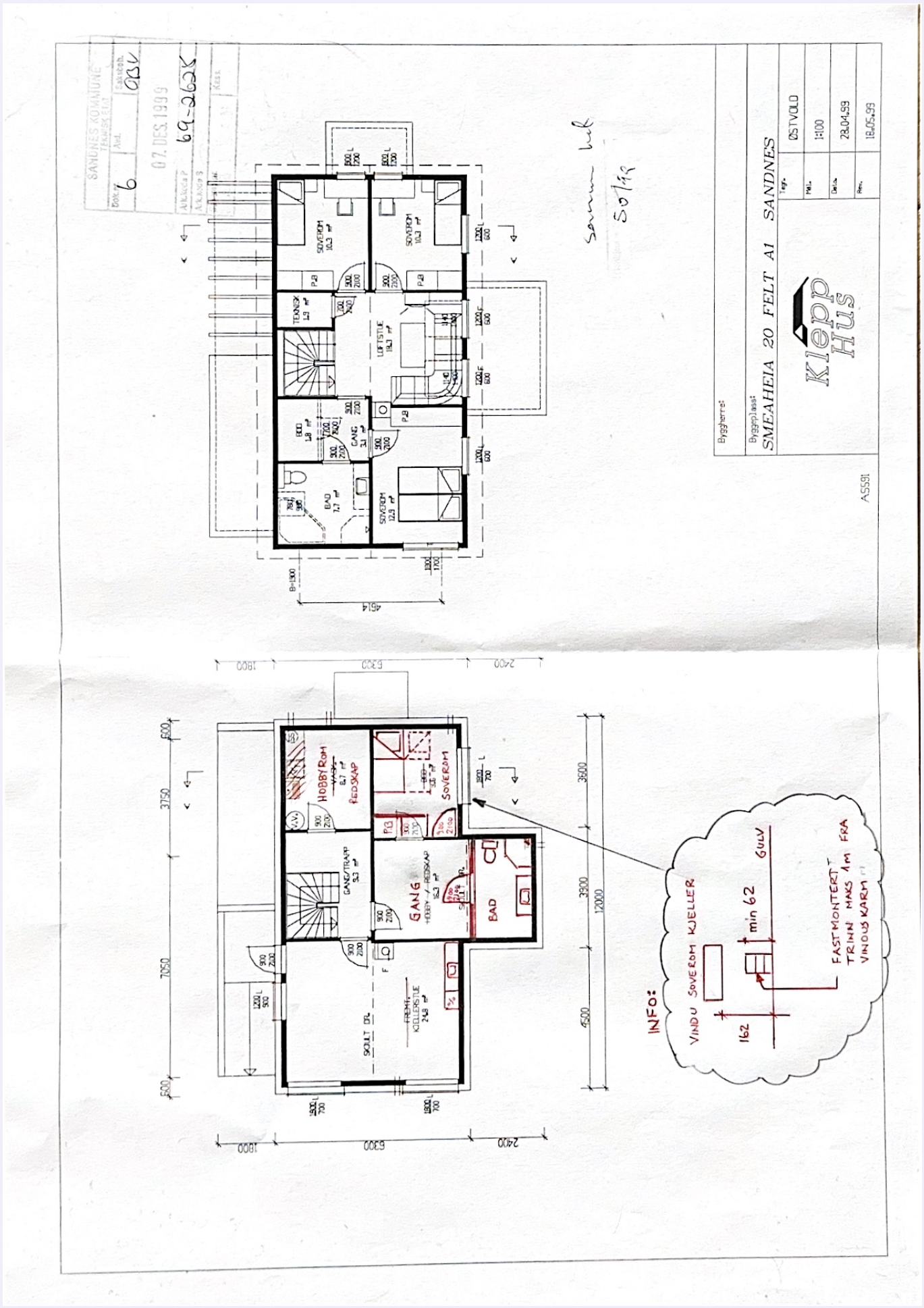
Areal	423.09 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	94305-01
Navn	Bebyggelsesplan for pleie- og service senter i Smeaheia med tilliggende boligfelt A1 og A2
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/25/1997 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_94305-01.pdf
Delarealer	
Areal	421.22 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

KLEPPHUS AS
Snekkerveien 10
4321 SANDNES

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 05.02.2010

Deres ref.:
Saksbehandler: Marina Rørheim

Vår ref : 200903349-6
Arkivkode : O: : 69-2628

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 69/2628 Byggeadresse: SOMAVEIEN 46

Tiltakets art:	Endring av bygg bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 m2
Byggets/anleggets art:	Enebolig
Ansvarlig søker m/adr:	KLEPPHUS AS, Snekkerveien 10, 4321 SANDNES
Tiltakshaver:	Lars Magne Lund,Somaveien 46,4313 SANDNES

D-sak nr:101/2010

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 22.12.2009 gis i medhold av plan- og bygningslovens § 99 ferdigattest for tiltaket.

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

Ola T Solheim
Bygningssjef

Marina Rørheim
Saksbehandler

Kopi til:
[x] tiltakshaver [x] brannsjef/feier - v/ montert ildsted

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Sandnes kommune

Byplansjefen

Byplansjefens ekspedisjon : 51 97 56 00
Rådhusets sentralbord : 51 97 50 00
Telefax : 51 97 54 37

Svein Arnøy og Ingunn Apeland
Somaveien 46
4313 SANDNES

Sandnes, 13. september 2000

Vår ref: ksf 200005453/4 Deres ref: Arkivkode: 69-2628
Saksbehandler: Kristin Stømer Frafjord/ TSL

D SAK 816/2000

Gnr.: 69 Bnr.: 2628 Byggeadresse: Somaveien 46

Tiltakets art: mindre byggearbeid på boligeiendom
Byggets/anleggets art: tilbygg - bod
Eventuell beskrivelse: under eksisterende tak

Melding mottatt 09.08.00.

BRUKSAREALER:
BRA,
1.etasje: 5 m^2

Fakta:
Det søkes om oppføring av utvendig bod som et tilbygg til bolig mot nordøst. Tilbygget kommer under eksisterende tak og over kjellertrappekravel. Tiltakshaver har muntlig bekreftet ovenfor kommunen at tilbygget ikke kommer i konflikt med kjellertrapp (2,6 m fri høyde).

Tilbygget kommer helt inntil nabogrense mot nordøst. Berørt nabo har positivt samtykket i tiltaket.

Hjemmelsgrunnlag:
Reg.plan: 94 305-01

Nabovarsel:
Ingen innvendinger er mottatt fra naboer.

Bygningssjefens vurdering:
Ettersom boligens vegg mot tilbygget tilfredsstiller krav til branncellebegrensende vegg, vil det ikke bli stilt brannsikringskrav til omsøkt bod.

Adresse:
RÅDHUSET
Jærveien 33
SANDNES

Postadresse:
Postboks 583
4305 SANDNES

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

VEDTAK:

Meldingen tas til etterretning. Tiltakshaver må selv påse at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, reguleringsplan med bestemmelser og annen lovgivning.

1. Det må påses at byggets plassering ikke kommer i konflikt med eventuelle offentlige eller private ledninger eller kabler i grunnen som vanskeliggjør vedlikehold. Av den grunn må det innhentes gravetillatelse fra kommunalteknisk avdeling i kommunen, Telenor og Sandnes Energi før grave- og fundamenteringsarbeidet igangsettes. Eventuell flytting av ledninger må bekostes av byggherre.
   Krav til avstand fra kommunale ledninger er normalt 4 m.

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

Med hilsen

Ola T. Solheim
bygningssjef

Kristin Stømer Frafjord
avd.ing.

Vedlegg: Meldingsskjema m/stemplede tegninger

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter melding er sendt til kommunen faller tillatelsen bort.

Faktura for saksbehandling kr. 510,- ettersendes.
Opplysning til økonomiavdeling - konto: 1621.4150.3003. T0145

SANDNES KOMMUNE

Lars Magne Lund

Somaveien 46
4313 SANDNES

Vår saksbehandler	Saksnummer	Dato
Kirsti B. Aase	BYGG-26/00762 oppgis ved alle henvendelser	27.05.2026

Ferdigattest for bruksendring av rom i kjelleretasje fra tilleggsdel til hoveddel, Somaveien 46

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	69 / 2628 / 0 / 0 /
Tiltakshaver:	Lars Magne Lund

VEDTAK

Du får ferdigattest for bruksendring av rom i kjelleretasje fra tilleggsdel til hoveddel i Somaveien 46, gnr. 69 bnr. 2628, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 21-10.

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

Saken gjelder
Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 21.05.2026, hvor du bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 20.03.2026.

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

Vår vurdering
Det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Konklusjon
Du får ferdigattest for rom i kjeller som nå er ferdig innredet som hobbyrom, bad, soverom og kjellerstue med kjøkkenkrok.

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

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

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

Dokumentnr.: BYGG-26/00762-6

Vedlegg: Kommunalinformasjon

SANDNES KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Samfunn, plan og bygg	BYGG-26/00762	27.05.2026

Tom Grøsfjell
Fagleder

Kirsti B. Aase
Rådgiver
+47 99087655

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Mottakere: Lars Magne Lund

SANDNES KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Samfunn, plan og bygg	BYGG-26/00762	27.05.2026

Informasjon om rett til å klage på vedtaket

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

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

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

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

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

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

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

SANDNES KOMMUNE

Lars Magne Lund

Somaveien 46
4313 SANDNES

Vår saksbehandler	Saksnummer	Dato
Kirsti B. Aase	BYGG-26/01420 oppgis ved alle henvendelser	27.05.2026

Ferdigattest for uthus/bod, Somaveien 46

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 69 / 2628 / 0 / 0 /
Tiltakshaver: Lars Magne Lund

VEDTAK

Du får ferdigattest for frittliggende bod i Somaveien 46, gnr. 69 bnr. 2628, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 21-10.

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

Saken gjelder
Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 21.05.2026, hvor du bekrefter at boden er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 22.07.2010 i sak 201004175.

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

Vår vurdering
Det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Konklusjon
Du får ferdigattest for frittliggende bod.

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

SANDNES KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Samfunn, plan og bygg	BYGG-26/01420	27.05.2026

Tom Grøsfjell
Fagleder

Kirsti B. Aase
Rådgiver
+47 99087655

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Mottakere: Lars Magne Lund

SANDNES KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Samfunn, plan og bygg	BYGG-26/01420	27.05.2026

Informasjon om rett til å klage på vedtaket

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

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

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

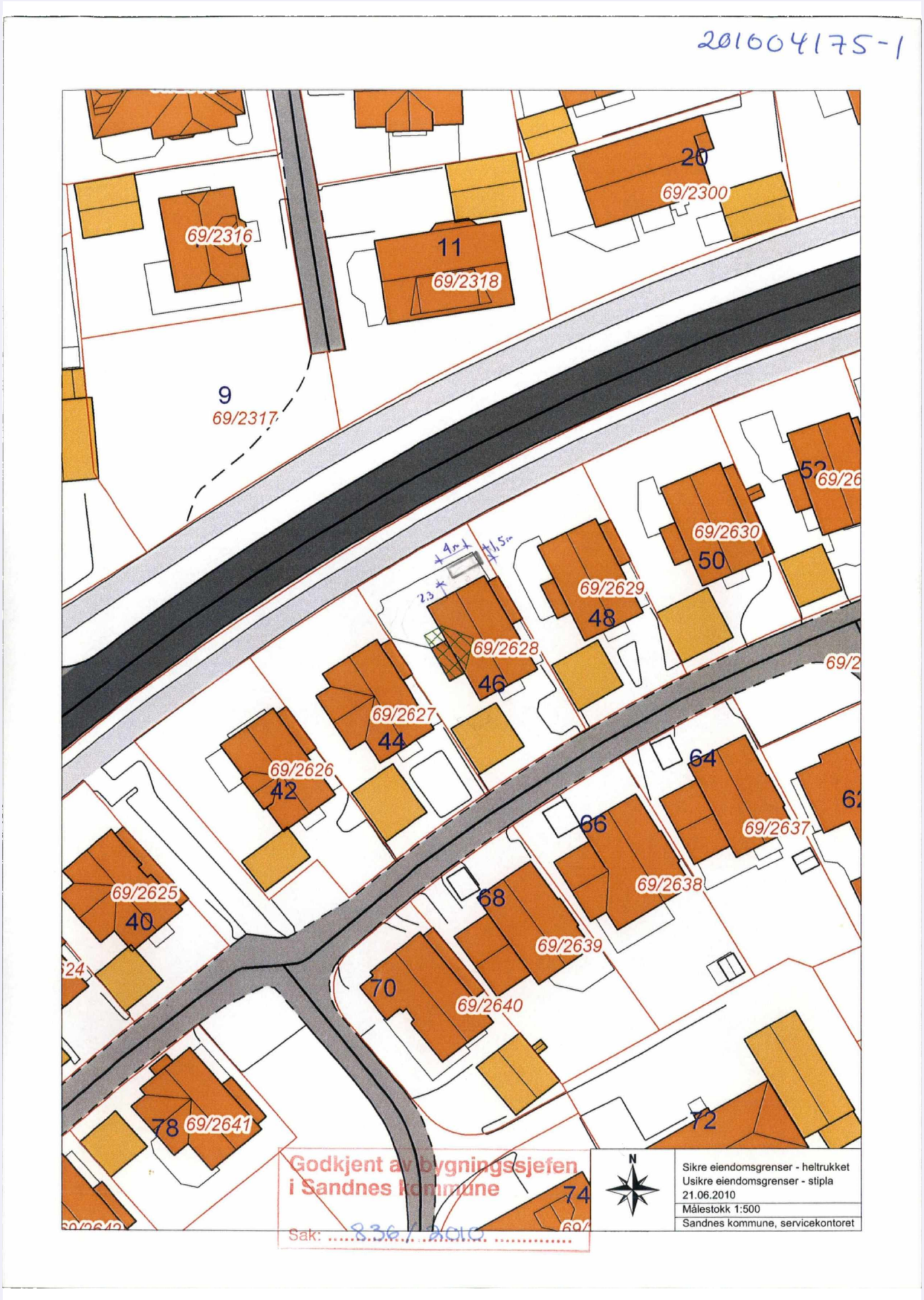
Hva skal være med i klagen
I klagen må du skrive hva du klager på og hvorfor du er uenig i kommunens vurdering. Har du flere opplysninger som kan ha betydning for saken din, må du oppgi disse. Du kan be om utsetting av vedtaket og at arbeidet ikke påbegynnes før klagen er behandlet. Tiltakshaver kan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

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

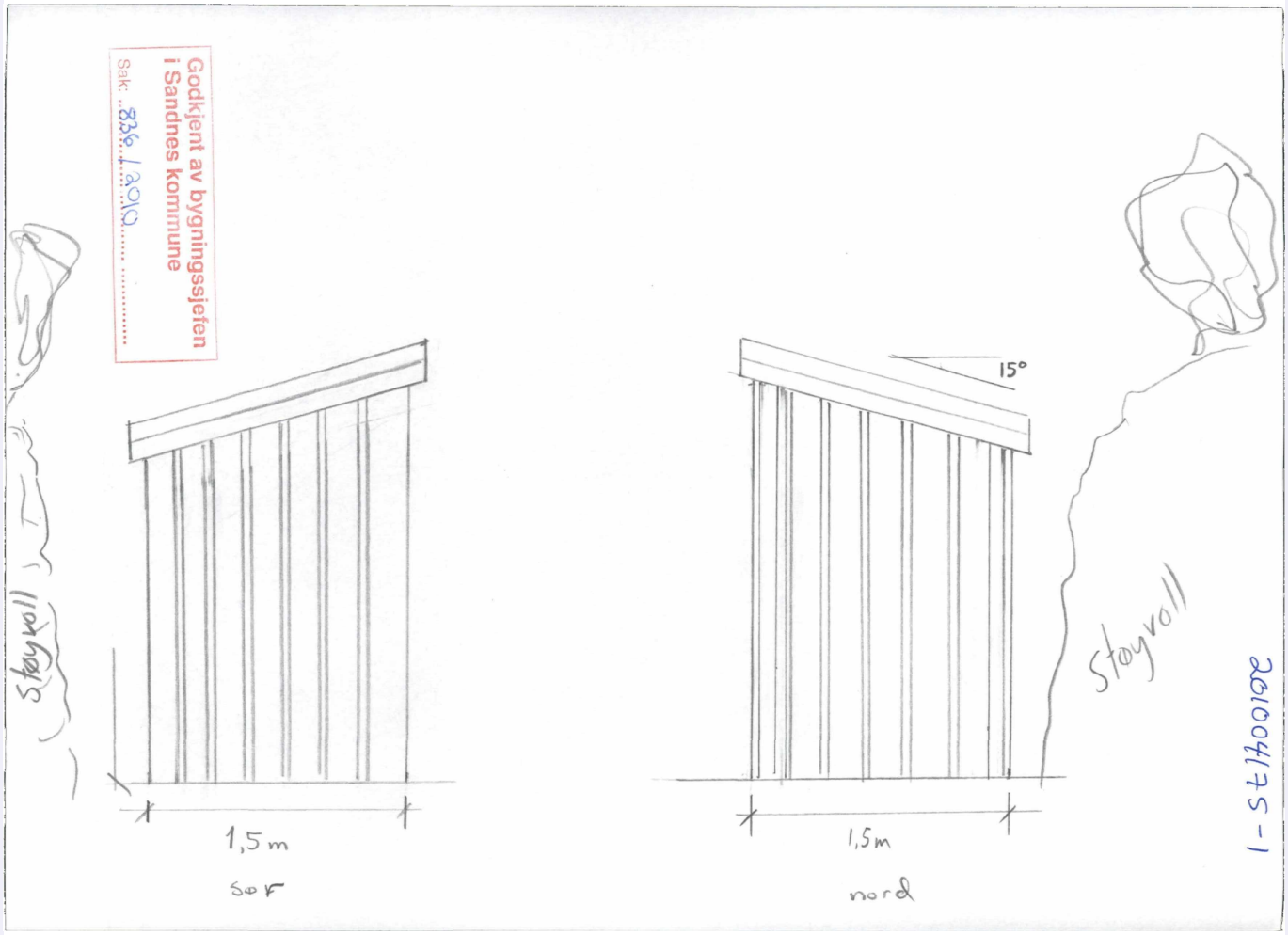
Kostnader ved klage
Dersom vedtaket blir endret etter klage, har du krav på å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader i saken, jf. forvaltningsloven § 36.

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

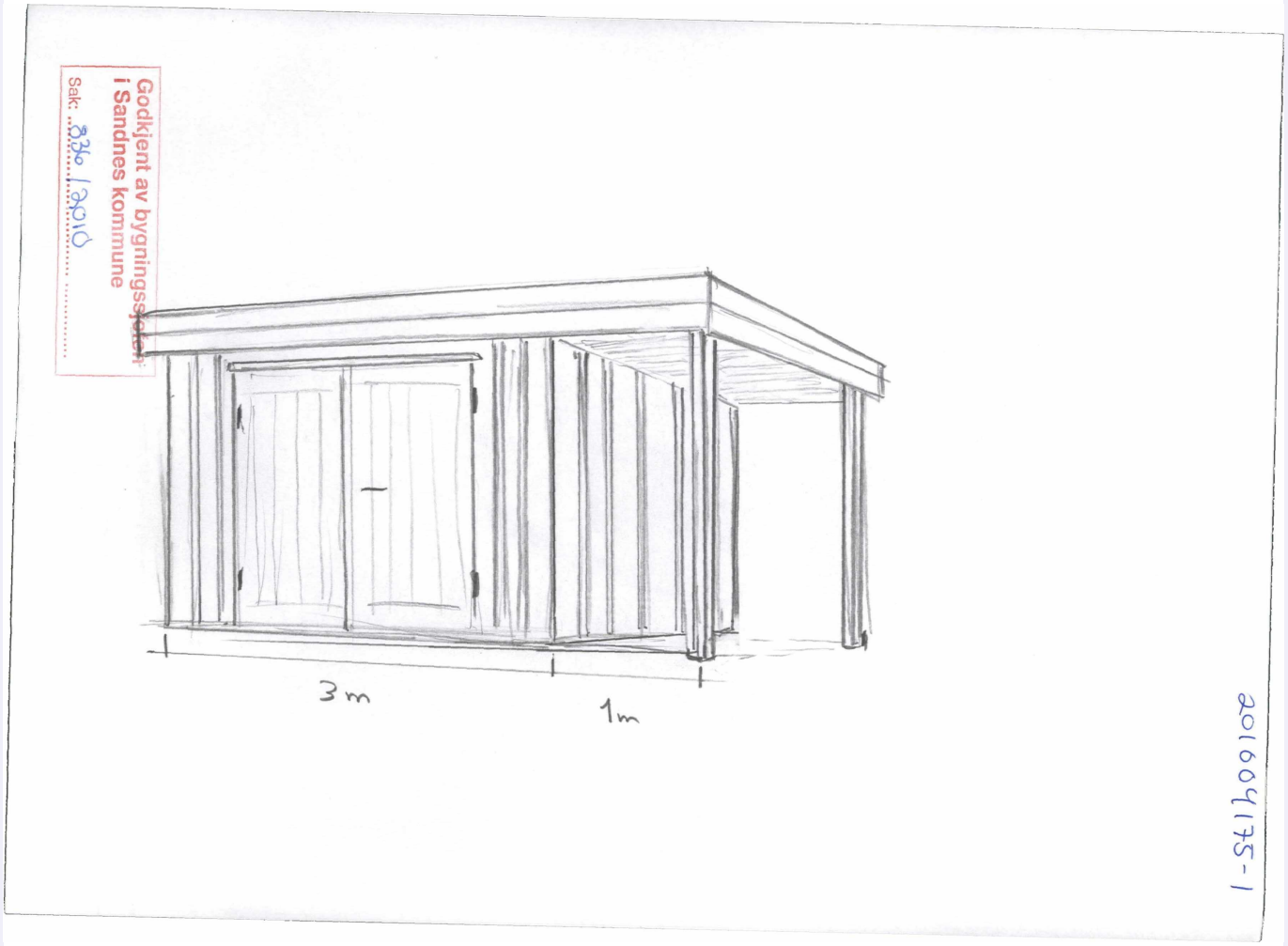
Vedlegg: Kommunalinformasjon



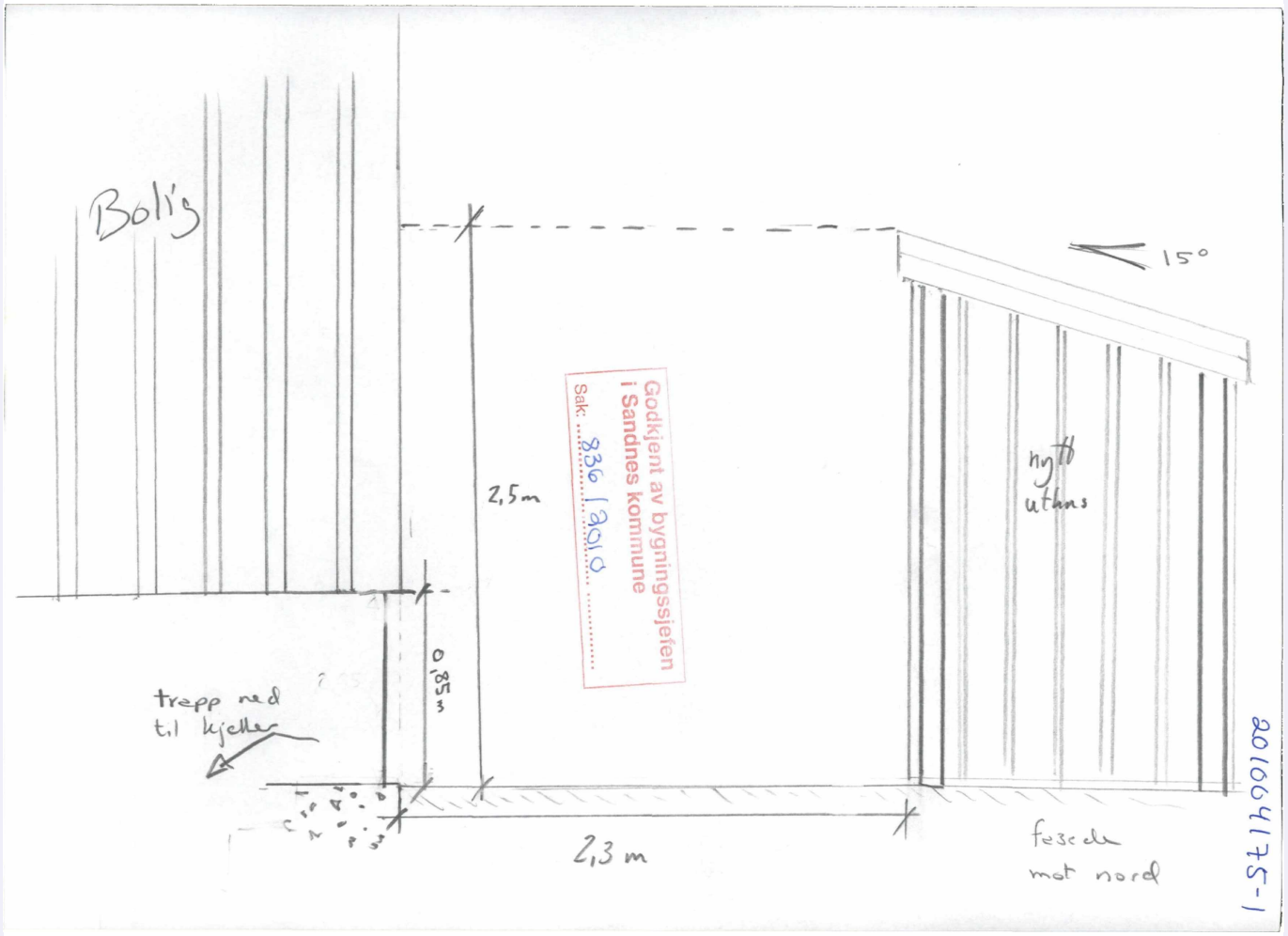
Vedlegg: Kommunalinformasjon



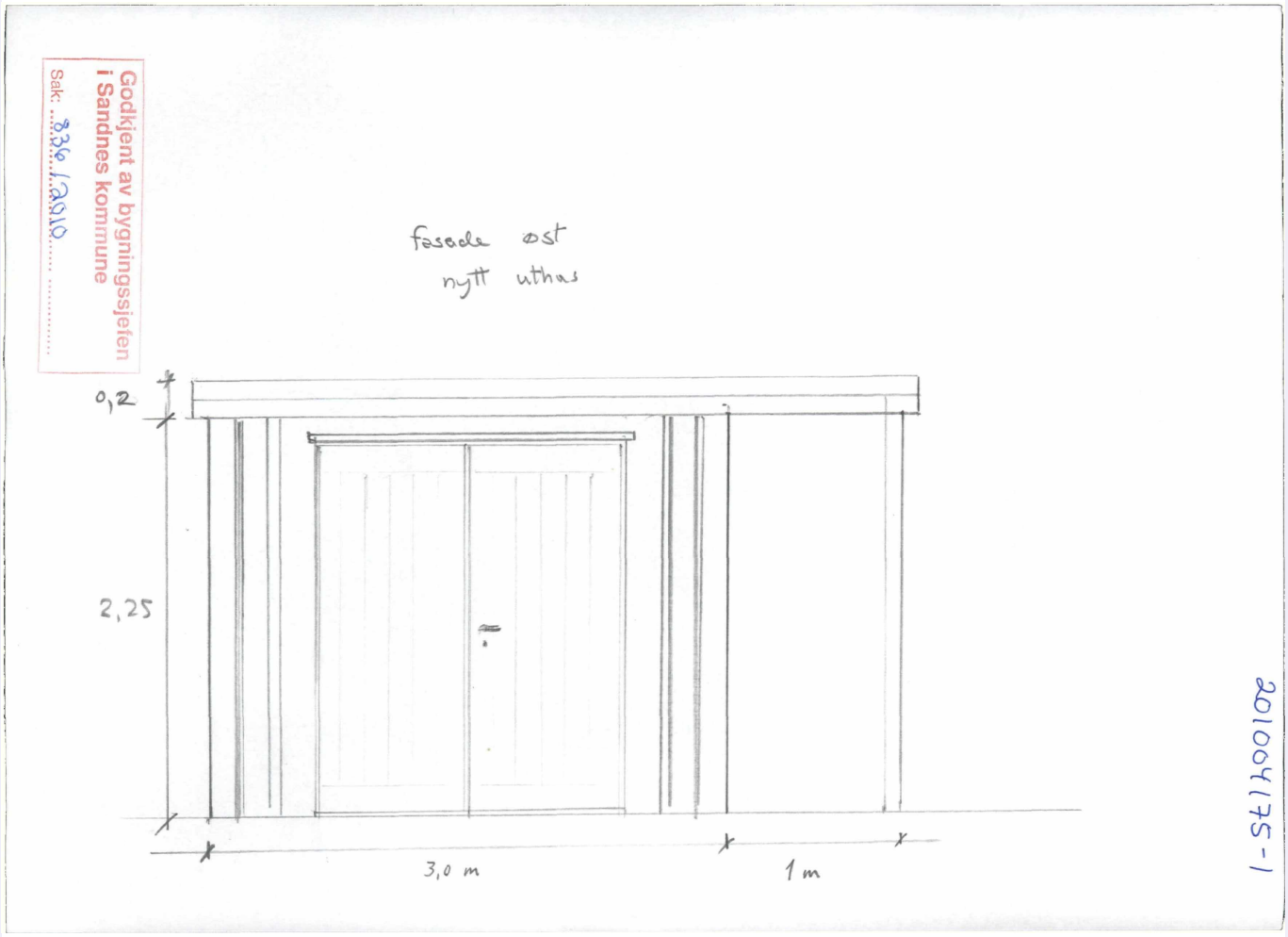
Vedlegg: Kommunalinformasjon



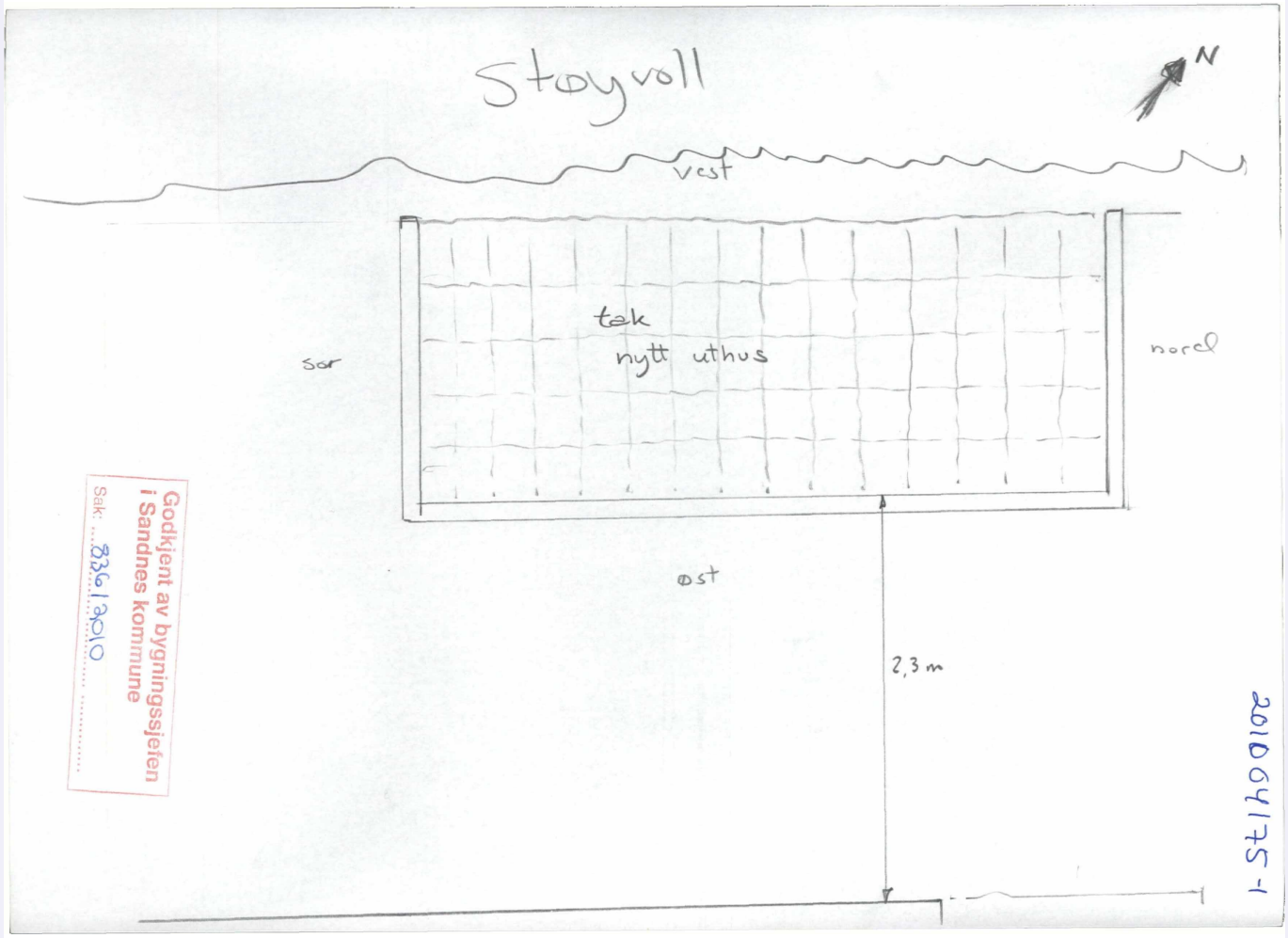
Vedlegg: Kommunalinformasjon



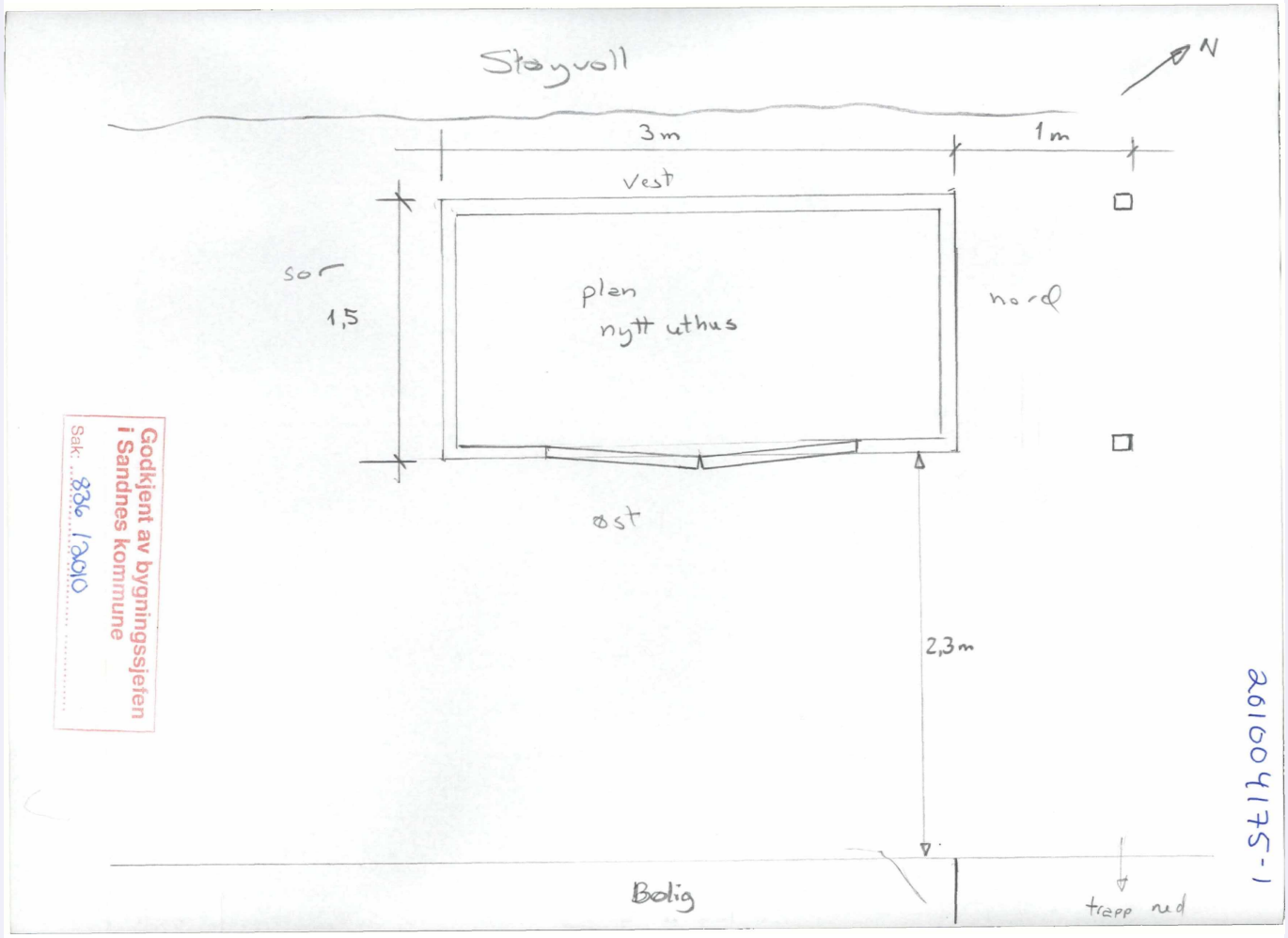
Vedlegg: Kommunalinformasjon



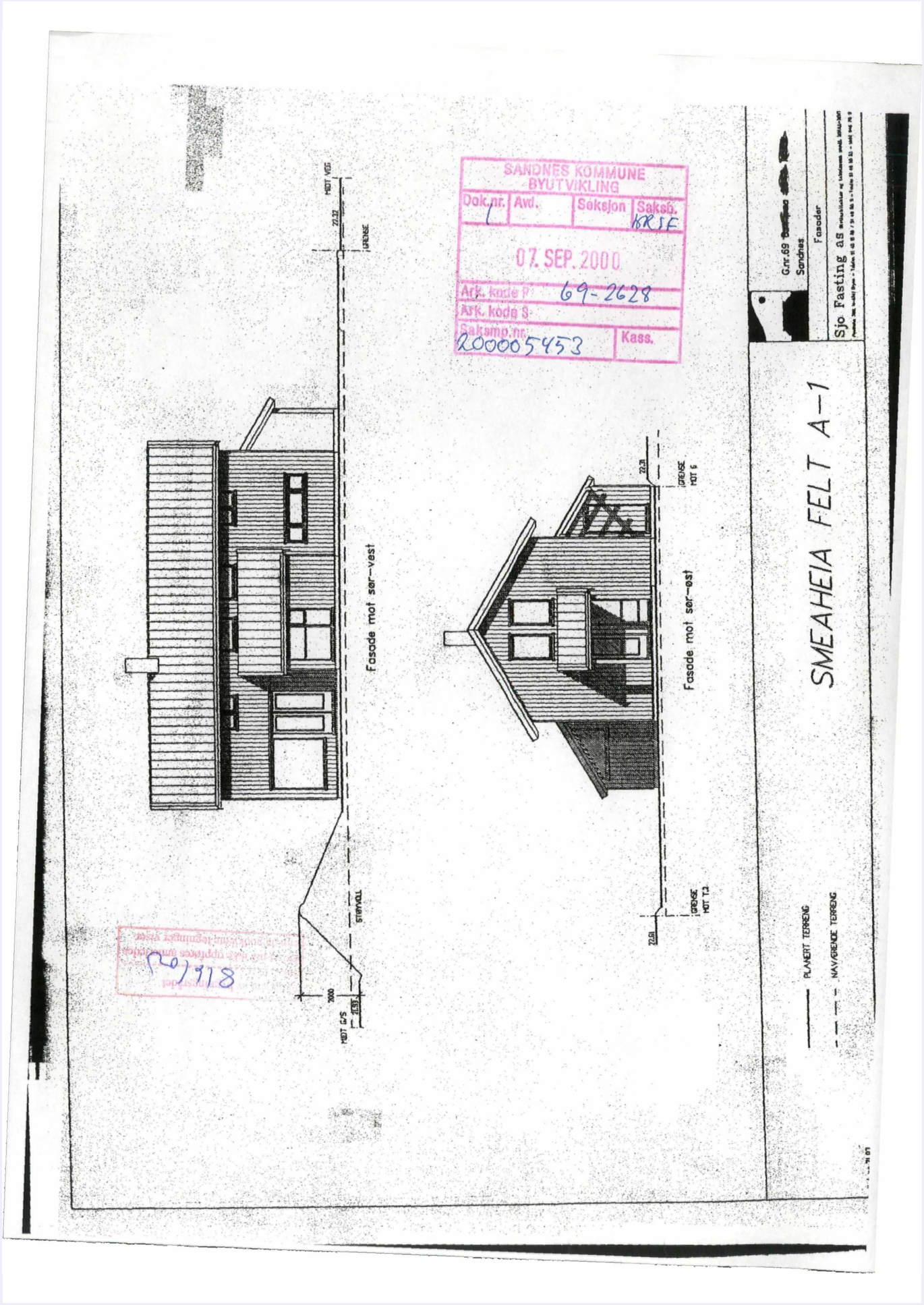
Vedlegg: Kommunalinformasjon



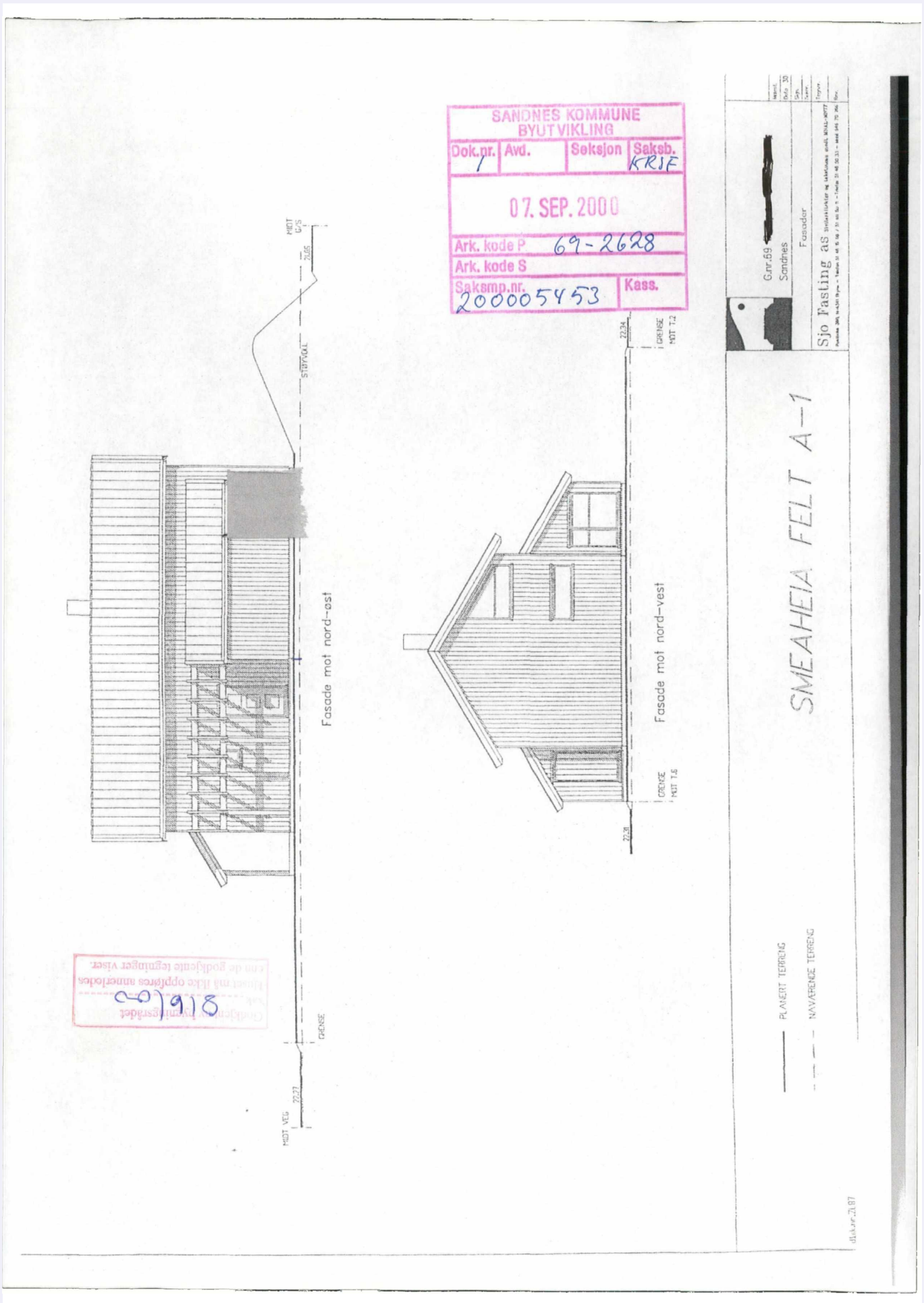
Vedlegg: Kommunalinformasjon



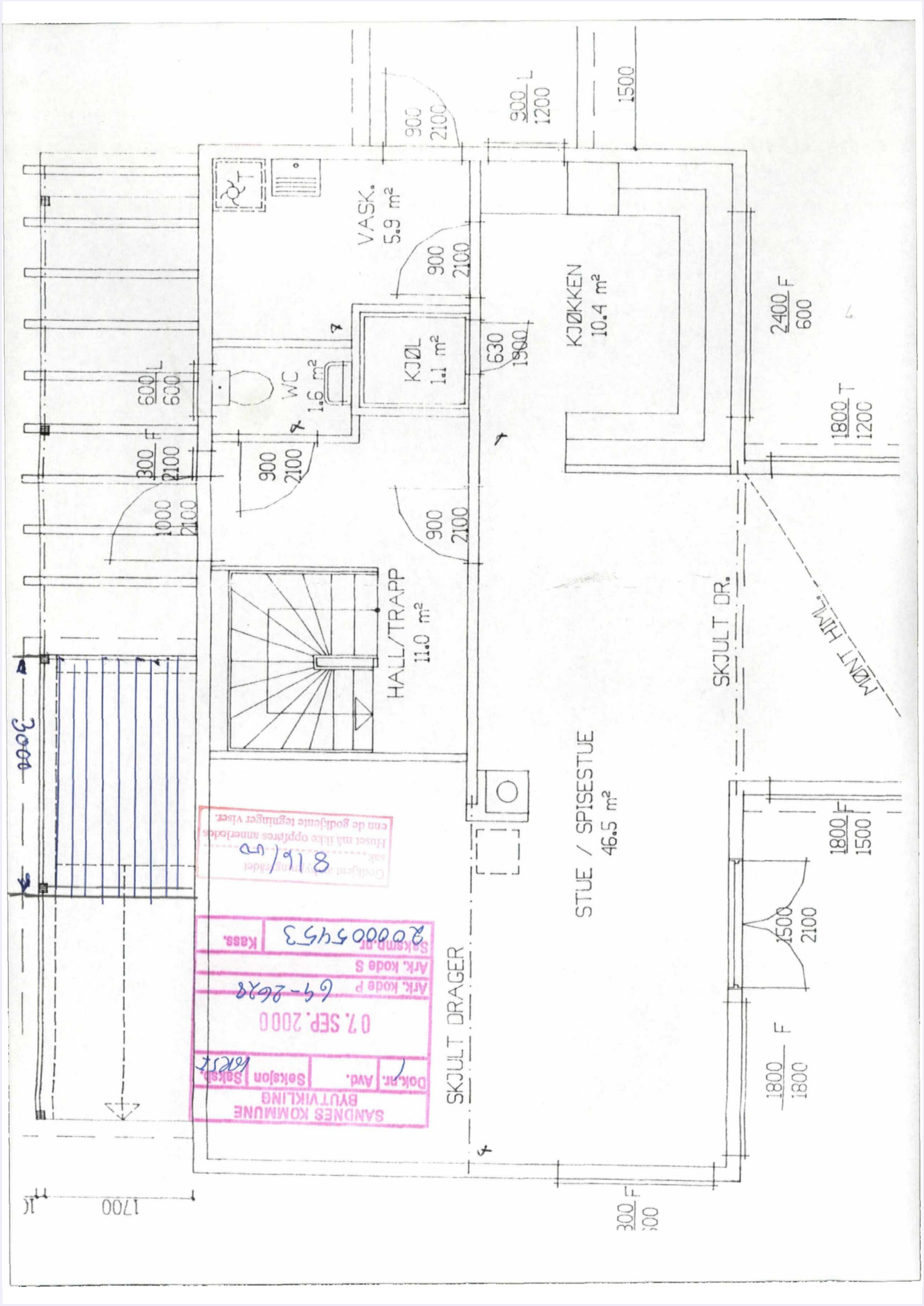
Vedlegg: Kommunalinformasjon



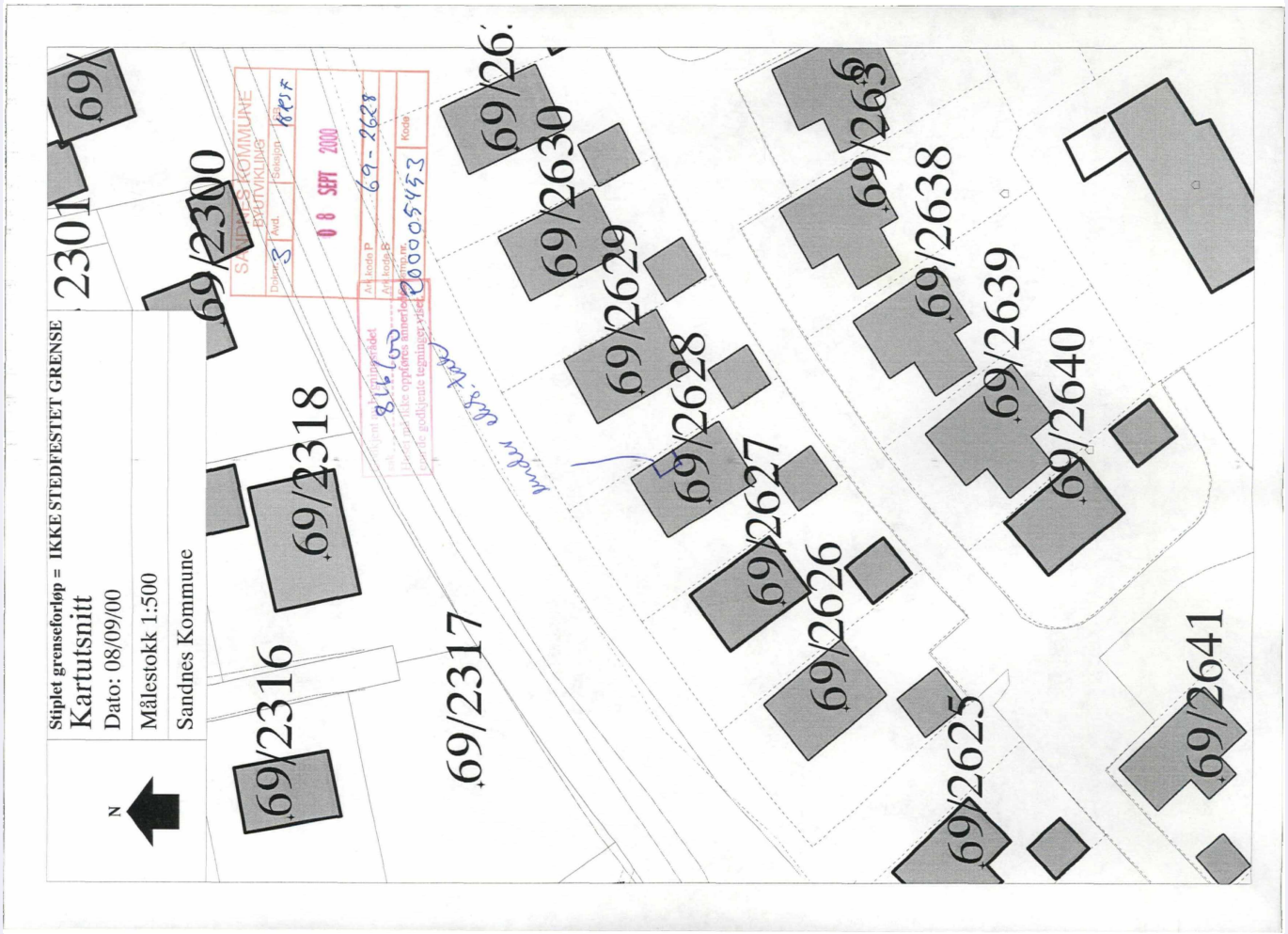
Vedlegg: Kommunalinformasjon



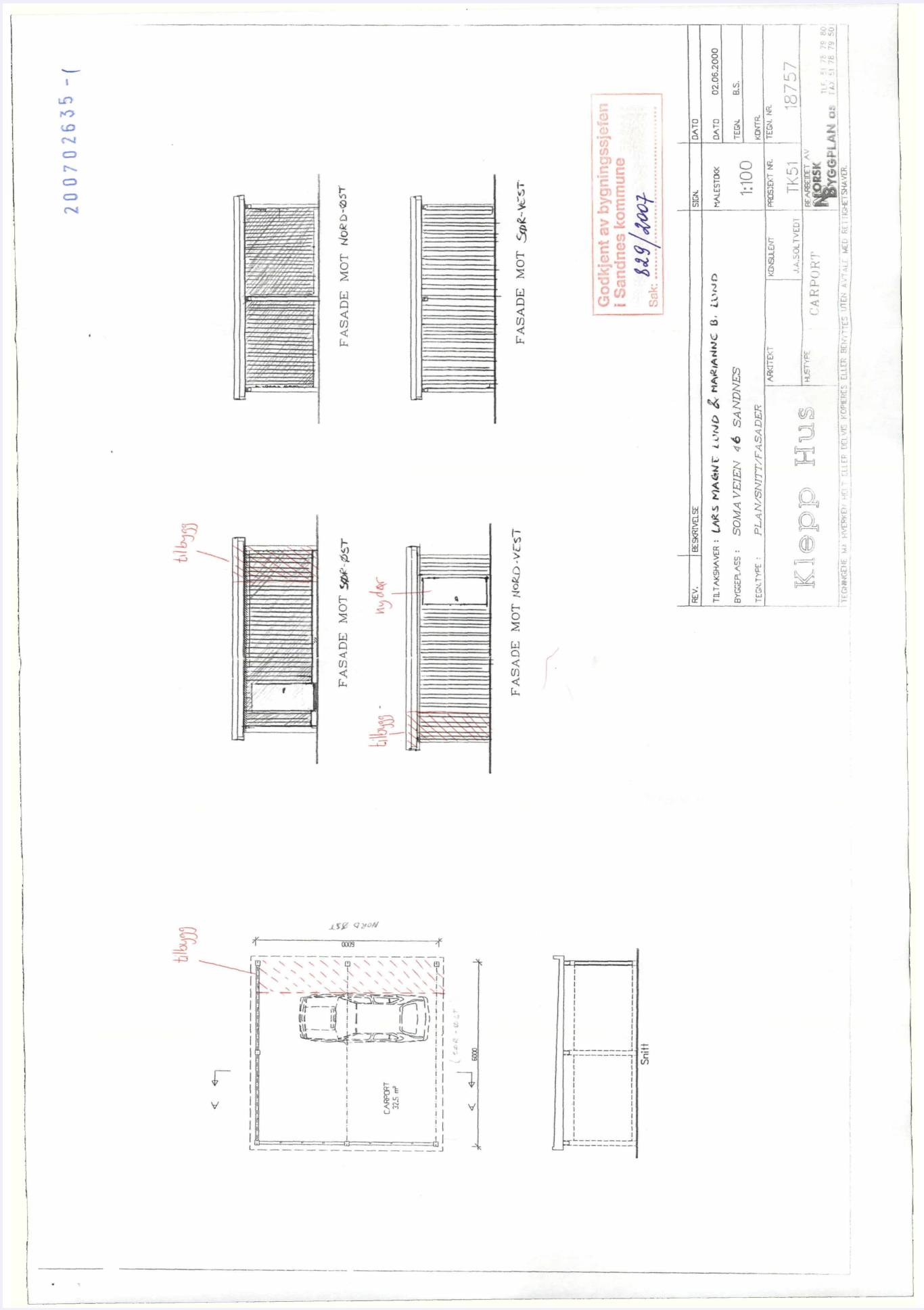
Vedlegg: Kommunalinformasjon



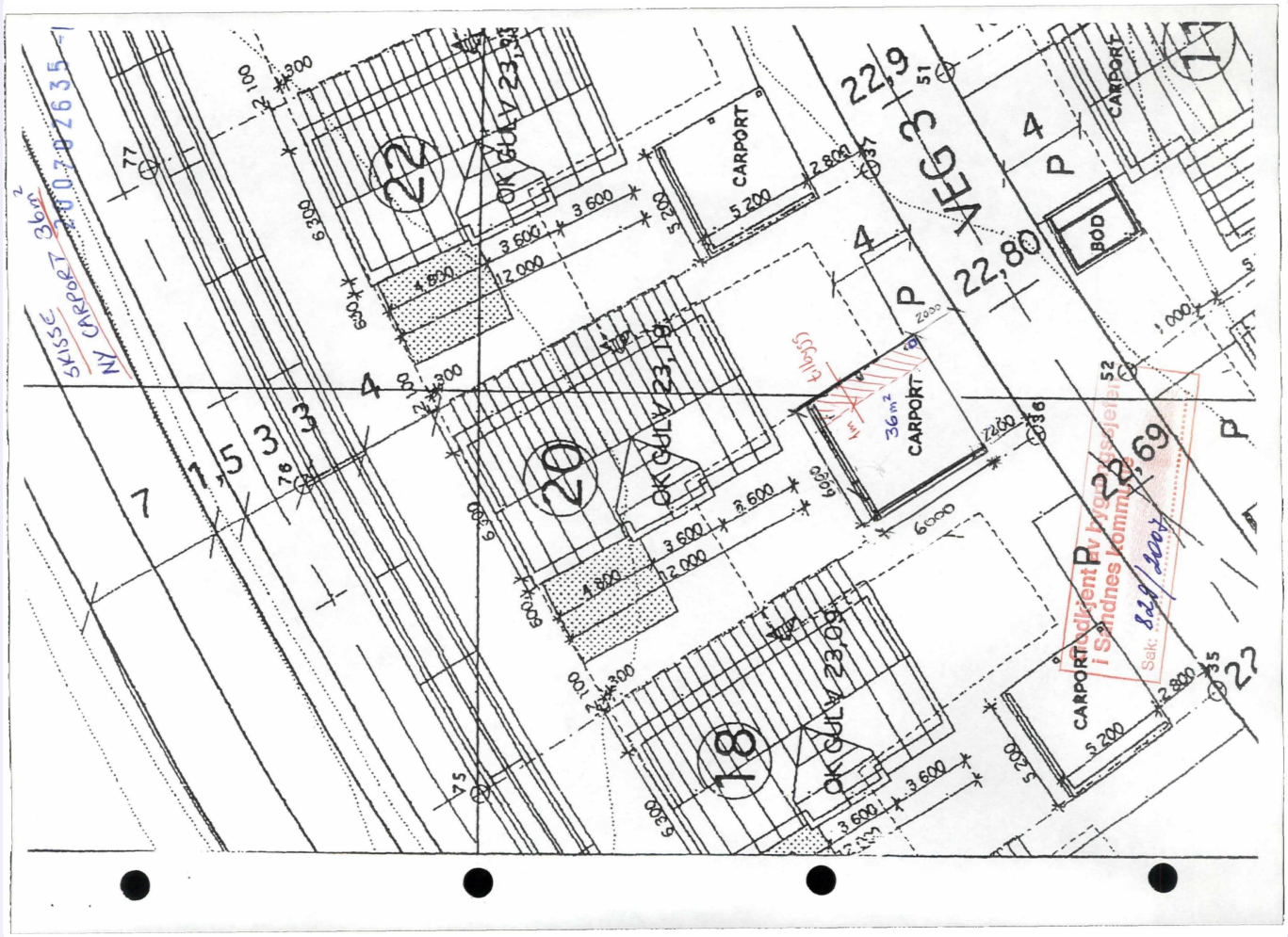
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Lars Magne Lund
Somaveien 46
4313 SANDNES

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 22.07.2010

Deres ref.:
Saksbehandler: Marina Rørheim

Vår ref : 201004175-3
Arkivkode : O: : 69-2628

D sak 836/2010 - Godtatt melding

Gnr./Bnr: 69/2628 Byggeadresse: SOMAVEIEN 46

Tiltakets art: Enebolig
Byggets/anleggets art: Uthus til bolig
Tiltakshaver: Lars Magne Lund

Melding datert: 22.06.2010 mottatt: 29.06.2010

Fakta: Det søkes om oppføring av frittliggende bod på ca 6 m^2. Totalt areal av eksisterende garasje og omsøkte bod er 42 m^2.

Gjeldende plan: Reguleringsplan nr.94305- 01

Protest og merknad: Naboer er varslet.

VEDTAK:

Meldingen tas til etterretning.

- Tiltakshaver må selv påse at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, reguleringsplan med bestemmelser og annen lovgivning. Bygningssjefen tar gjennom dette vedtak ikke ansvar for at tiltaket er i overensstemmelse med plan- og bygningsloven, forskrifter og annet lovverk.
- Det må påses at byggets plassering ikke kommer i konflikt med eventuelle offentlige eller private ledninger eller kabler i grunnen som vanskeliggjør vedlikehold. Eventuell flytting av ledninger og andre installasjoner må bekostes av tiltakshaver.

Krav til avstand fra kommunale ledninger er normalt 4 m.

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter melding er sendt til kommunen, faller tillatelsen bort (jf. plan- og bygningslovens §96).

Ola T Solheim
bygningssjef

Marina Rørheim
saksbehandler

Vedlegg : Meldingsskjema m/stemplede tegninger

69-2628

Side 2 av 2

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Sandnes kommune

Byplansjefens ekspedisjon : 51 60 54 06
Rådhusets sentralbord : 51 60 54 00
Telefax : 51 60 54 35

TEKNISK ETAT
Byplansjefen

Klepp Hus AS
Snekkerveien 10
4300 SANDNES

Sandnes, 13. januar 1999

Vår ref: ksf 9801119 | 3 Deres ref: Arkivkode: 69-2628
Saksbehandler: Kristin Stomer Frafjord

D SAK 50/99

Søknad v/ Sjo Fasting A/S mottatt 16.02.98 og 01.09.98 om oppføring av bolig og carport på gnr. 69 bnr. 2628 Lura So-1.

Bruksareal:

Kjeller:	66 m^2
1.etg.:	72 m^2
2.etg.:	69 m^2
Totalt:	207 m^2

Grunnflate frittliggende carport: 27 m^2 .

Attest om nabovarsel anses unødvendig.

Søknaden anses innkommet før 01.01.98 og behandles etter plan- og bygningsloven med endringer, sist ved lov av 18. mars 1994 nr. 5.

Det vises til brev av 08.09.98 (ref. RV 9702278) fra planavdelingen i kommunen, der det gis dispensasjon for plassering av carporter med utkjørsel mot vei 2,0 m fra veikant for dette feltet, som en prøveordning.

Bebyggelsesplanen for området angir en maksimal mønehøyde på 4,5 m og en maksimal gesimshøyde på carport til 2,5 m. Omsøkte carporter har gesimshøyde på 2,75 m, men har flatt tak. Overskridelsen anses bagatellmessig og godkjennes.

Plassering av boligene på feltet er noe justert i forhold til godkjent bebyggelsesplan og byggelinjer. Den viste plasseringen holder allikevel i store trekk avstandskravene mellom boligene og anses som justerte byggelinjer i forhold til evt. fremtidige søknader om tilbygg.

Feltets nordlige rekke får inngangsdøren i en avstand på 5-6 m fra nabobolig. Det stilles her krav om at døren tilfredsstiller krav til B30-konstruksjon og er selvlukkende. Resten av samme vegg nord for døren, må tilfredsstille B30-konstruksjon

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsbestemmelsenes § 4.3 sier at det ikke bør etableres støyømfintlige rom inntil nordlig fasadevegg mot Somaveien. Plantegning av 2. etasje viser et soverom denne veien. Det må leveres inn dokumentasjon som viser at forskriftenes krav til lyd oppfylles på soverom i 2.et. mot nordlig fasade

VEDTAK:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Generelle betingelser datert 18.04.1997 må nøye etterkommes.
2. Før brukstillatelse kan gis må det foreligge bunnledningsplan samt målsatt skisse for utvendig stoppekran, drens- og stakekum.
3. Takutstikk og takvann må ikke føres inn på naboeiendommen.
4. Hovedinngangsdør skal tilfredsstille krav til B30-S. Bodvegg mot nabobolig må tilfredsstille krav til B30.
5. Der carport tillates plassert vinkelrett av gate og nærmere denne enn 5 m, skal det ved tinglysing sikres at åpning ikke tettes med dør eller port.
6. Det må leveres inn dokumentasjon som viser at forskriftenes krav til lyd oppfylles på soverom i 2. et. mot nordlig fasade.

Med hilsen

Ola T. Solheim
bygningssjef

Kristin Stømer Frafjord
avd.ing.

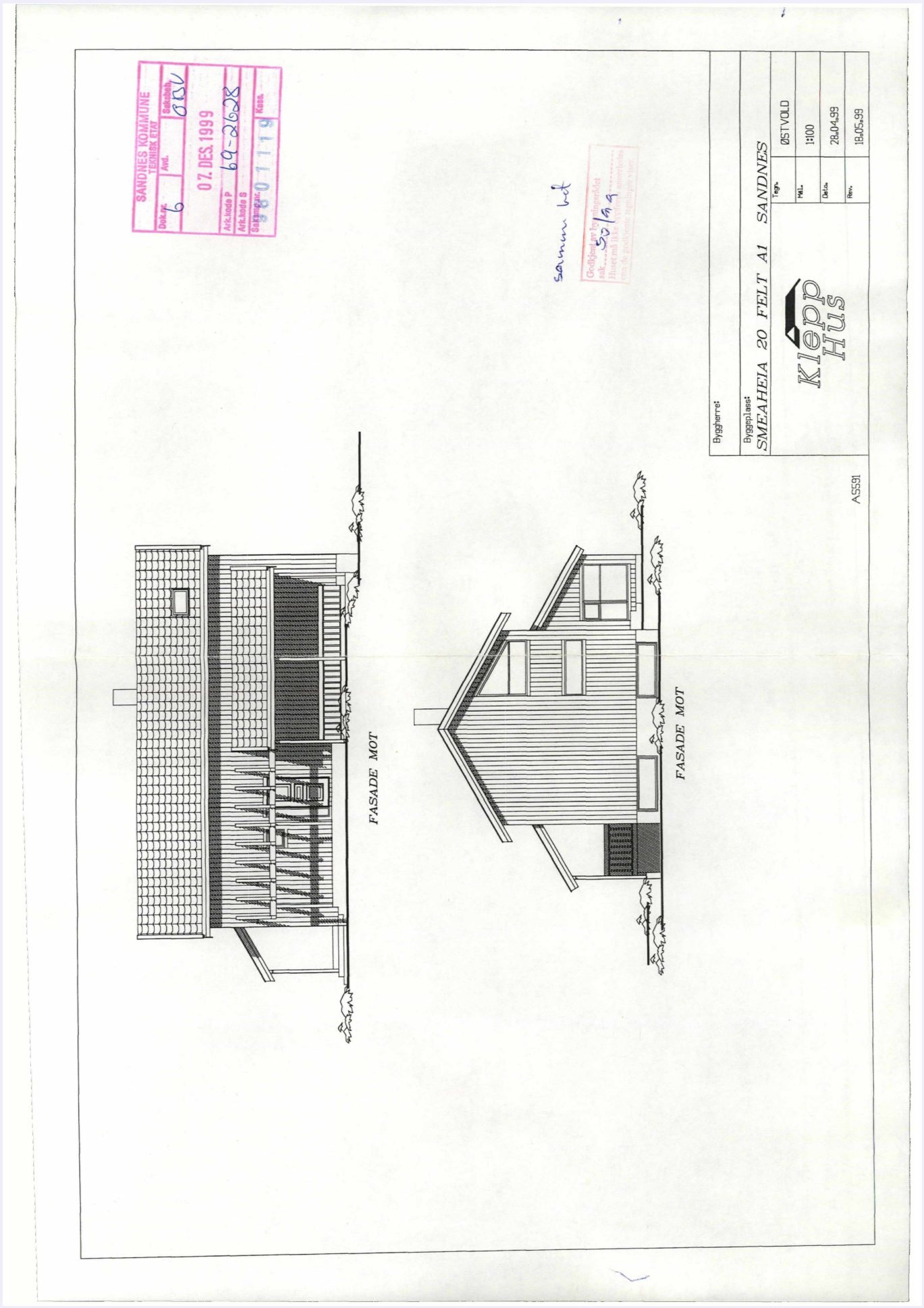
Vedlegg: 1 byggemelding m/tegn. og sit.plan

Side 2 av 2

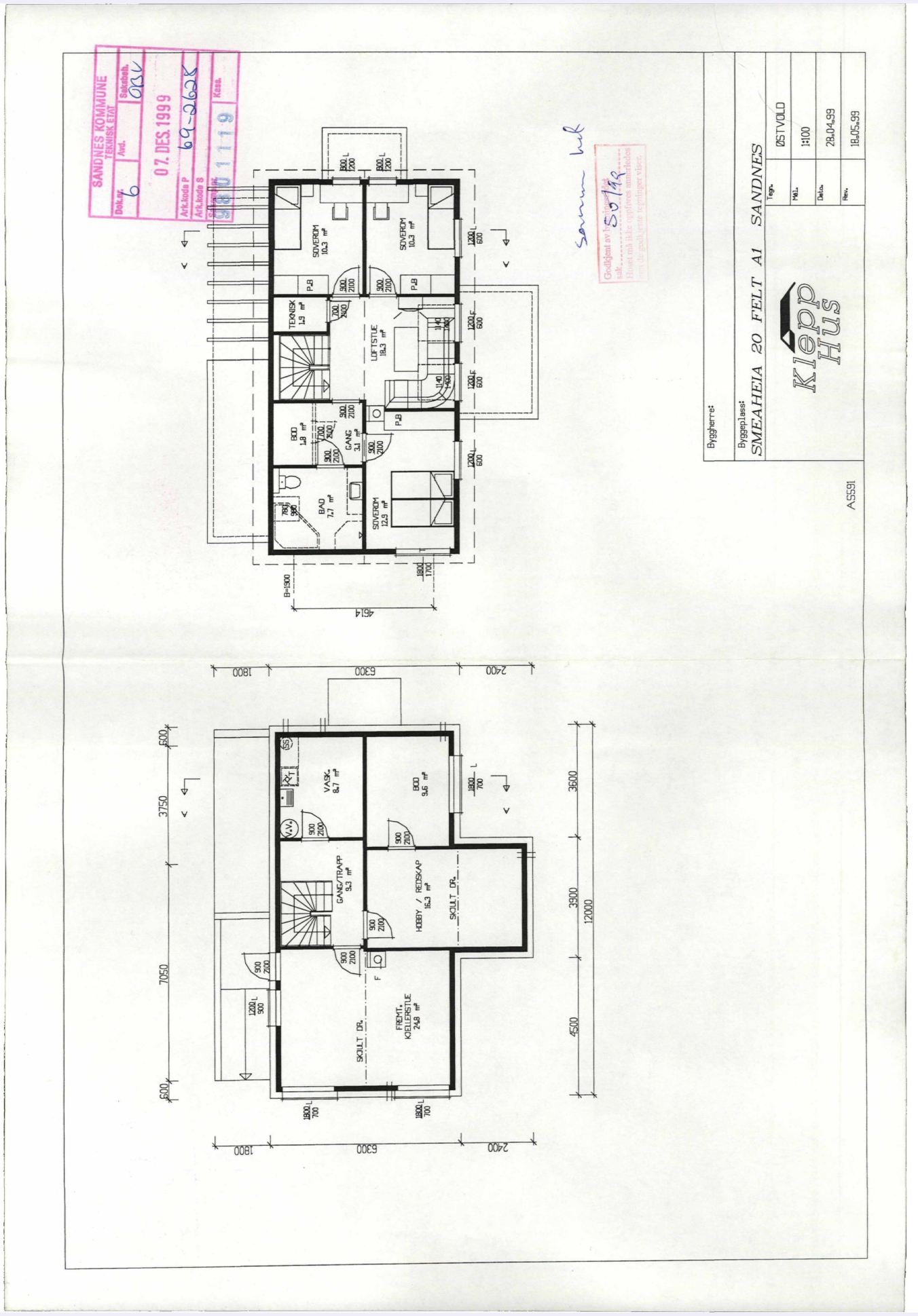
Vedlegg: Kommunalinformasjon



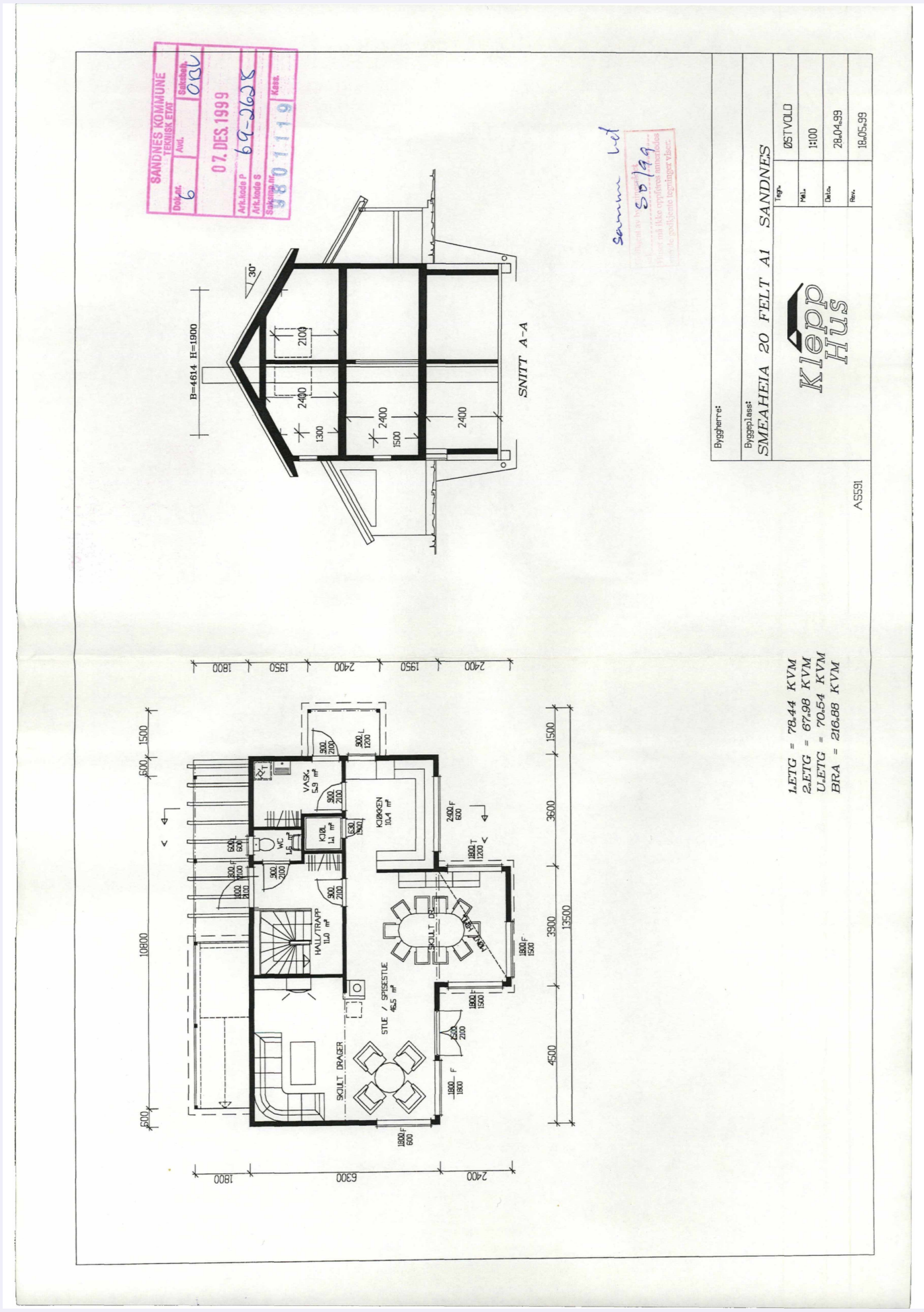
Vedlegg: Kommunalinformasjon



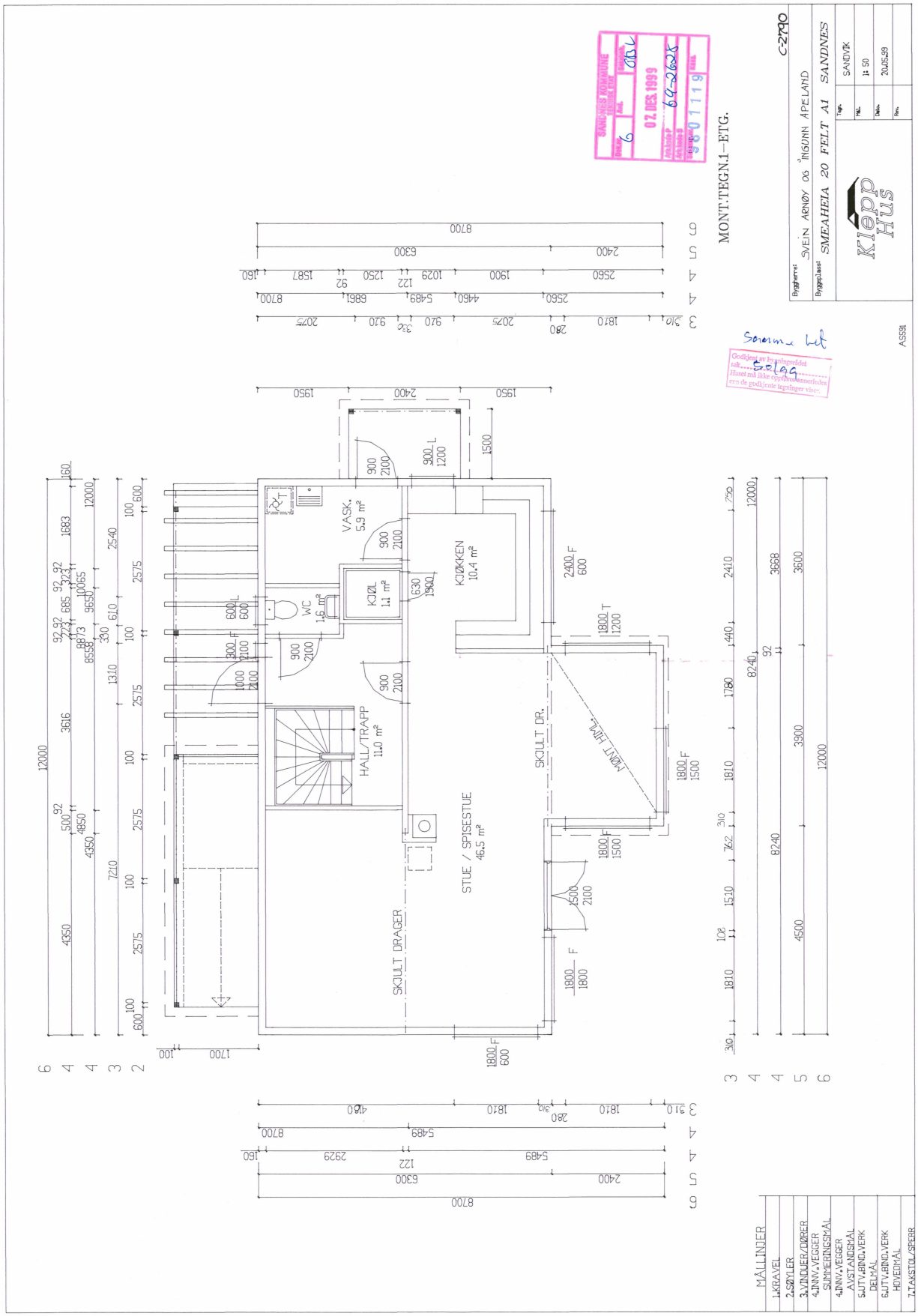
Vedlegg: Kommunalinformasjon



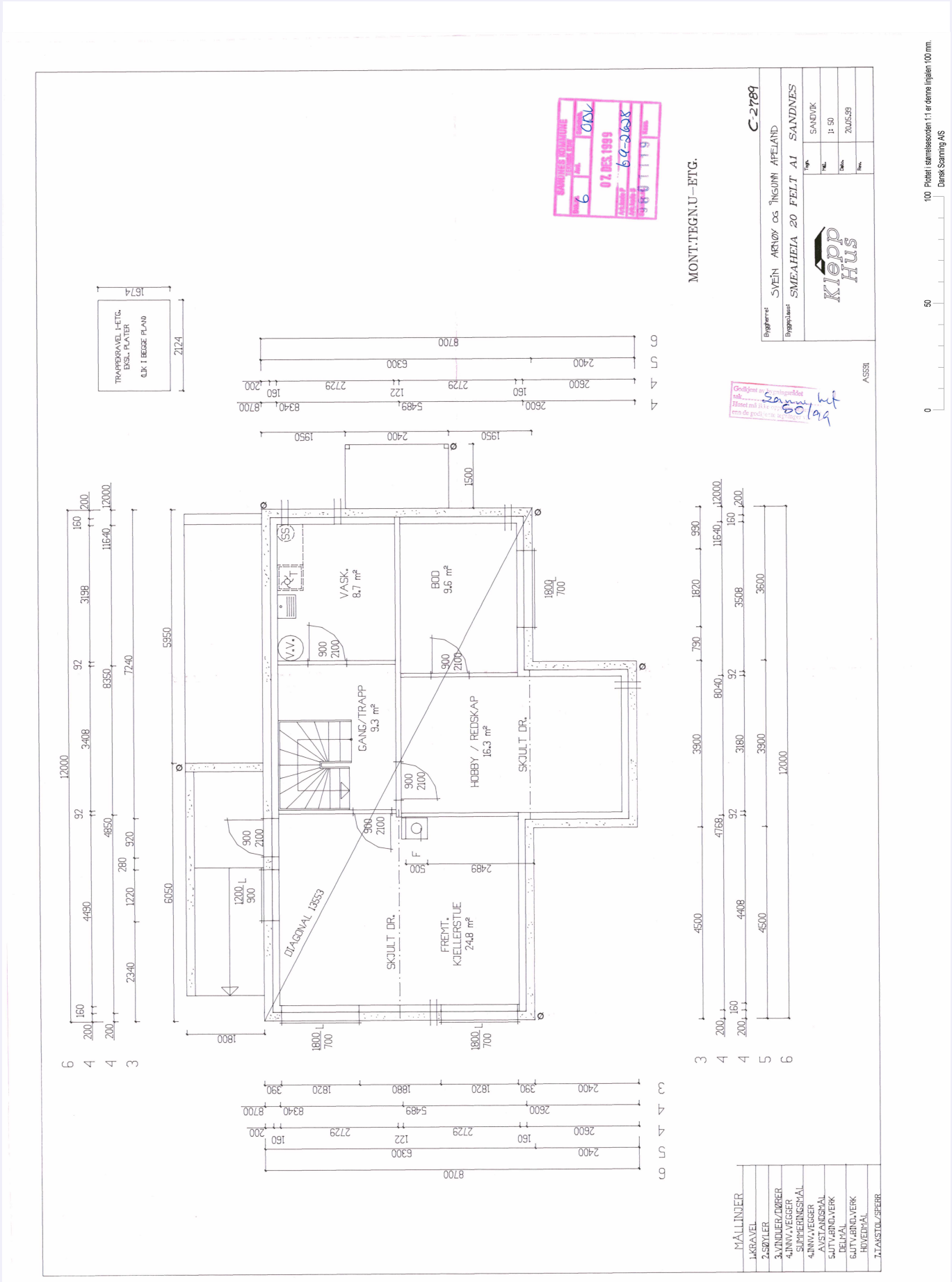
Vedlegg: Kommunalinformasjon



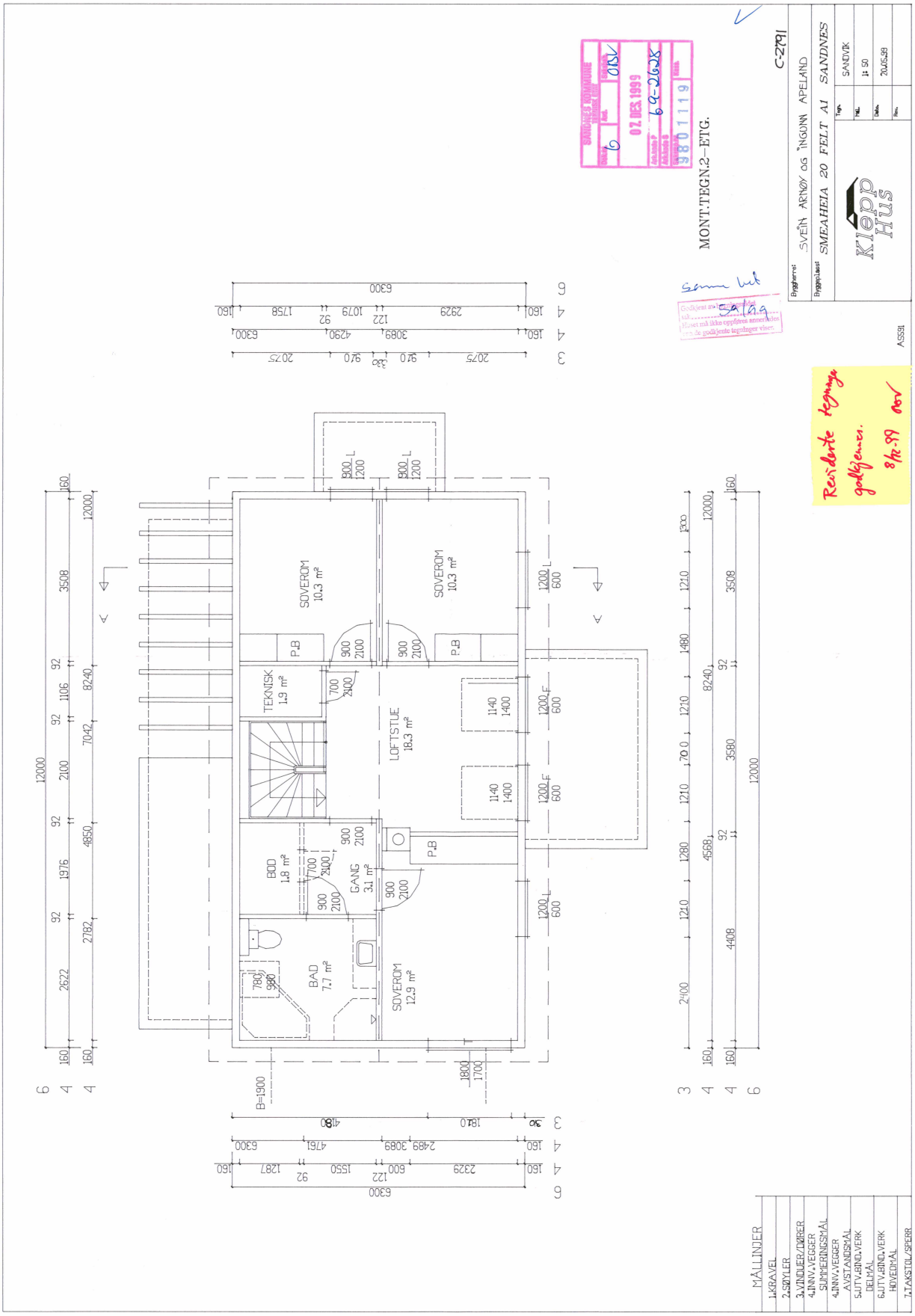
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

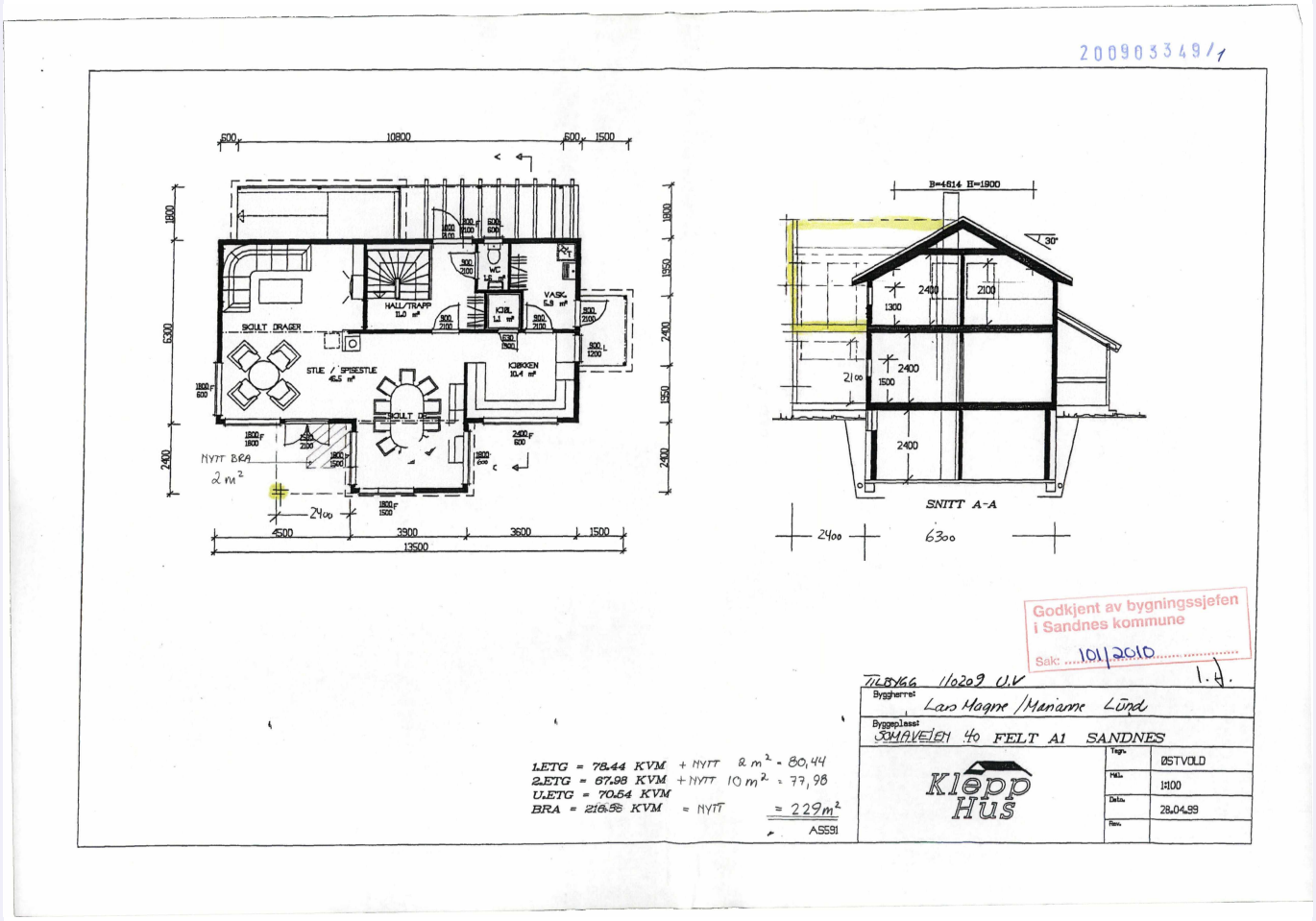
GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

200903349/1

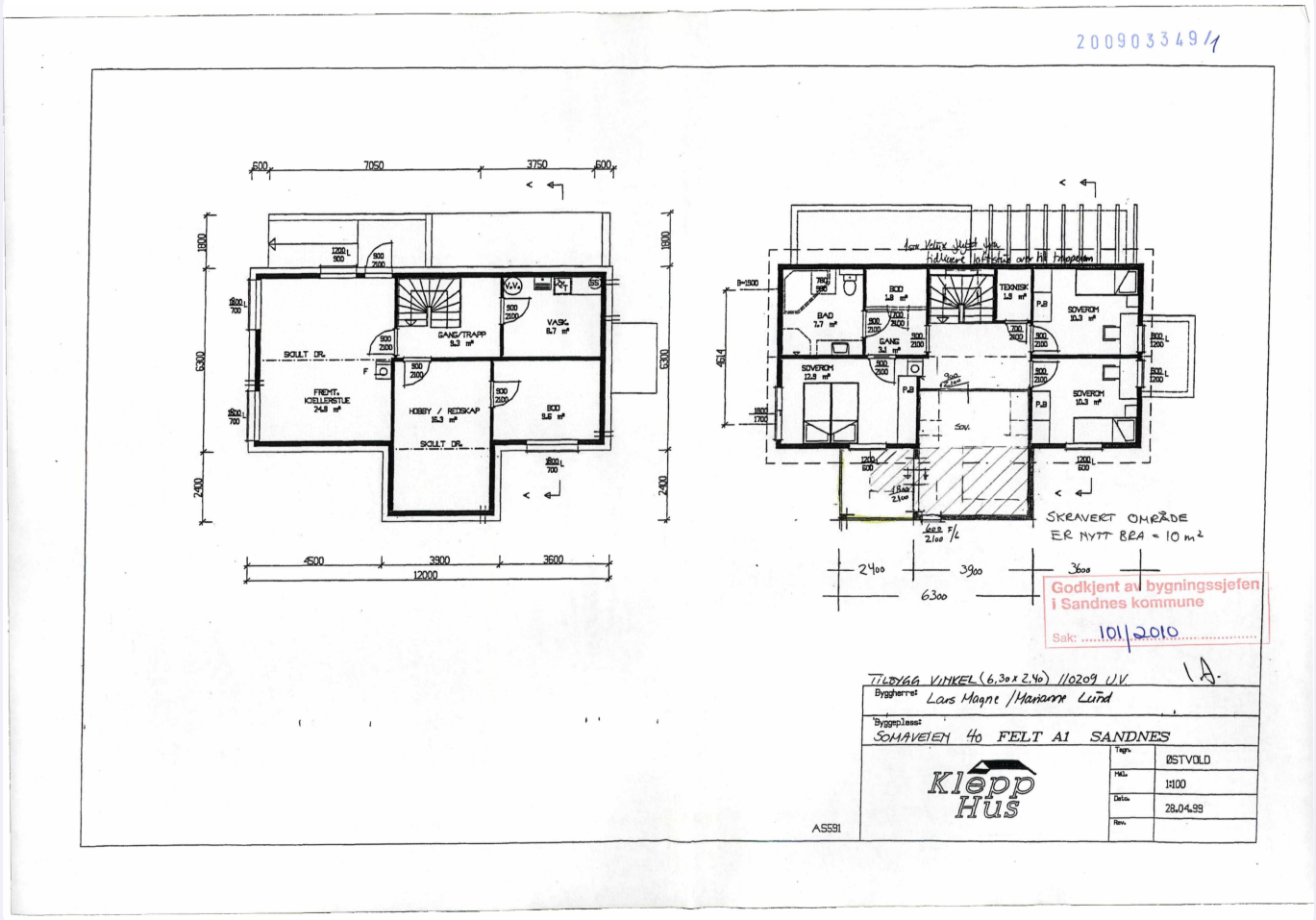


http://www.sandnes.kommune.no/gislinewebinnsyn_sandnes/AdvancedPrintCompone... 29.04.2009

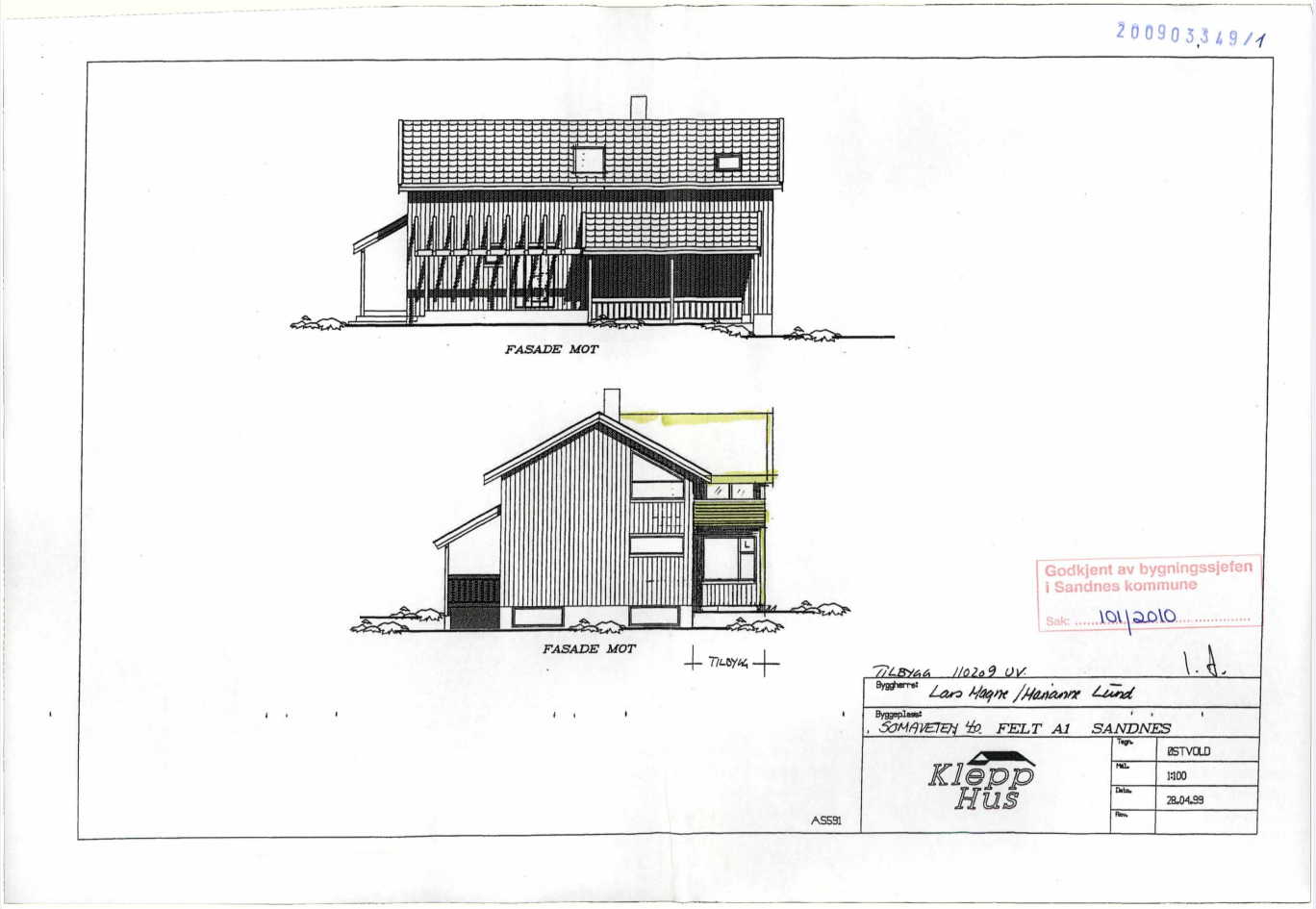
Vedlegg: Kommunalinformasjon



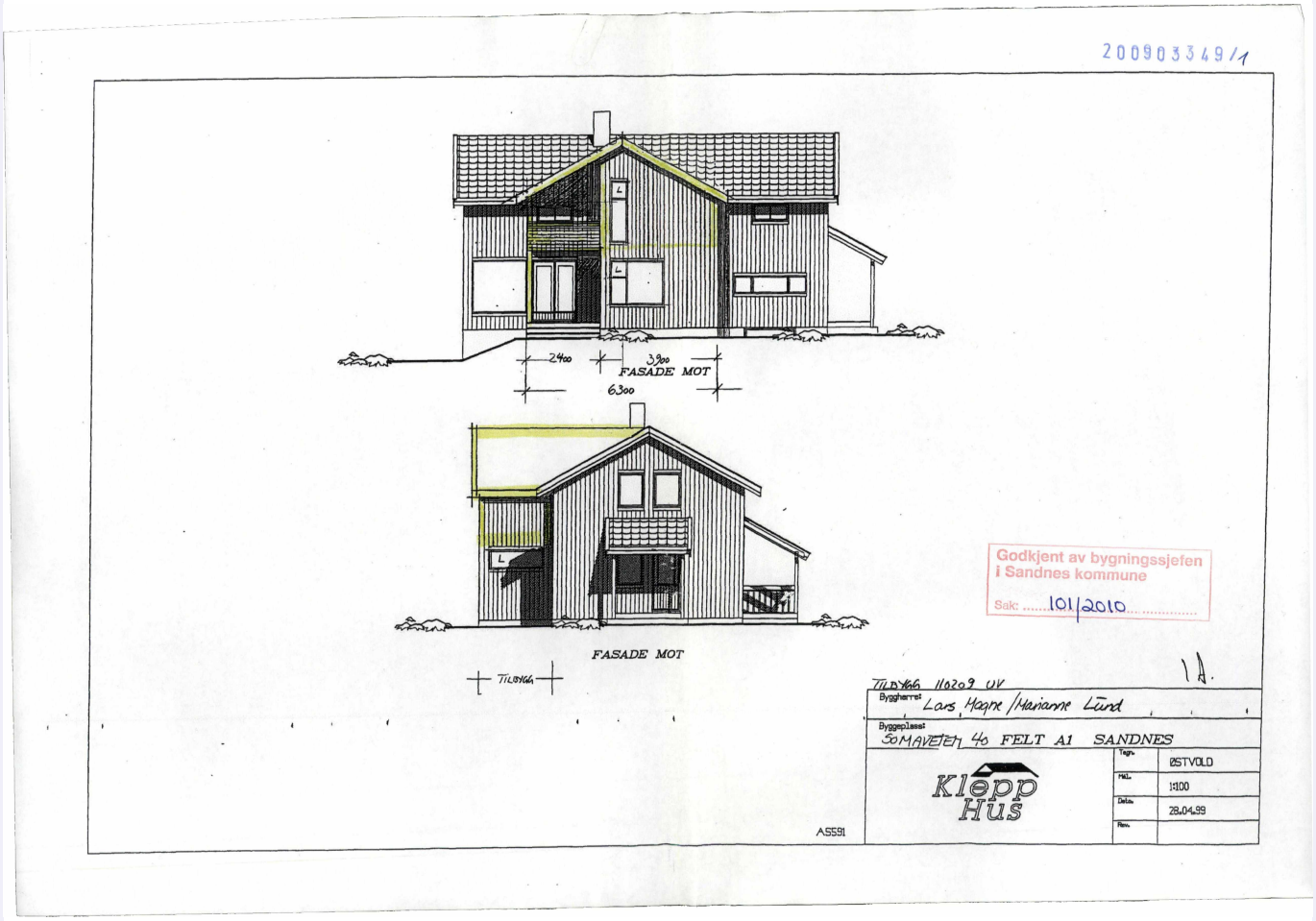
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



enova

Energiattest

Adresse	**Somaveien 46, 4313 SANDNES**
Dato for energimerking	**16.06.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-312533**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**19388697**
Gårdsnummer	**69**
Bruksnummer	**2628**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1999**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **229,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **197,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **147,00 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **136,97 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **26 982 kWh**

Somaveien 46, 4313 SANDNES

Detaljering

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



Somaveien 46, 4313 SANDNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: 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.

Tiltak 20: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Returneres til:

EiendomsMegler 1
...nt. 2, P.b. 167
...STAVANGER
...51 89 44 52

Rett kopi bekreftes
EiendomsMegler 1

TINGLYST Skjøte[1]

02 DES 1999

SANDNES SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 10712/99

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1102	Sandnes	69	2628			

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

Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd ☐ 2. Ubebygd

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

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

2. Kjøpesum

Kr 1.680.000,-

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

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 360.000,- Førstegangsoverføring nyoppført bygning

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
975 807 835	Smeaheia Utbyggingsselskap AS	1/1

Doknr: 10712 Tinglyst: 02.12.1999 Emb. 043
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
280474 [redacted]	Svein Arnøy	[X] Ja ☐ Nei	1/2
130475 [redacted]	Ingunn Apeland	[X] Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

1. Plikt til medlemskap i velforening med tilhørende solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av alle private fellesarealer.
2. Sandnes kommune har rett til å ha liggende hovedledninger for vann og avløp der disse er anlagt av utbygger, også på privat eiendom, samt rett til nødvendig vedlikehold og reparasjon.
3. Der carport tillates plassert vinkelrett av gate og nærmere denne enn 5m, skal åpningen ikke tettes med dør eller port.

Nr. 47 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag): «Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [5]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? ☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og deres (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Sandnes, den 1999

Utsteders underskrift [6] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Smeaheia Utbyggingsselskap AS
v/ advokat Trygve Thesen i henhold til fullmakt av 10.2.98

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Hjørdis Birkeland
Adresse: Tunheim, 4342 Undheim

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Ivar J. Hansen
Adresse: Øvre Stokkav. 127, 4022 Stavanger

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

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: 2301260203 / Dan Chruickshank, tlf. 41 41 66 31
Somaveien 46, 4313 Sandnes
Gnr. 69, bnr. 2628 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

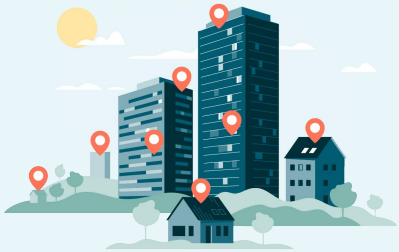
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2301260203
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.10.2026

Dan Chruickshank
Eiendomsmegler MNEF

414 16 631
dan.chr@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sandnes
Elvegata 23, 4306 SANDNES

eiendomsmegler1.no