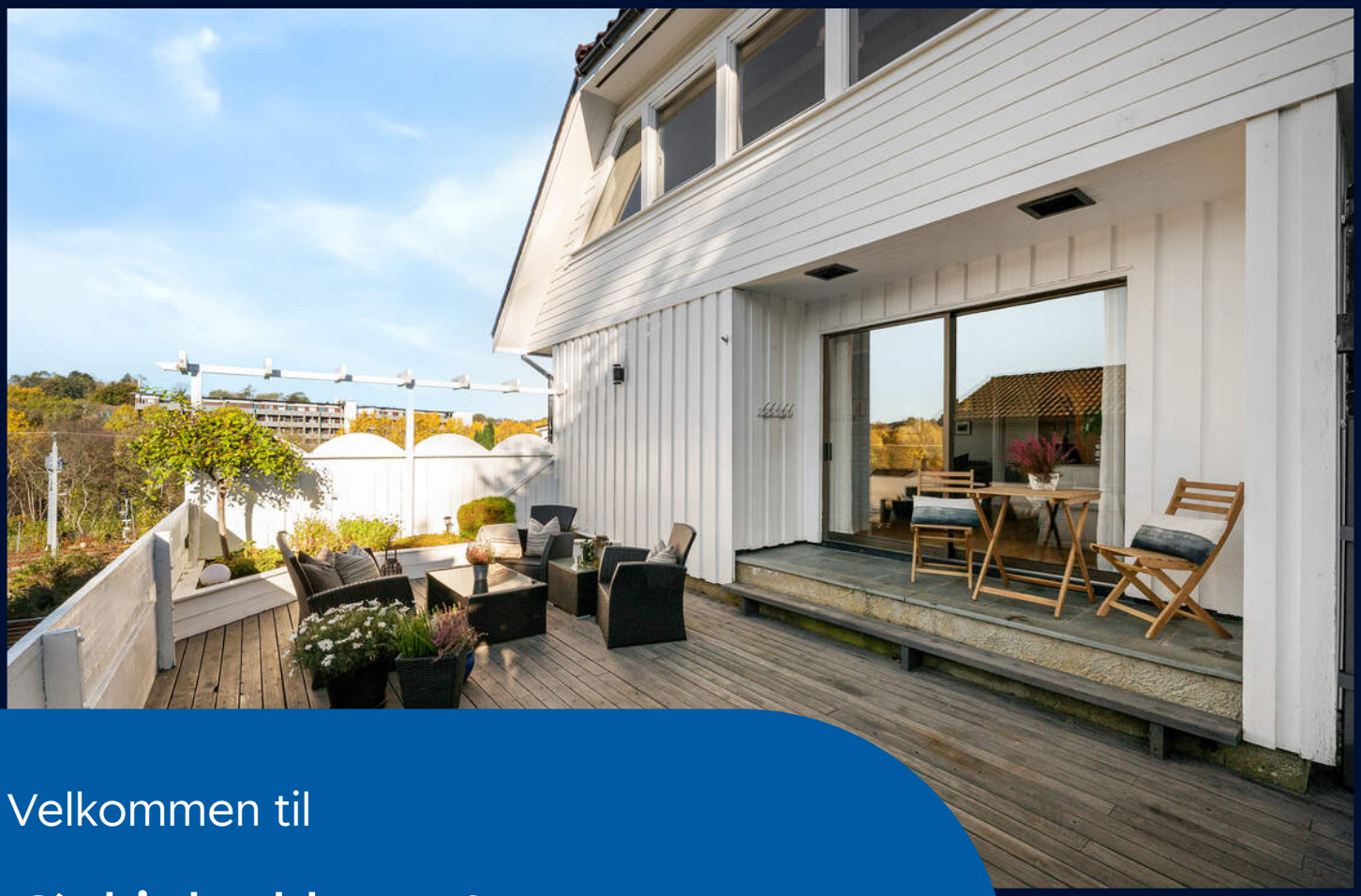




Velkommen til

# Øykjabakken 13
# 4323 Sandnes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Øykjabakken 13
# 4323 Sandnes

# Romslig enebolig i attraktivt område | God parkering med garasje og elbillader | Kort vei til Ganddal stasjon | Blindvei

Romslig og innholdsrik enebolig over tre plan med god plass for hele familien. Boligen byr på flere oppholdsrom, tre soverom med mulighet for et fjerde, gode oppbevaringsmuligheter og garasje. Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse på ca. 40 m², mens ett av soverommene har utgang til balkong.

Eiendommen ligger attraktivt og familievennlig til på Ganddal, skjermet i enden av en blindvei uten gjennomgangstrafikk. Her er det kort vei til skole, barnehage, idrettstilbud og flotte turområder rundt Stokkalandsvatnet. Ganddal stasjon og bussholdeplass ligger også i kort gangavstand, og det er enkel tilgang til motorveien.

Velkommen til visning.

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 6 490 000 |
| **Omkostninger*** | kr | 163 340 |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 6 653 340 |
| **BRA/BRA-I** | | 263/239 m² |
| **Ant. sov.** | | 3 |
| **Tomteareal** | | ca. 423 m² |
| **Eiendomstype** | | Enebolig |
| **Eierform** | | Eiet |
| **Byggeår** | | 1979 |
| **Energimerking** | | E |

# 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!



**Iselin Vaag**
Eiendomsmeglerfullmektig

986 53 221
iselin.vaag@em1sr.no

# Informasjon om eiendommen

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | **6 490 000** |
| Omkostninger* | kr | **163 340** |
| Totalpris inkl. omk. | kr | **6 653 340** |

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 162 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 163 340

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 21 366 pr. år for 2026
De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, feiing og renovasjon.

Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

**Registerbetegnelse**
Gnr. 47, bnr. 491 i Sandnes kommune. (Ideell andel 1/1.)
Gnr. 47, bnr. 717 i Sandnes kommune. (Ideell andel 1/1.)

**Areal**
Enebolig:

BRA-i: 239 m2
BRA-e: 24 m2
BRA total: 263 m2

1. etasje
BRA-i: 86 m2.
TBA: 40 m2.

2. etasje
BRA-i: 81 m2.
TBA: 6 m2.

-1. etasje
BRA-i: 72 m2.
BRA-e: 24 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Ved skråloft kan det være noe avvik på arealet, avhengig av målepunktene man velger.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom

boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

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

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

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

**Antall soverom**
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

**Eierform**
Eiet

**Boligtype**
Enebolig

**Parkering**
Parkering i underliggende garasje. Det er montert elbillader i 2024. For øvrig er det parkering på egen tomt.

**Tomt**
Tomteareal er 423 m² på eiet tomt.

**Tomtebeskrivelse**
Tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer i betong, betongblokker og tegl, gårdsplass ved inngangspartiet, samt grøntarealer med hekk, trær og variert beplantning. Eneboligen er oppført over to matrikkelenheter, gnr. 47 bnr. 491 og gnr. 47 bnr. 717. Sistnevnte tomt er delvis ubebygd.

**Byggeår**
Ca. 1979

**Innhold**
Enebolig over tre etasjer som består av følgende rom:
Underetasje BRA-i: Entré, rom innredet som kjellerstue, gang, gang 2, toalettrom, soverom, gang 3, tekjøkken, vaskerom og bod.
Underetasje BRA-e: Garasje på 24 m².
1. etasje BRA-i: Gang, kjøkken, stue og bad.
2. etasje BRA-i: Gang, loftstue, to soverom og uinnredet loft.

Terrasse på 40 m² med utgang fra stue. Balkong på 6 m² med utgang fra soverom.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning i underetasjen. Kjellerstuen fremgår ikke av de godkjente byggetegningene.

Omgjøring fra garasje til kjellerstue er gjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.  Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

I 1. etasje er tidligere soverom slått sammen med stue og kjøkken, slik at kjøkkenet er større enn på opprinnelige byggetegninger og etasjen ikke har soverom i dag.

I 2. etasje er vegg mellom soverom og garderobe fjernet. Ombygging mellom rom godkjent for varig opphold er normalt ikke søknadspliktig.

**Standard**
Romslig enebolig over tre plan med god plass, oppført i 1979, tilbygget med garasje i 1986 og påbygd med loftsetasje i 1991. Boligen har en innholdsrik planløsning med romslig stue, kjøkken med spiseplass, loftstue og to uteplasser i form av terrasse over garasjen og balkong i loftsetasjen.

Entré:
Inngangspartiet leder inn til en entré med flislagt gulv, teglsteinsdetaljer og en hvitmalt ytterdør med sidefelt i glass fra 2020. Rommet har åpen adkomst videre inn til fordelingsgangen med trappeløp opp til hovedetasjen.

Rom innredet som kjellerstue:
Rom i underetasjen med flislagt gulv, innvendig utforede vegger på grunnmur og åpen peis murt i naturstein. Dagens kjellerstue fremgår ikke av tilgjengelige byggetegninger.

Soverom underetasje:
Soverom i underetasjen med laminat på gulv og vinduer som slipper inn naturlig lys. Rommet har plass til seng og tilhørende møblement.

Tekjøkken:
Enkelt tekjøkken i underetasjen med skapinnredning, kjøleskap, koketopp og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vaskerom:
Vaskerom i underetasjen med panelte vegger og himling samt malt betonggulv med plastsluk. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett, naturlig avtrekk og en varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2020.

Toalettrom:
Toalettrom i underetasjen innredet med servant og toalett. Rommet har laminat på gulv, tapet på veggene og himlingsplater i tak.

Stue:
Romslig stue i 1. etasje med store vindusflater, plass til både sofagruppe og langbord, samt en vedovn fra 2019 montert ved teglsteinspipe. Fra stuen er det skyvedør i aluminium ut til en stor terrasse over garasjen med god plass til utemøbler.

Kjøkken:
Kjøkken i 1. etasje innredet med profilerte fronter i treutførelse, laminat benkeplate og fliser på

vegg over kjøkkenbenk. Innredningen inneholder oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kjøl/fryseskap. Avtrekk er tilknyttet mekanisk avtrekksanlegg. Rommet har god skap- og benkeplass samt plass til spisebord ved vinduet.

Bad:
Bad i 1. etasje med flislagt gulv, gulvvarme, to sluker, eldre våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, toalett, dusjkabinett og mekanisk avtrekk. Badet har et oppgraderingsbehov.

Loftstue:
Loftstue i 2. etasje med hvitmalt trepanel i skråhimling og synlige takbjelker. Rommet har vinduer i gavlvegg og er utstyrt med en eldre vedovn ved pipe (ovnen virker ikke iflg. egenerklæringen til selger).

Soverom med balkong:
Soverom i 2. etasje med skråhimling, god takhøyde og direkte utgang til balkong i trekonstruksjon.

Soverom 2:
Soverom i 2. etasje med laminat på gulv, tapetserte vegger og vindu som slipper inn dagslys.

Overflater:
Gulv: Laminat og teppe, samt fliser i enkelte rom.
Vegger: Tapetserte overflater, samt trepanel på enkelte overflater i underetasjen.
Himling: Himlingsplater.

Lagring:
Boligen har bod i underetasjen, uinnredet loftsrom i 2. etasje, samt integrert garasje i underetasje.

Det elektriske anlegget ble oppgradert med nye automatsikringer i 2024. Våtrom og konstruksjoner i underetasjen har et oppgraderingsbehov.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik
- Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det er registrert manglende panne og gavlpanne på taket ved balkongen i loftsetasjen, samt sprekk i en panne ved takoppløftet. Manglende eller skadde takpanner øker risikoen for lekkasjer, råte og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
- Terrasser og plattinger på terreng | Rekkverket er løst og står noe skjevt. Det er begynnende nedbrytning av treverk. Terrassebordene har slitasje, og det er noe svikt enkelte steder. Vanntett sjikt er over 18 år gammelt. Det er registrert noe lekkasje inn til underliggende garasje, samt forhøyede fuktverdier i vegg i kjellerstue mot garasje.
- Utvendige trapper | Det er større sprekker i trinnene og noe i trappevangen.
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er ved hulltaking påvist fukt- og råteskader i innforet vegg. Det er målt forhøyede fuktverdier på vegg mot terreng og mot garasje. Det er også synlig saltutslag på synlig murvegg i vaskerommet.
- 1. Etasje Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Underetasje Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter

dagens krav.
- Underetasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Det er målt forhøyede fuktverdier på overflater mot terreng. Dette må ses i sammenheng med forholdene beskrevet under punktene "rom under terreng" og "drenering".
- Underetasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon | Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.
- Fuktsikring og drenering | Fuktsikringen er eldre enn 30 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er indikasjoner i underetasjen på at dreneringen har begrenset effekt. Det er ikke synlig grunnmursbeskyttelse ved grunnmuren.
- Forstøtningsmurer | Det er påvist større sprekker og skjevheter i forstøtningsmurer.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Enkelte mindre lekkasjer er observert fra takrenneskjøter. Takrenner og beslag har nådd en høy alder. 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.
- Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen ved pipen. Det er også fuktmerker på vegg ved takoppløft, synlig fra kaldloft. Dette må kontrolleres nærmere.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Ytterdører | Balkong- og kjellerdørene har slitasje på pakninger og øvrige komponenter som følge av alder. Dette medfører økt risiko for redusert funksjon i tiden fremover.
- Innvendig - Overflater gulv | Noe slitasje på gulvet, samt enkelte glipper i laminatet er observert.
- Innvendig - Overflater vegger og himlinger | Det er observert noe misfarging og svarte (svertesopp) merker på innvendige overflater ved spikerhoder på platene på yttervegger.
- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er målt ca. 20 mm på 2 m i soverom på loftet og ca. 20 mm på 2 m i loftstue.
- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Uinnredet loftsrom | Det er ikke montert dampsperre (diffusjonssperre) på vegger og tak i det uinnredede loftsrommet. Manglende dampsperre kan føre til at fukt fra inneluften trenger inn i isolasjonen, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert isolasjonsevne. Isolasjonen har misfarging som følge av dette.
- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Det er observert noe sprekkdannelse og manglende fuger på flisene på vegg over kjøkkenbenk. For øvrig er det noe normal slitasje på kjøkkenet.
- Underetasje Tekjøkken - Avtrekk | Det er målt en avstand på ca. 35 cm mellom kokeplate og avtrekk. Dette er mindre enn anbefalt avstand i henhold til gjeldende forskrifter og produsentens anvisninger. Redusert avstand kan medføre økt risiko for varmebelastning på avtrekket og redusert sikkerhet ved bruk av kokeplaten.
- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Innvendige avløpsrør | Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Grunnmur og fundamenter | Det er registrert skråriss ved kjellertrappen, noe som er et symptom på setningsskader.
- Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Balkong: Rekkverket på balkongen er målt til ca. 86 cm, mens dagens krav er 1 meter.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale ved vedovnen i loftsetasjen er for liten.

- Trapp og rekkverk: Rekkverkshøyden er målt til 87 cm i stue med åpninger på ca. 11 cm, og det mangler håndløper på vegg.

**Innbo og løsøre**
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

**Beliggenhet**
Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligstrøk på Ganddal i Sandnes. Her bor du i et nabolag dominert av eneboliger, fint plassert i skrånende terreng med utsyn over de grønne omgivelsene. Området oppleves som skjermet og fredelig, og eiendommen ligger i en blindvei uten gjennomgangstrafikk, noe som gir en trygg og god ramme for hverdagen.

Beliggenheten er spesielt praktisk for barnefamilier, med kort vei til fots til hverdagens viktigste gjøremål. Lundegård barnehage ligger en kort gåtur unna, og både Ganddal barnehage og Sørbø barnehage er innen enkel rekkevidde. Skolebarna har kort avstand til fots til Sørbø skole og Ganddal skole, mens Lundehaugen ungdomsskole ligger like i nærheten. De daglige innkjøpene ordner du enkelt hos Kiwi Lundehaugen eller Rema 1000 på Ganddal, som begge ligger i gangavstand. For et bredere utvalg av butikker og servicetilbud ligger Bruelandsenteret en kort kjøretur unna.

Nærområdet byr på fine rekreasjonsmuligheter med kort vei til fots til skog og mark, balløkke på Hadelandsmarka og idrettsfasiliteter ved Lundehaugen. Kollektivtilbudet er godt tilrettelagt, med bussholdeplass på Haugen en kort spasertur unna og Ganddal stasjon i gangavstand. Derfra tar lokaltoget deg effektivt videre mot Sandnes sentrum og Stavanger. Med bil er det en kort kjøretur på under ti minutter inn til Sandnes sentrum, mens Stavanger lufthavn Sola nås på rundt tjue minutter.

**Byggemåte**
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig oppført med grunnmur i betongblokker og noe betong. Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon med liggende og stående bordkledning. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Taket har en halvvalmet sperrekonstruksjon med undertak av sutakplater, tekket med teglstein.

**Moderniseringsarbeider**
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2024:
- Montert elbillader, utført av Carlsen Elektro Installasjon
- Oppgradert el-anlegg med automatsikringer, utført av Carlsen Elektro Installasjon

2020:
- Ny varmtvannsbereder (ca. 200 liter)

2019:
- Installert ny vedovn i stue

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:
2021:
- Oppført ny støttemur med multiblokker mot naboeiendom

2020:
- Byttet ytterdør med vindu, utført av Exactproff AS
- Byttet vindu i skyvedør til terrasse samt vindu i stue og kjøkken, utført av Farstad Glass

2002:
- Etablert tekjøkken, dusj i vaskekjeller samt vegg og dør ved gjestetoalett i sokkel

2001:
- Lagt om avløp til separatsystem

**Brukstillatelse / Ferdigattest**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 16.02.1979, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

For tilbygget garasje med terrasse (oppført ca. 1986) foreligger det godkjent bygningsmelding datert 26.06.1986. Godkjenningen ble gitt med kommentarer om at takutstikk og takvann må holdes på egen eiendom, samt at garasjen forutsettes oppført i betong uten åpninger. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

For oppføring av påbygg og altan (løfting av tak med to arker, utført ca. 1991) foreligger det byggetillatelse datert 19.06.1991 samt godkjente byggetegninger datert 24.05.1991. I tillatelsen er det bemerket at boligen overskrider byggelinjen mot Øykjabakken, og at påbygget ikke endrer dette forholdet. Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for påbygget i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

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

**Oppvarming**
Elektrisitet og vedfyring. Gulvvarme på bad i 1. etasje. Vedovn i stue fra 2019, vedovn i loftsetasjen (kan ikke brukes iflg egenerklæring til selger) og åpen peis i kjellerstue.

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: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

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

**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.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

**Konsesjonsplikt**

Kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen er ubebygd og/eller tomten har et større areal enn 2 mål. Dersom tomten er ubebygd betinges konsesjonsfriheten av at tomten blir bebygd innen fem år. Unnlatelse av byggeplikten kan medføre at kommunen setter en frist for kjøper til å søke konsesjon. Egenerklæringen sendes til kommunen for registrering før tinglysing.

**Regulering**
Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse.
Gjeldende planer:

Kommuneplan
Id: 202005, kommuneplan for Sandnes 20023-2038 (gul støy sone)

Reguleringsplan
Id: 7504, reguleringsplan for Øykjabakken

Planer i nærheten av eiendommen:
- Detaljregulering av vendespor på Ganddal stasjon (plan-ID 202212) - status: Planlegging igangsatt. Tiltaket er en del av arbeidet med å styrke kapasiteten og fleksibiliteten på jærbanen.

Det pågår også en langsiktig utvikling av jærbanen med planer om dobbeltspor mellom Sandnes og Nærbø.

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

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

**Skattemessig formuesverdi**
Primærverdi: Kr 1 614 963 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 6 459 850 for 2024.

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

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

skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

# Andre opplysninger

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Eier**
Arild Knudsen
Lise Aune Knudsen

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

1108/47/491:
13.02.1962 - Dokumentnr: 704 - Bestemmelse om gjerde

Parsellen har gjerdeplikt i sidene A–B (mot gnr. 47 bnr. 3 / gammel veg), B–C (mot parsell «Bakkehadle 2») og D–A (mot gnr. 47 bnr. 3).

13.02.1962 - Dokumentnr: 704 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1108 GNR: 47 BNR: 3

1108/47/717:
14.12.1977 - Dokumentnr: 7943 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1108 GNR: 47 BNR: 384

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* 0,76% av salgssum (6.490.000) , minimumprovisjon kr 49.000,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke Standard, kr 19 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Overtagelse , kr 0
Salgsoppgave , kr 0
Tilretteleggingshonorar, kr 10 900

Visningshonorar per visning, kr 0
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 950
Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 3 027
Utlegg tilstandsrapport., kr 20 913
Utlegg interiørveiledning (ord pris 1900), kr 0

Totalt, kr 121 562,-
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 Asle Gilje den 28.09.2026.

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

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

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

**Avtalebetingelser**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler

eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

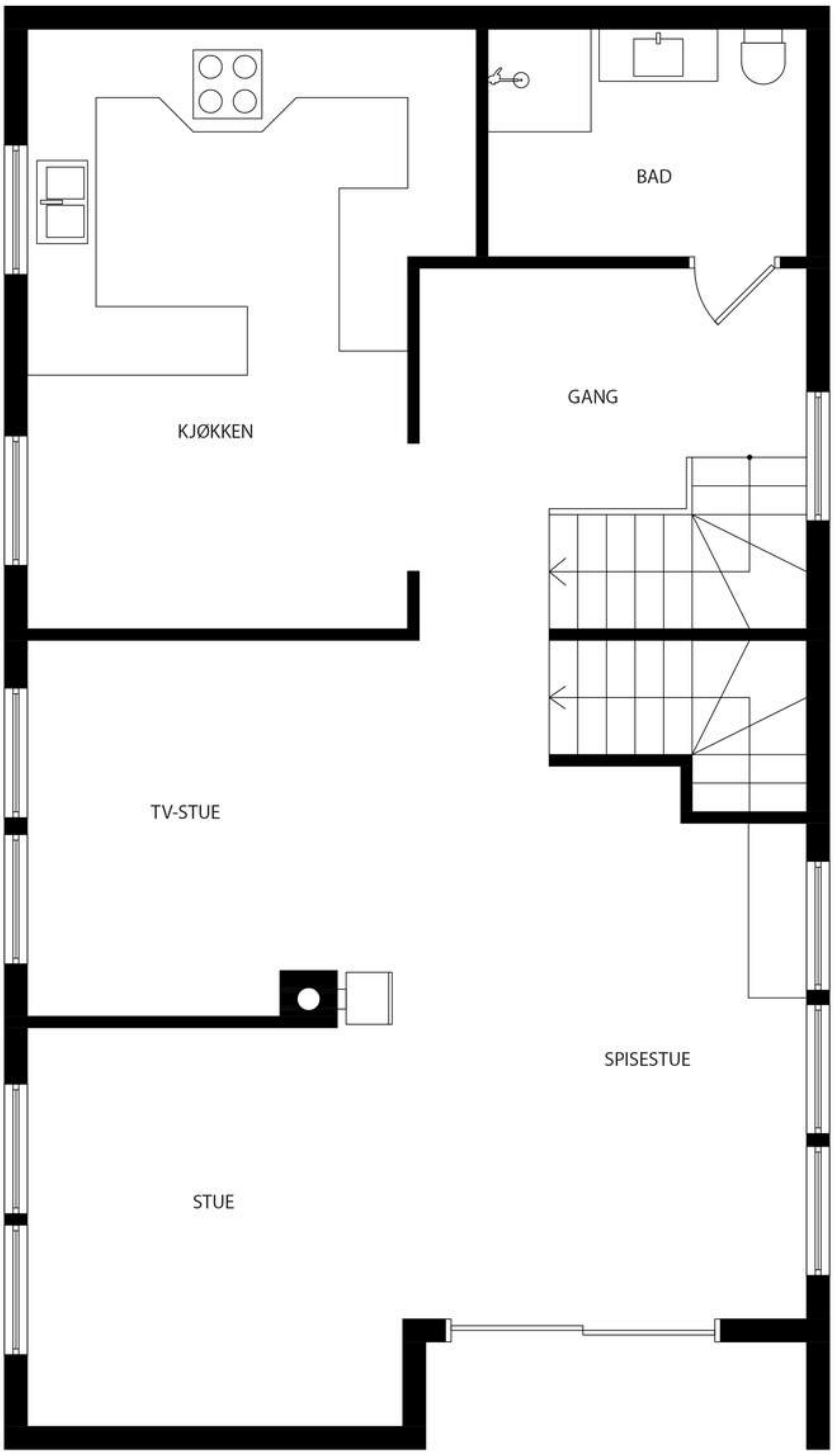
**Verdivurdering**
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Kontaktperson**
Iselin Vaag
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 986 53 221
E-post: iselin.vaag@em1sr.no

**Ansvarlig megler**
Åse Gry Andreassen
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 908 38 280
E-post: ase.gry.andreassen@em1sr.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.




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.*



*Skyvedøren i glass gir direkte adkomst fra spisestuen til terrassen.*



*Romslig stue med god plass til flere sittegrupper.*



*Stuen er innredet med peisovn fra 2019 ved den teglsteinsforblendede pipen.*



*Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir utsyn mot grønne omgivelser.*



*Vedovnen gir lun oppvarming i stueavdelingen.*



*Spiseplassen ligger i åpen forbindelse med stuen og har utsyn mot uteområdet.*



*Terrassen er skjermet med hvite levegger og har utsikt mot nabolaget.*



*Uteplassen har god plass til sofagruppe.*



*Fra terrassen er det direkte adkomst videre til hagen.*



*Hovedetasjen har en lys og åpen stueløsning.*



*Kjøkkenet har god plass til spisebord ved vinduet og åpen løsning mot stuen.*



*Godt med skap- og benkeplass. Her finner du gode arbeidsflater og rikelig med skapoppbevaring.*





*Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fliser over benken og integrert stekeovn og platetopp.*



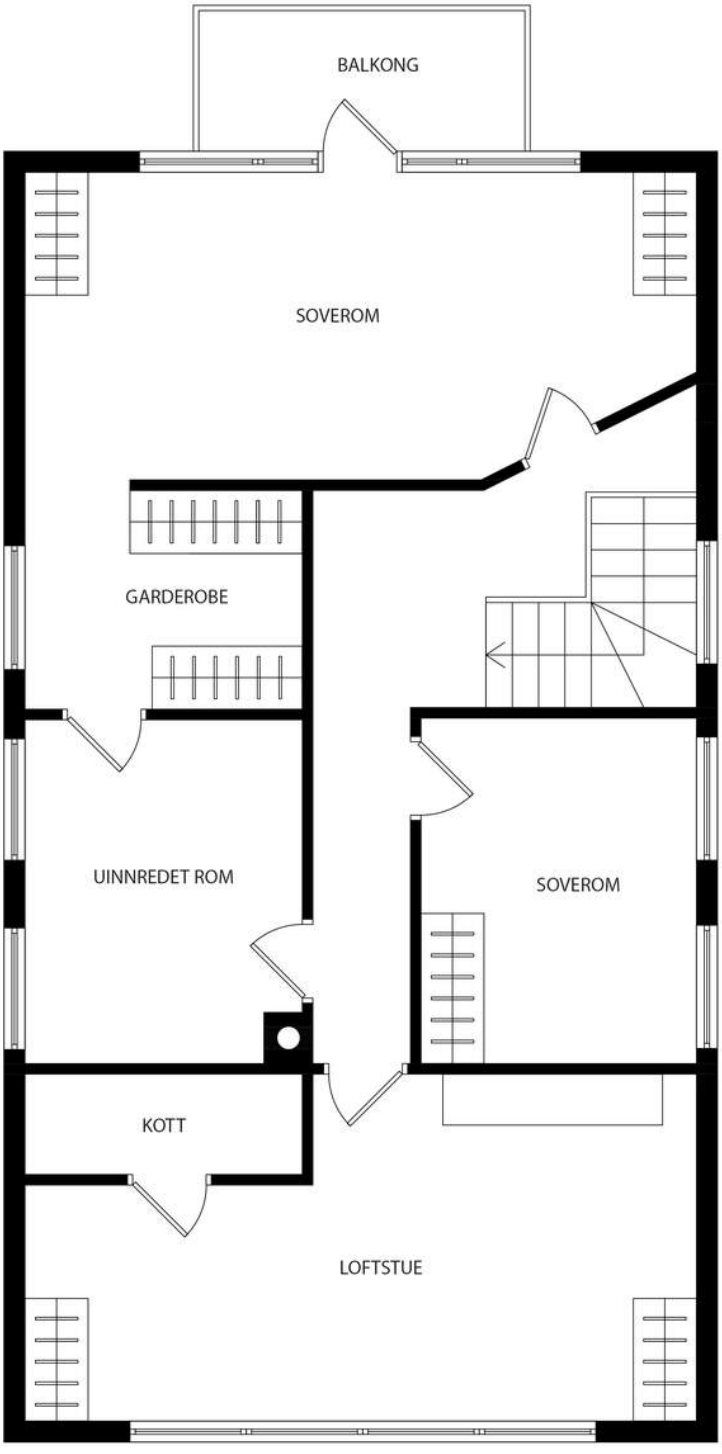
*Hovedetasjen har en lys og åpen stueløsning.*



*Badet i 1. etasje har flislagt gulv med gulvvarme, dusjkabinett og heldekkende servantmøbel.*



*Baderommet har vindu som gir naturlig lys og mulighet for lufting.*




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.*



*Trappen leder opp til gangen i 2. etasje med adkomst til soverommene og loftstuen.*



*Lys gang i 2. etasje med en åpen og luftig romfølelse.*



*Loftstuen som kan benyttes som blant annet kontor eller stue.*



*Loftstue med hvitmalt trepanel, synlige bjelker og store vinduer i gavlveggen.*



*Romslig soverom i 2. etasje med skråhimling og garderobeløsning med skyvedører.*



*Garderobeplass med hvite skyvedørsfronter.*



*Soverommet har direkte utgang til balkong mot vest.*



*Karakteristiske vindusflater i arken gir godt lysinnslipp.*



*Balkong i trekonstruksjon i 2. etasje med utgang fra soverommet.*



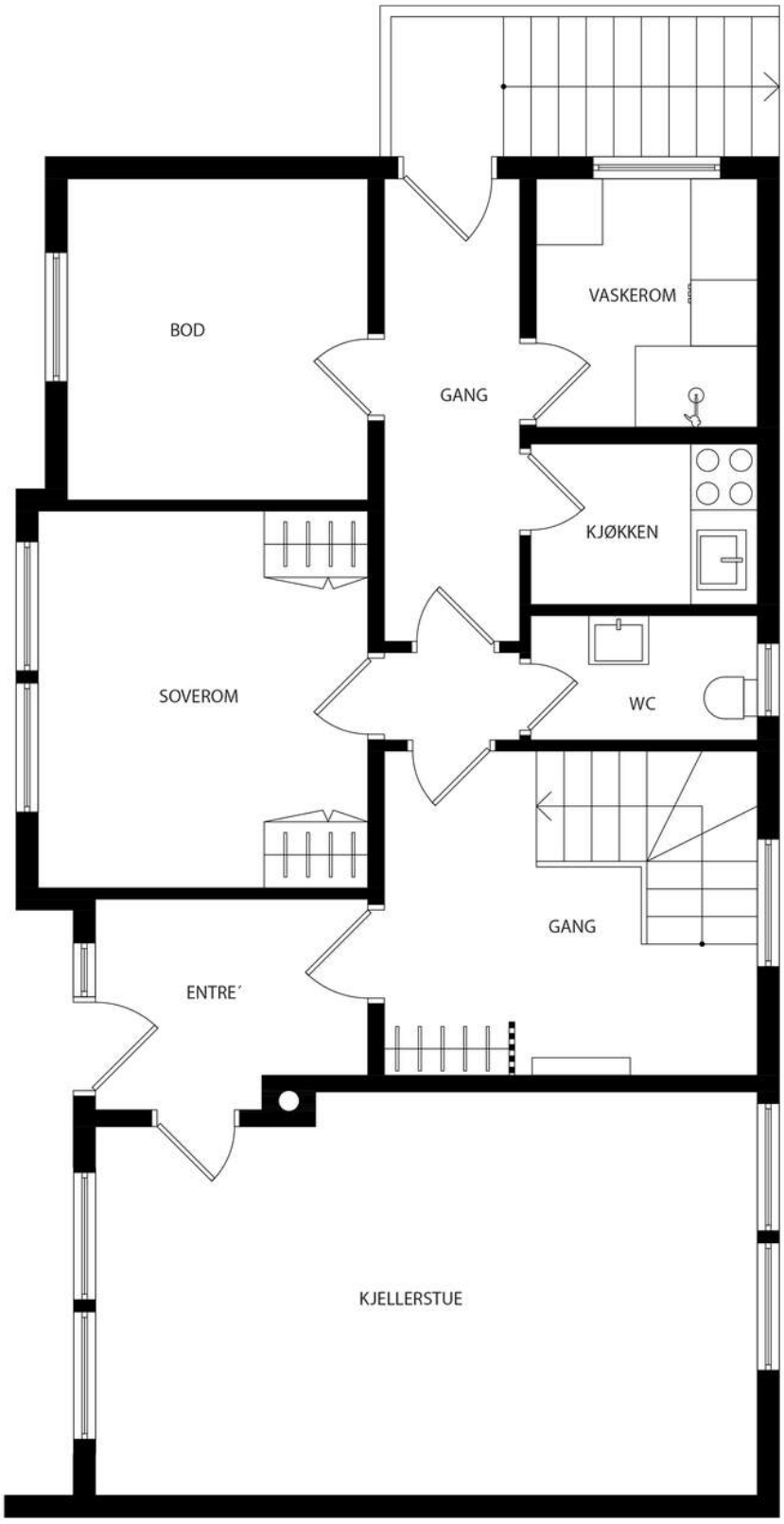
*Fra balkongen er det åpen utsikt over nærområdet og Ganddal.*



*Soverom nummer to i etasjen, er innredet som barnerom.*



*Rommet har lyse overflater og to vinduer som vender mot hagen.*




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.*



*Entré i underetasjen med flislagt gulv og teglsteinsvegg.*



*Gang i underetasjen med spilevegg og adkomst til etasjens øvrige rom.*



*Trappeløp i tre med åpen plass under trappen.*




*Rom i underetasjen med flislagt gulv og panelte vegger. (ikke byggemeldt)*




*Rommet er innredet med barseksjon og sitteplasser. (ikke byggemeldt)*




*Kjellerstuen er ikke byggemeldt.*



*Soverom i underetasjen med integrert skap og skrivebordsplass.*



*Toalettrom i underetasjen utstyrt med servant og toalett.*



*Praktisk tekjøkken i underetasjen utstyrt med koketopp, oppvaskkum og kjøkkenventilator.*



*Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2020.*



*Enebolig over tre plan med pent opparbeidet tomt og integrert garasje.*



*Skjermet hageareal på baksiden av boligen med forstøtningsmur mot terrenget.*



*Grønt og usjenert uteområde omkranset av hekk og trær.*

# ØYKJABAKKEN 13

## Nabolaget Lundehaugen/Sørbø - vurdert av 127 lokalkjente

### NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Haugen** | Linje 24, 25, X40 | **3 min** 0.2 km |
| **Ganddal stasjon** | Linje L5 | **6 min** 0.5 km |
| **Stavanger Sola** | | **20 min** |
| **Stavanger stasjon** | Linje F5, L5 | **20 min** 18.4 km |

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| **Sandnes friskole (1-10 kl.)** | 171 elever, 15 klasser | **8 min** 0.7 km |
| **Sørbø skole (1-7 kl.)** | 577 elever, 42 klasser | **8 min** 0.7 km |
| **Ganddal skole (1-7 kl.)** | 538 elever, 32 klasser | **12 min** 1 km |
| **Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.)** | 417 elever, 34 klasser | **6 min** 0.5 km |
| **Gand videregående skole** | 1025 elever, 64 klasser | **6 min** 3.1 km |
| **Vågen videregående skole** | 832 elever, 40 klasser | **9 min** 3.7 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **Powercharge Sandnes Lundehaugen** | **9 min** |
| **Møller Bil Sandnes og Jæren** | **12 min** |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

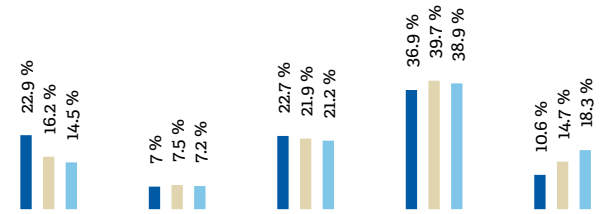
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Lundehaugen/Sørbø | 3 419 | 1 299 |
| Stavanger/Sandnes | 229 178 | 103 563 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| **Lundegård barnehage (1-5 år)** | 63 barn | **4 min** 0.3 km |
| **Ganddal barnehage (1-5 år)** | 65 barn | **9 min** 0.8 km |
| **Sørbø barnehage (1-5 år)** | 93 barn | **12 min** 1 km |

## DAGLIGVARE

| | | |
|---|---|---|
| **Kiwi Lundehaugen** | PostNord | **10 min** 0.8 km |
| **Rema 1000 Ganddal** | PostNord | **11 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. Buss

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

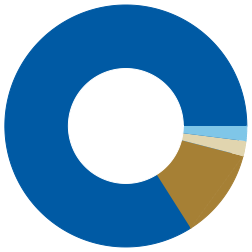
## KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 86/100

## SPORT

| | |
|---|---|
| **Lundehaugen_skule - friidrett**<br>Fotball, friidrett | 7 min<br>0.5 km |
| **Hadelandsmarka balløkke**<br>Ballspill | 7 min<br>0.6 km |
| **Synergi Treningssenter** | 5 min |
| **Ganddal Terapi & Trening** | 16 min |

## BOLIGMASSE



- 84% enebolig
- 2% rekkehus
- 2% blokk
- 12% annet

«Trygt, godt, etablert og vennlig. En perle - god utsikt.»

Sitat fra en lokalkjent

## VARER/TJENESTER

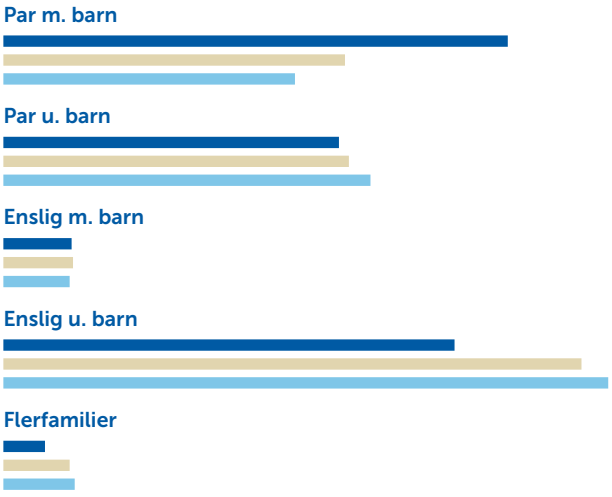
| | |
|---|---|
| **Bruelandsenteret** | 7 min |
| **Vitusapotek Ganddal** | 13 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



- 39% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 10% 16-18 år

## FAMILIESAMMENSETNING



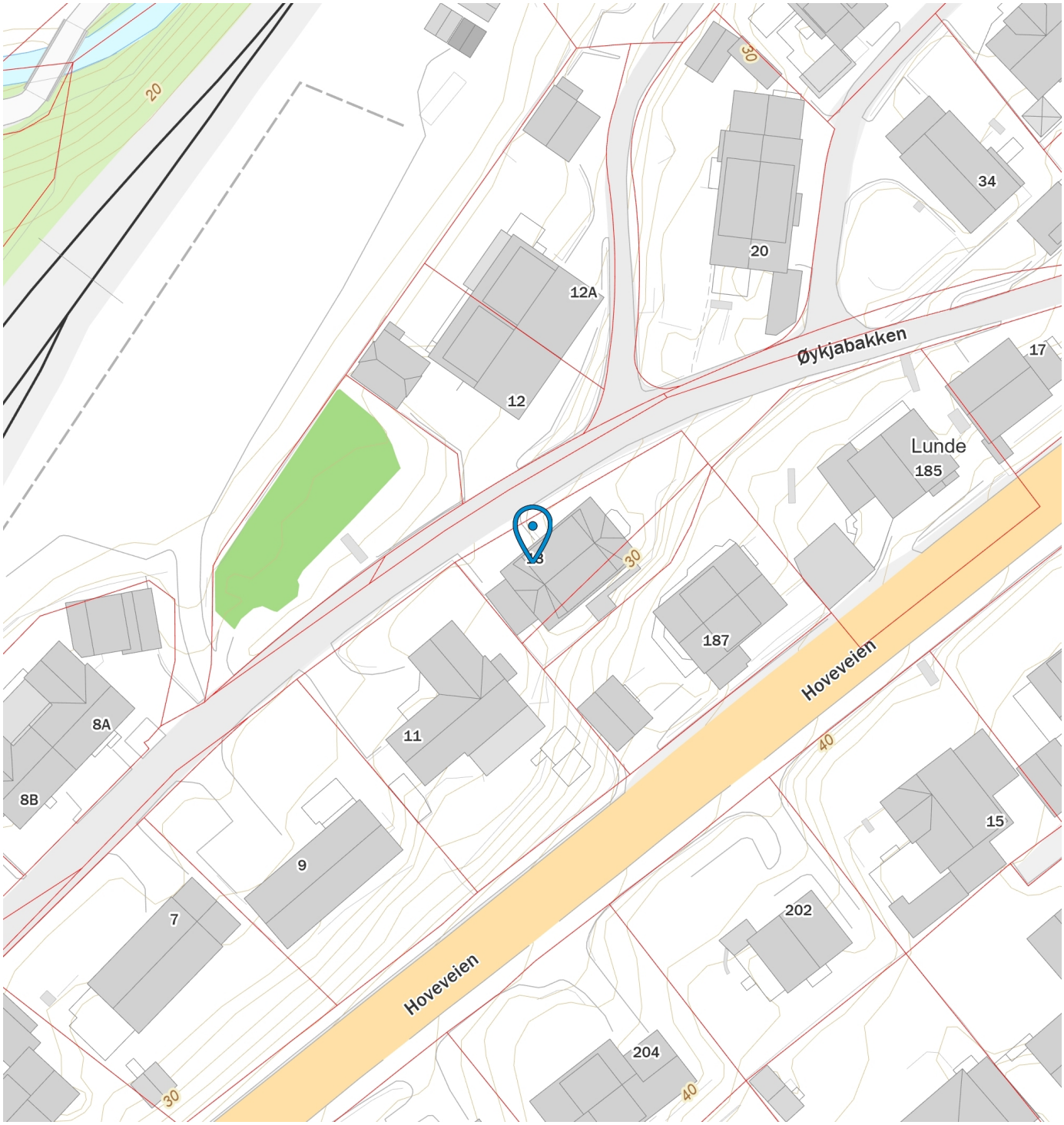

- Lundehaugen/Sørbø
- Stavanger/Sandnes
- Norge

## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | 34% | 33% |
| **Ikke gift** | 56% | 54% |
| **Separert** | 7% | 9% |
| **Enke/Enkemann** | 3% | 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.

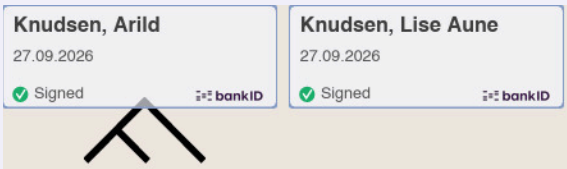
**Den viktige tilstandsrapporten**
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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.



# 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

Lise Aune Knudsen

Arild Knudsen

### Boligen

Øykjabakken 13
4323 Sandnes

1108-47/491/0/0

- Boligen ble kjøpt 2001
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2301260399 1

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

## Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Kan komme fukt i garasje som ligger under terasse.

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

• **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?:** 2020
   **Firmanavn:** Farstad Glass
   **Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av sprukket vindu i skyvedør terasse samt ett vindu stue og ett vndu kjøkken
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   **Firmanavn:** Exactproff AS (Mitt anbud)
   **Beskrivelse av arbeidet:** Byttet ytterdør med vindu.

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
**Beskrivelse av arbeidet:** sprekk i støttemur opp mot nabo Hoveveien er fikset med å rive mur og sette opp ny med multiblokker.

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?

• **Ja**

Punkterte vinduer skyvedør terasse, samt stue og kjøkken. ref pnkt 5

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

• **Ja**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   **Firmanavn:** Farstad Glass
   **Beskrivelse av arbeidet:** Byttet punkterte vinduer skyvedør terasse, samt stue og kjøkken. ref pnkt 5

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Trapper kjeller inngang har noen sprekker.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Ja**

Tette avløpsrør fra kjøkken.

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

**Faglært arbeid:**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   **Firmanavn:** Rogaland renovasjon

   **Beskrivelse av arbeidet:** Spylt ut og åpnet tett rør.

---

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2001

   **Firmanavn:** ukjent. Utført når tidligere eier hadde eiendom og sammen med naboer.

   **Beskrivelse av arbeidet:** Gjort avløp om til separatsystem av tidligere eier samme år som overtakelse

---

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ovn i loftstue kan ikke brukes.

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

• **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**

**Ufaglært arbeid:**

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

   **Beskrivelse av arbeidet:** Byttet gammel Jøtul 1 peisovn med ny moderne Type

---

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?:** 2024

**Firmanavn:** Carlsen Elektro Installasjon

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt opp ekstra kurs for el bil lader, samt annet arbeid i sikringskap. Rapport fra risiko og slutt Samsvarserklæring Sluttkontroll Risikovurdering R1

# 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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

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?
• **Ja**

Boligsalgsrapport fra når vi overtok i 2001

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

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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?

• **Ja**

Fukt i garasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt opp vegg/dør ved gjestetoalett i sokkel for at familiemedlem skulle ha egn del av boligen. det er også satt opp lite tekjøkken samt dusj i vaskekjeller

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



## Boligen 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.

## Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

# Tilstandsrapport

Enebolig
Øykjabakken 13 , 4323 SANDNES
SANDNES kommune
gnr. 47, bnr. 491

**Sum areal alle bygg: BRA: 263 m² BRA-i: 239 m²**



**Befaringsdato:** 28.09.2026 **Rapportdato:** 29.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21100-1635 **Referansenummer:** PZ1021

**Autorisert foretak:** TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Asle Gilje **Vår ref:** 012076

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.

## TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: https://www.takstnett.no

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

**Rapportansvarlig**



Asle Gilje
Uavhengig Takstingeniør
asle@takst-team.no
928 39 377

Øykjabakken 13 , 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 491
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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.

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Øykjabakken 13 , 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 491
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

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Øykjabakken 13 , 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 491
1108 SANDNES

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1979, med tilbygg/garasje fra ca. 1986 og påbygd 2. etasje ca. 1991. Boligen går over underetasje, 1. og 2. etasje. Den er oppført med grunnmur i betong og betongblokker, yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig trepanel og halvvalmet tak tekket med teglstein.

Boligen fremstår i normalt god stand sett i forhold til alder.

Ved befaringen er det registrert enkelte avvik og merknader som nærmere beskrevet i rapporten. Det bemerkes spesielt alder på våtrom og drenering, samt registrerte sprekker i støttemur.

**Enebolig - Byggeår: 1979**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med teglstein. Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av plast.
Taket er halvvalmet, med sperrekonstruksjon og undertak av sutakplater. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.
Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning.
Vinduene er malte og har isolerglass.
Det er malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre. Enkel kjellerdør.
Det er en balkong i trekonstruksjon med utgang fra soverommet.
Det er terrasse med utgang fra stue.
Kjellertrapp i betong med skifer på trinn.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat og teppe.
Veggene er tapetserte, og himlingen har himlingsplater. Enkelte overflater i underetasjen har trepanel.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Det er elementpipe og vedovner. Åpen peis i kjellerstue.
Gulvet er flislagt, og det er innvendig utforede vegger på grunnmur.
Hulltaking er foretatt i kjellerstue, med måleresultat 44 vekt%.
Det er malte tretrapper.
Innvendige dører er malte.
Uinnredet loftsrom

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble oppført var byggeforskrift gjeldende før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Veggene har eldre våtromsplater, og himlingen har himlingsplater.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Skjult tettesjikt i gulvet er ukjent. Gulvet er tilnærmet flatt og har to sluker.
Rommet er innredet med servant, toalett og dusjkabinett.
Rommet har mekanisk avtrekk.
Hulltaking er utført fra gang mot våtsonen på badet. Det ble ikke registrert unormale forhold på undersøkelsesstedet.

Vaskerom underetasje:
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble oppført var byggeforskrift gjeldende før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Vaskerommet fremstår i hovedsak med eldre/opprinnelig utførelse.
Vegger og himling har panel, og gulvet er utført i malt betong.
Rommet har ikke etablert tettesjikt. Det er plastsluk i gulvet.
Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.
Rommet har naturlig avtrekk.
Hulltaking er ikke utført. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater. Det er utført fuktkvotemåling i bunnstokk i påforet trevegg mot betong, hvor det ble målt ca. 24 vekt% fukt. Målingen viser et forhøyet fuktnivå.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tekjøkken underetasje:
Enkelt tekjøkken med kjøleskap og koketopp.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med tapet på vegger og himlingsplater i tak. Gulv med laminat.
Rommet er innredet med servant og toalett.
Rommet har ingen ventilasjon utover muligheten for å åpne vinduet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
De innvendige avløpsrørene er av plast.
Det er naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Det er ca. 200 liters varmtvannstank.
El-anlegg med oppgraderte sikringer fra 2024.
Boligen er utstyrt med brannvarslere og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Dreneringen er fra byggeåret.
Grunnmuren er i betongblokker og noe med betong.
Forstøtningsmuren er oppført i betong, betongblokker og tegl.
Eiendommen ligger i bratt terreng.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

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

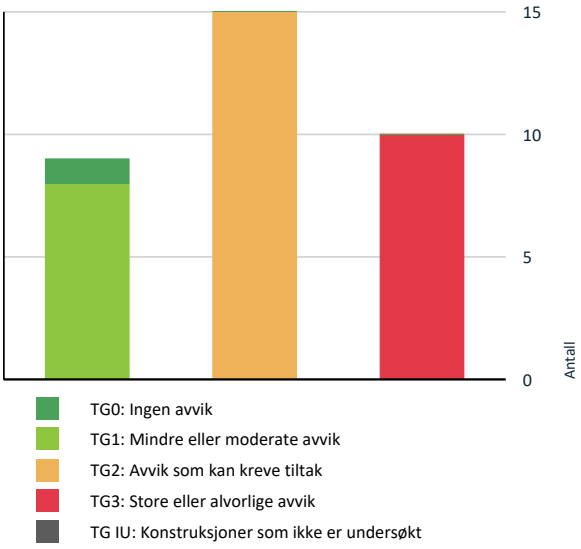
I underetasjen fremgår ikke dagens kjellerstue av tilgjengelige tegninger. I 1. etasje er soverom som er vist på tegningene ikke etablert i dagens løsning, og kjøkkenet er større enn vist.
I 2. etasje er vegg mellom garderobe og soverom fjernet.

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Øykjabakken 13 , 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 491
1108 SANDNES

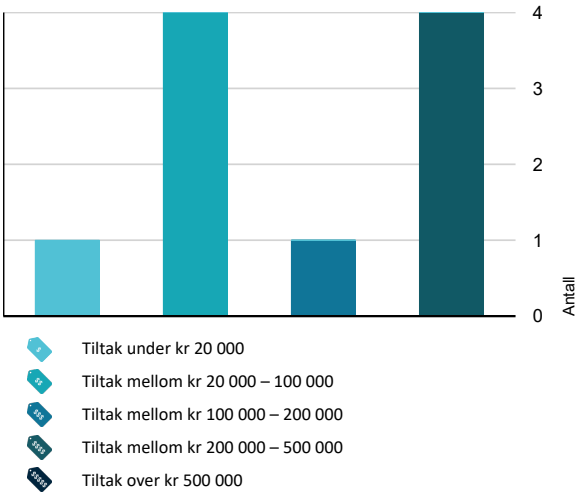
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell** | Gå til side |
| **Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** | Gå til side |
| **Utvendig > Ytterdører** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater - gulv** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** | Gå til side |

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Øykjabakken 13 , 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 491
1108 SANDNES

# Sammendrag av boligens tilstand


| | | |
|---|---|---|
| ! | **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** | Gå til side |
| ! | **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| ! | **Innvendig > Uinnredet loftsrom** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| ! | **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| ! | **Kjøkken > Underetasje > Tekjøkken > Avtrekk** | Gå til side |


## 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 balkongen er målt til ca. 86 cm, mens dagens krav er 1 meter. Dette innebærer at rekkverket er for lavt i forhold til gjeldende forskrifter. | |
| ⚠ | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. | |
| ⚠ | Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale ved vedovnen i loftsetasjen er for liten. Dette øker risikoen for overoppheting og antennelse, noe som medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse. | |
| ⚠ | Rekkverkshøyden er målt til 87 cm i stue, mens dagens krav er minimum 1 meter. Åpningene i rekkverket er målt til ca. 11 cm, hvor kravet er maks 10 cm. Det mangler håndløper på vegg. Dette er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. | |

Øykjabakken 13 , 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 491
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1979

**Kommentar**
Byggeår er basert på opplysninger i brukstillatelse.

**Anvendelse**
Helårsbolig

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

**Vedlikehold**
Bygget er normalt vedlikeholdt.

| Tilbygg / modernisering | | |
|---|---|---|
| 1991 | Tilbygg | Oppføring av påbygg og altan. Løftet 2. etasje. |
| 1986 | Tilbygg | Tilbygget garasje. |

## UTVENDIG

### TG 3 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Taket er tekket med teglstein. Besiktiget fra bakkenivå.

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

**Årstall:** 1991 **Kilde:** Eier

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

• Det er registrert manglende panne og gavlpanne på taket ved balkongen i loftsetasjen, samt sprekk i en panne ved takoppløftet.

**Konsekvens/tiltak**
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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

• Det bør umiddelbart monteres ny panne og gavlpanne, samt byttes ut den sprukne pannen ved takoppløftet for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.
Manglende eller skadde takpanner øker risikoen for lekkasjer, råte og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**
Takrenner og nedløp er av plast.

**Årstall:** 1991 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Enkelte mindre lekkasjer er observert fra takrenneskjøter.
Takrenner og beslag har nådd en høy alder.

• 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**
• Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av takrenneskjøter for å utbedre lekkasjer.
På grunn av høy alder på takrenner og beslag, må det påregnes at ytterligere utskifting kan bli nødvendig innen få år.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader på fasade og grunnmur, samt redusert levetid på bygningsdelene.

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

• Det må monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**
Taket er halvvalmet, med sperrekonstruksjon og undertak av sutakplater. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.

**Årstall:** 1991 **Kilde:** Eier

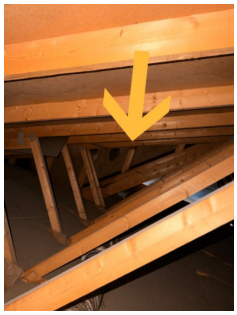
**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen ved pipen.
Det er også fuktmerker på vegg ved takoppløft, synlig fra kaldloft. Dette må kontrolleres nærmere.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene ved pipen og fuktmerkene på vegg ved takoppløft. Dersom årsaken ikke utbedres, kan det føre til videre fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Øykjabakken 13 , 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 491
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

# Tilstandsrapport



## TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning.

## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduene er malte og har isolerglass.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

**Konsekvens/tiltak**

• Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

## TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Det er malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre. Enkel kjellerdør. Skyvebalkongdør i aluminium.

**Vurdering av avvik:**

• Balkong- og kjellerdørene har slitasje på pakninger og øvrige komponenter som følge av alder. Dette medfører økt risiko for redusert funksjon i tiden fremover.

**Konsekvens/tiltak**

• Balkongdører og kjellerdør bør følges opp og eventuelt utbedres eller skiftes ut ved behov, for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for redusert funksjon, varmetap og mulige fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

## TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Det er en balkong i trekonstruksjon med utgang fra soverommet.

**Vurdering av avvik:**

• Rekkverket på balkongen er målt til ca. 86 cm, mens dagens krav er 1 meter. Dette innebærer at rekkverket er for lavt i forhold til gjeldende forskrifter.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

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

## TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Det er terrasse over garasje med utgang fra stue.

Underliggende garasje med vegger og tak i betong.

**Vurdering av avvik:**

• Rekkverket er løst og står noe skjevt. Det er begynnende nedbrytning av treverk. Terrassebordene har slitasje, og det er noe svikt enkelte steder.

• Vanntett sjikt er over 18 år gammelt. Det er registrert noe lekkasje inn til underliggende garasje, samt forhøyede fuktverdier i vegg i kjellerstue mot garasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Rekkverket bør festes og rettes opp for å sikre tilstrekkelig stabilitet og sikkerhet. Skadet og nedbrutt treverk bør skiftes ut, og terrassebord med slitasje eller svikt bør byttes for å unngå fare for personskade og ytterligere forringelse av konstruksjonen.

• Vanntett sjikt bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre lekkasje og fuktskader.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vanninntrengning, fuktskader og mulige følgeskader på underliggende konstruksjoner, inkludert garasje og kjellerstue.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 3 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Kjellertrapp i betong med skifer på trinn.

**Vurdering av avvik:**

• Det er større sprekker i trinnene og noe i trappevangen.

**Konsekvens/tiltak**

Øykjabakken 13 , 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 491
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

# Tilstandsrapport

• Sprekkene i trinnene og trappevangen bør utbedres for å hindre videre forvitring og risiko for frostsprengning, som kan føre til ytterligere skader og redusert sikkerhet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er belagt med laminat og teppe.

**Vurdering av avvik:**

• Noe slitasje på gulvet, samt enkelte glipper i laminatet er observert.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er registrert noe slitasje og enkelte glipper i laminatet. Utbedring bør vurderes ved behov for å opprettholde ønsket estetisk standard og forhindre ytterligere slitasje eller skade på gulvet.

### TG 2 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Veggene er tapetserte, og himlingen har himlingsplater. Enkelte overflater i underetasjen har trepanel.

**Vurdering av avvik:**

• Det er observert noe misfarging og svarte (svertesopp) merker på innvendige overflater ved spikerhoder på platene på yttervegger.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til misfarging og svertesopp på overflatene, da dette kan skyldes fuktproblemer.
Dersom det viser seg å være fukt, bør nødvendige utbedringer utføres for å hindre videre utvikling av sopp og skade på konstruksjonen.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for forverring av skader, redusert inneklima og mulig skade på bygningsdeler.

### TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

**Vurdering av avvik:**

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Det er målt ca. 20 mm på 2 m i soverom på loftet og ca. 20 mm på 2 m i loftstue.

**Konsekvens/tiltak**

• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre dette som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen og alder.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
De målte høydeforskjellene vurderes ikke å være til hinder for normal bruk, men kan medføre noe redusert komfort og estetikk.

### Radon

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

• 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 vedovner. Åpen peis i kjellerstue.

Vedovn i stue fra 2019.

**Vurdering av avvik:**

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale ved vedovnen i loftsetasjen er for liten. Dette øker risikoen for overoppheting og antennelse, noe som medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

**Konsekvens/tiltak**

• Større avstand til brennbart materiale må etableres for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for overoppheting og brann.
Tiltak bør gjennomføres snarest for å ivareta brannsikkerheten og unngå fare for liv og helse.

### TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt, og det er innvendig utforede vegger på grunnmur.
Hulltaking er foretatt i kjellerstue, med måleresultat 44 %.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ved hulltaking påvist fukt- og råteskader i innforet vegg.
Det er målt forhøyede fuktverdier på vegg mot terreng og mot garasje.
Det er også synlig saltutslag på synlig murvegg i vaskerommet.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må iverksettes tiltak for å utbedre årsak til fukt- og råteskadene, samt utbedre skadene i innforet vegg.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang og årsak til fuktproblemene, samt overvåke fuktutviklingen over tid.

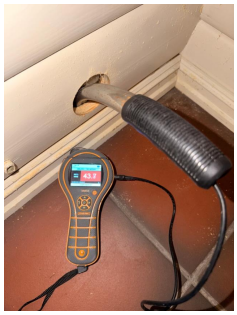
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre utvikling av råte- og fuktskader, som kan føre til svekket konstruksjon, dårlig inneklima og økte utbedringskostnader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

Øykjabakken 13 , 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 491
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

# Tilstandsrapport



### Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Det er malte tretrapper.

**Vurdering av avvik:**

• Rekkverkshøyden er målt til 87 cm i stue, mens dagens krav er minimum 1 meter. Åpningene i rekkverket er målt til ca. 11 cm, hvor kravet er maks 10 cm. Det mangler håndløper på vegg. Dette er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

**Konsekvens/tiltak**

• Rekkverkshøyde bør økes til minimum 1 meter, og åpningene i rekkverket bør reduseres til maks 10 cm for å tilfredsstille dagens forskriftskrav og ivareta sikkerheten, spesielt for barn.
Håndløper bør monteres på vegg for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen.
Manglende eller utilstrekkelig sikring kan medføre økt risiko for fall- og klemskader.

### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører er malte.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

• Enkelte dører må justeres.

### TG 2 Uinnredet loftsrom

**Beskrivelse**

Uinnredet loftsrom.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke montert dampsperre (diffusjonssperre) på vegger og tak i det uinnredede loftsrommet. Manglende dampsperre kan føre til at fukt fra inneluften trenger inn i isolasjonen, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert isolasjonsevne. Isolasjonen har misfarging som følge av dette.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør monteres dampsperre på vegger og tak for å hindre at fukt fra inneluften trenger inn i isolasjonen.
Konsekvensen av manglende dampsperre er økt risiko for fuktskader, redusert isolasjonsevne og mulig utvikling av mugg eller råte i konstruksjonen.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Rommet har eldre våtromsplater på vegger og himlingsplater i taket.
Gulvet har fliser med varmekabler. Tettesjikt i gulvet er ukjent. Gulvet er tilnærmet flatt og har to sluker.
Rommet er innredet med servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

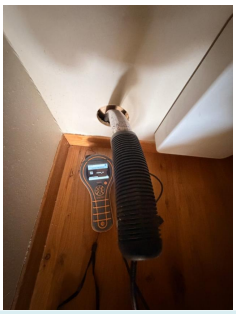
**Beskrivelse**

Øykjabakken 13 , 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 491
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

# Tilstandsrapport

Hulltaking er utført fra gang mot våtsone på badet. Det ble ikke avdekket unormale forhold på undersøkelsesstedet. Det presiseres at hulltaking kun er en stikkprøve, og at funnene derfor ikke kan utelukke eventuell fukt eller skader i andre deler av våtrommets konstruksjoner.



UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerommet er som normalt fra byggetidspunktet, med panel på vegger og himling, samt malt betonggulv.
Våtrommet har ikke tettsjikt. Plastsluk i gulv.
Rommet er innredet med opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett.
Rommet har naturlig avtrekk.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke utført. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater, hvor det ble registrert avvik. Det er utført fuktkvotemåling i bunnstokk i påført trevegg mot betong, målt til 24 vekt%.

**Vurdering av avvik:**

• Det er målt forhøyede fuktverdier på overflater mot terreng.

Dette må ses i sammenheng med forholdene beskrevet under punktene "rom under terreng" og "drenering".

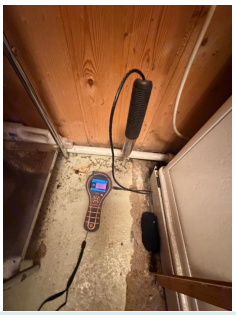
**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til de forhøyede fuktverdiene, samt vurdere omfanget av eventuelle skader.

Forhøyet fukt i konstruksjoner mot terreng kan over tid føre til råte, muggdannelse og skader på bygningsmaterialer, samt redusert inneklima.

Tiltak bør vurderes i sammenheng med forholdene beskrevet under "rom under terreng" og "drenering" for å unngå fremtidige fuktskader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

**Vurdering av avvik:**

• Det er observert noe sprekkdannelse og manglende fuger på flisene på vegg over kjøkkenbenk.

For øvrig er det noe normal slitasje på kjøkkenet.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å utbedre sprekkdannelser og manglende fuger på flisene for enklere renhold.
Tiltaket vil også forbedre det estetiske inntrykket.

1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

UNDERETASJE > TEKJØKKEN

Øykjabakken 13 , 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 491
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

# Tilstandsrapport

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Enkelt tekjøkken med kjøleskap og koketopp.

UNDERETASJE > TEKJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Vurdering av avvik:**

• Det er målt en avstand på ca. 35 cm mellom kokeplate og avtrekk. Dette er mindre enn anbefalt avstand i henhold til gjeldende forskrifter og produsentens anvisninger. Redusert avstand kan medføre økt risiko for varmebelastning på avtrekket og redusert sikkerhet ved bruk av kokeplaten.

**Konsekvens/tiltak**

• Avstanden mellom kokeplate og avtrekk bør økes i henhold til gjeldende forskrifter og produsentens anbefalinger, for å redusere risikoen for varmebelastning på avtrekket og øke sikkerheten ved bruk av kokeplaten.

## TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom med tapet på vegger og himlingsplater i tak. Gulv med laminat.

UNDERETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Sanitærutstyr

**Beskrivelse**

Rommet er innredet med servant og toalett.

UNDERETASJE > TOALETTROM

### TG 3 Avtrekk/ventilasjon

**Beskrivelse**

Rommet har ingen ventilasjon utover muligheten for å åpne vinduet.

**Vurdering av avvik:**

• Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

**Konsekvens/tiltak**

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

• Det må å etableres ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobber.

**Vurdering av avvik:**

• Kobberrør med loddede skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

De innvendige avløpsrørene er av plast.

**Vurdering av avvik:**

• Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

### TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

El-anlegg fra byggeår med oppgraderte automatsikringer fra 2024.

**Vurdering av avvik:**

Øykjabakken 13 , 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 491
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

# Tilstandsrapport

• På grunn av anleggets alder anbefales det en utvidet el-kontroll ved eierskifte for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Boligen er utstyrt med brannvarslere og brannslukkingsapparat.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen er ukjent.

### TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Dreneringen er fra byggeåret.

**Vurdering av avvik:**

• Fuktsikringen er eldre enn 30 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er indikasjoner i underetasjen på at dreneringen har begrenset effekt.

• Det er ikke synlig grunnmursbeskyttelse ved grunnmuren.

**Konsekvens/tiltak**

• Dreneringen bør vurderes nærmere og eventuelt oppgraderes for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen, samt redusert brukstid for underetasjen.

• Det bør etableres grunnmursbeskyttelse for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende beskyttelse øker risikoen for fuktskader og forringelse av grunnmuren over tid.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmuren er i betongblokker og noe med betong.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert skråriss ved kjellertrappen, noe som er et symptom på setningsskader.

**Konsekvens/tiltak**

• Lokal utbedring må utføres.

• Skråsissene bør utbedres for å hindre videre utvikling av setningsskader og redusere risikoen for fuktinntrengning og ytterligere skader på konstruksjonen.
Det anbefales å få vurdert årsaken til setningsskadene av fagperson, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes.

### TG 3 Forstøtningsmurer

**Beskrivelse**

Forstøtningsmuren er oppført i betong, betongblokker og tegl.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist større sprekker og skjevheter i forstøtningsmurer.

**Konsekvens/tiltak**

• Større sprekker og skjevheter kan tyde på svekket stabilitet i forstøtningsmur, med risiko for videre deformasjon eller i verste fall utglidning/kollaps.

• Skaden må utbedres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Eiendommen ligger i bratt terreng.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

## 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:**

Øykjabakken 13 , 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 491
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

# Tilstandsrapport

• 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 balkongen er målt til ca. 86 cm, mens dagens krav er 1 meter. Dette innebærer at rekkverket er for lavt i forhold til gjeldende forskrifter.

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

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale ved vedovnen i loftsetasjen er for liten. Dette øker risikoen for overoppheting og antennelse, noe som medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Rekkverkshøyden er målt til 87 cm i stue, mens dagens krav er minimum 1 meter. Åpningene i rekkverket er målt til ca. 11 cm, hvor kravet er maks 10 cm. Det mangler håndløper på vegg. Dette er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

**Konsekvens/tiltak**

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

• Det må monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• 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.

• Større avstand til brennbart materiale må etableres for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for overoppheting og brann.
Tiltak bør gjennomføres snarest for å ivareta brannsikkerheten og unngå fare for liv og helse.

• Rekkverkshøyde bør økes til minimum 1 meter, og åpningene i rekkverket bør reduseres til maks 10 cm for å tilfredsstille dagens forskriftskrav og ivareta sikkerheten, spesielt for barn.
Håndløper bør monteres på vegg for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen.
Manglende eller utilstrekkelig sikring kan medføre økt risiko for fall- og klemskader.

Øykjabakken 13 , 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 491
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

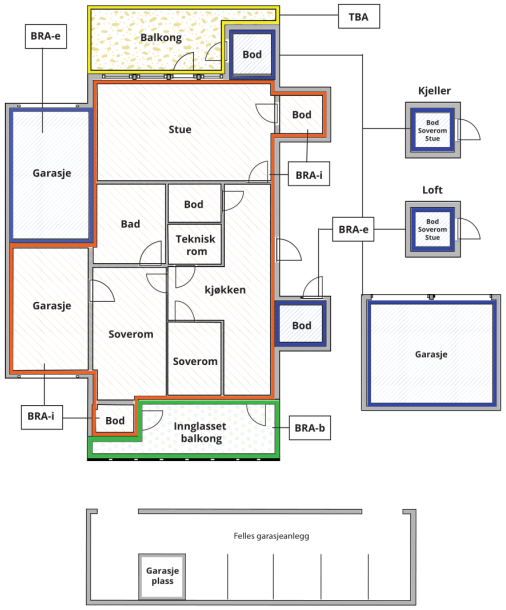
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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.

Øykjabakken 13 , 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 491
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | 86 | | | 86 | 40 |
| 2. etasje | 81 | | | 81 | 6 |
| Underetasje | 72 | 24 | | 96 | |
| **SUM** | **239** | **24** | | | **46** |
| **SUM BRA** | **263** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Gang, kjøkken, stue, bad | | |
| 2. etasje | Gang, loftstue, soverom, uinnredet loft, soverom 2 | | |
| Underetasje | Entré, kjellerstue, gang, gang 2, toalettrom, soverom, gang 3, tekjøkken, vaskerom, bod | Garasje | |

**Kommentar**

Ved skråloft kan det være noe avvik på arealet, avhengig av målepunktene man velger.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* I underetasjen fremgår ikke dagens kjellerstue av tilgjengelige tegninger. I 1. etasje er soverom som er vist på tegningene ikke etablert i dagens løsning, og kjøkkenet er større enn vist. I 2. etasje er vegg mellom garderobe og soverom fjernet.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* 2024 - Montert el-bil lader
2026 - Spylt og åpnet tett rør.

Øykjabakken 13 , 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 491
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 28.9.2026 | Asle Gilje | Takstingeniør |
| | Arild Knudsen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1108 SANDNES | 47 | 491 | | 0 | 285.7 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Øykjabakken 13

**Hjemmelshaver**
Knudsen Arild, Knudsen Lise Aune

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Enebolig beliggende på Ganddal i Sandnes kommune.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | 29.09.2026 | | Innhentet | | Nei |
| Ordrebekreftelse | 25.09.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 28.09.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 28.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 16.02.1979 | | Fremvist | | Nei |
| Tegninger | 02.02.1972 | | Fremvist | | Nei |
| Tegninger | 26.06.1986 | Tilbygget garasje. | Fremvist | | Nei |
| Tegninger | 24.05.1991 | Oppføring av påbygg og altan. | Fremvist | | Nei |

Øykjabakken 13 , 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 491
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 29.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Øykjabakken 13 , 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 491
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

# 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.

enova

# Energiattest

E

| Adresse | |
|---|---|
| **Øykjabakken 13, 4323 SANDNES** | |
| Dato for energimerking<br>**29.09.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-360816** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**13843392** |
| Gårdsnummer<br>**47** | Bruksnummer<br>**491** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

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

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1979** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**263,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**239,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Grunnlag for energikarakteren

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

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| kWh/m² per år |
|---|
| **247,28** |

A↑G E

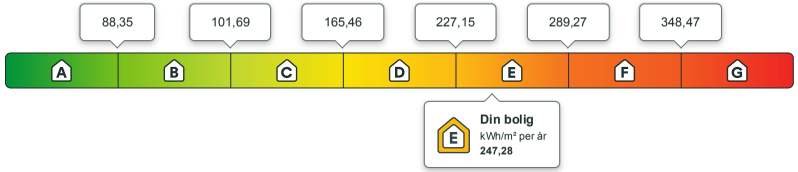
# Øykjabakken 13, 4323 SANDNES

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **56 386,50** | **223,41** |

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

## Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

## Øykjabakken 13, 4323 SANDNES

### Detaljering

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

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |

## Øykjabakken 13, 4323 SANDNES

### Tiltak

#### Brukertiltak

**Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved**

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

**Tiltak 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: 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 9: 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 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.

### Tiltak 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 20: Montering tetningslister

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

### Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 23: 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 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 25: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 26: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

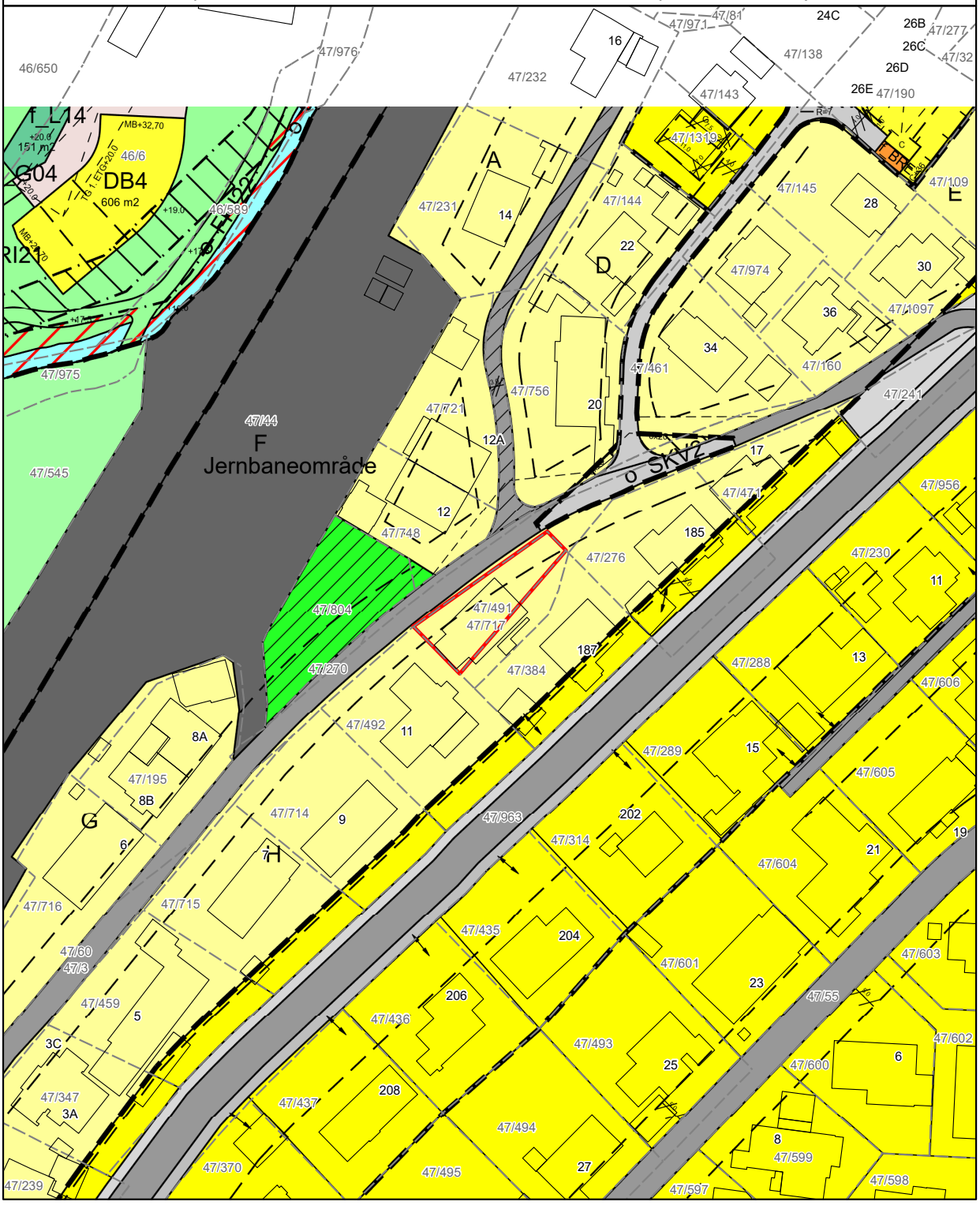
## Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Øykjabakken 13, 4323 SANDNES
Gnr/Bnr: 47/491/0/0
Dato: 2026-09-25 Planident: 7504
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 12.7.1977

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



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

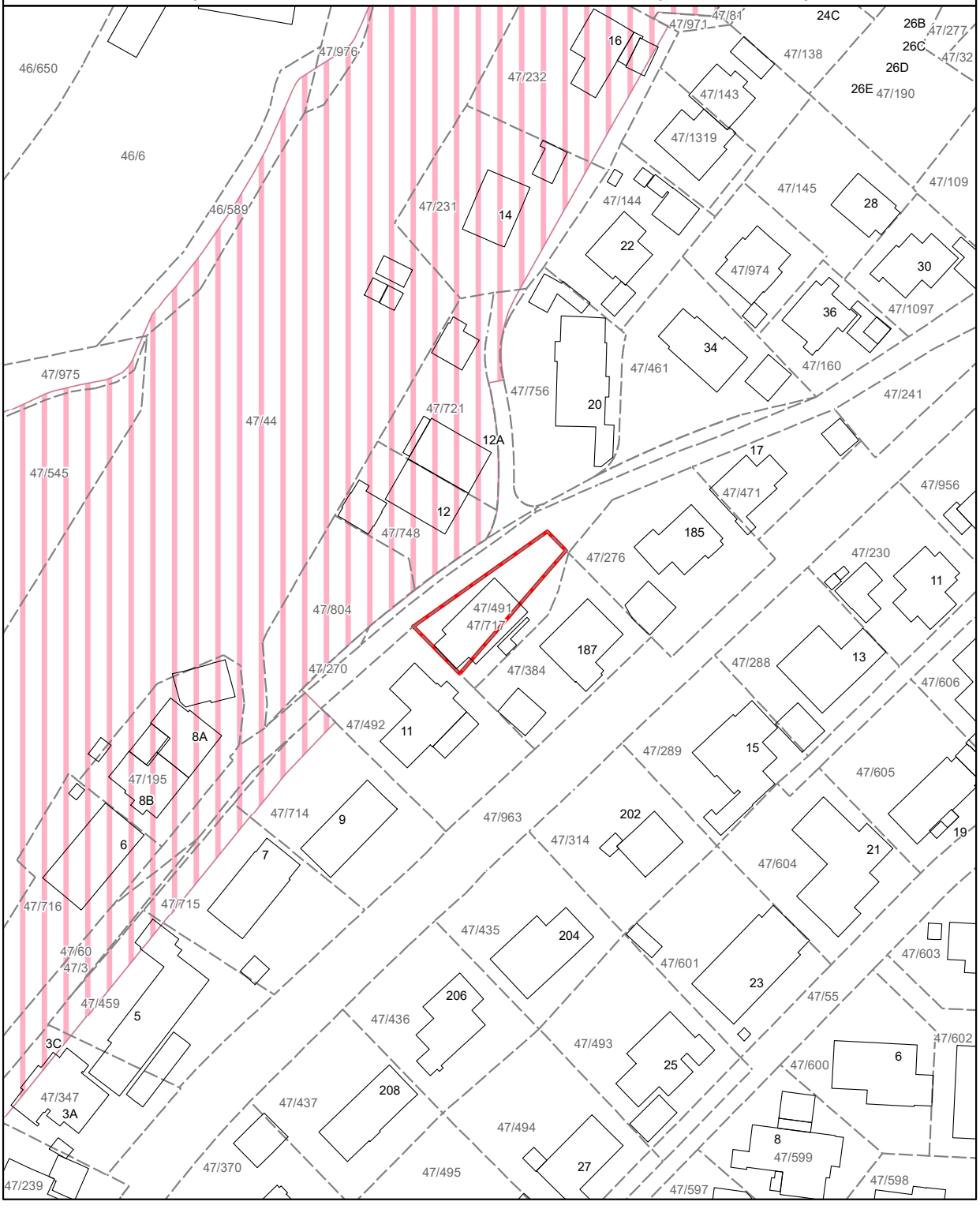
## Reguleringsplan under behandling

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Øykjabakken 13, 4323 SANDNES
Gnr/Bnr: 47/491/0/0
Dato: 2026-09-25 Planident: 202212
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

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



## 1 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

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



## 2 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

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

SANDNES KOMMUNE

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

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

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

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

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





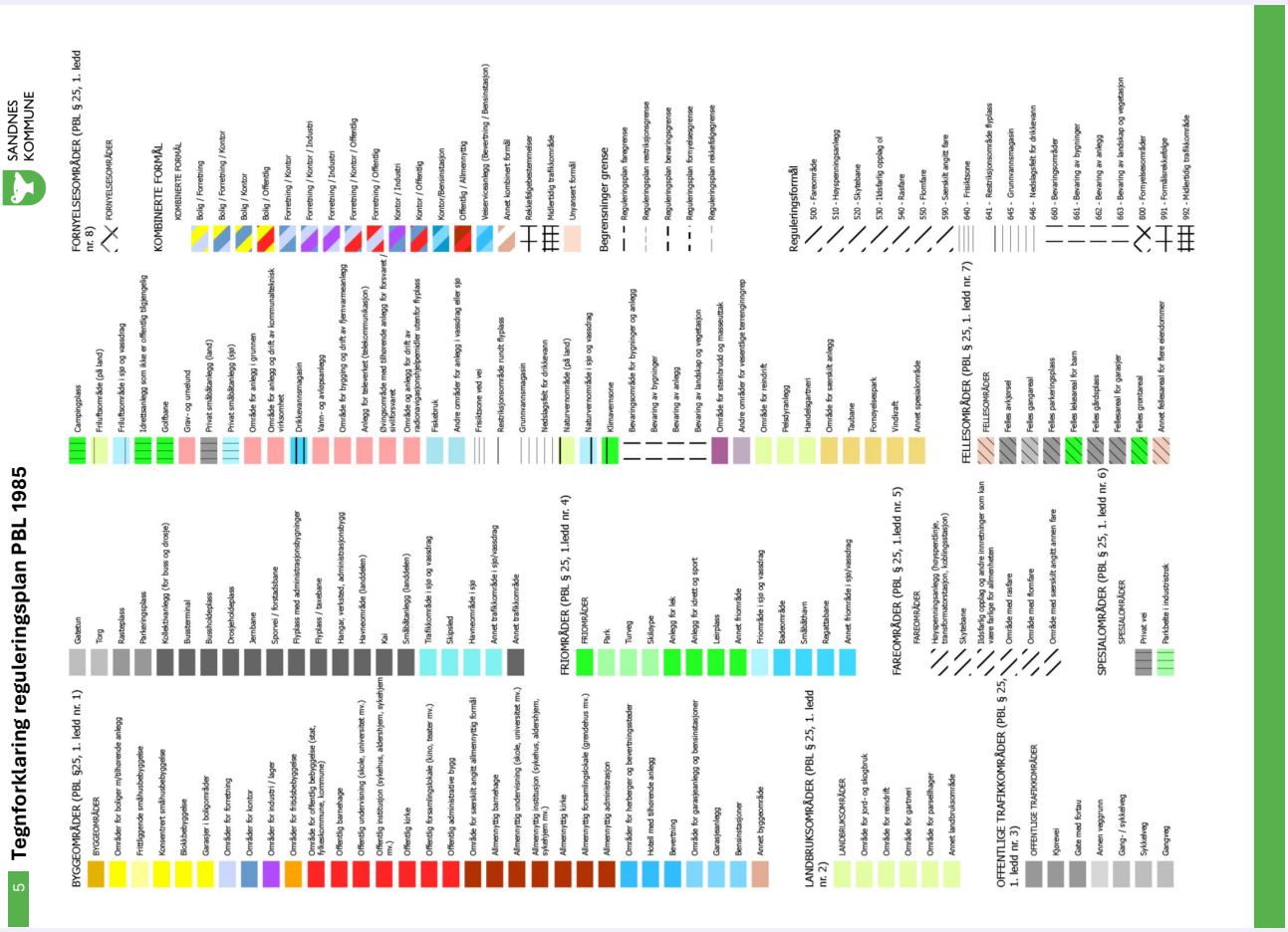
SANDNES KOMMUNE

| 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

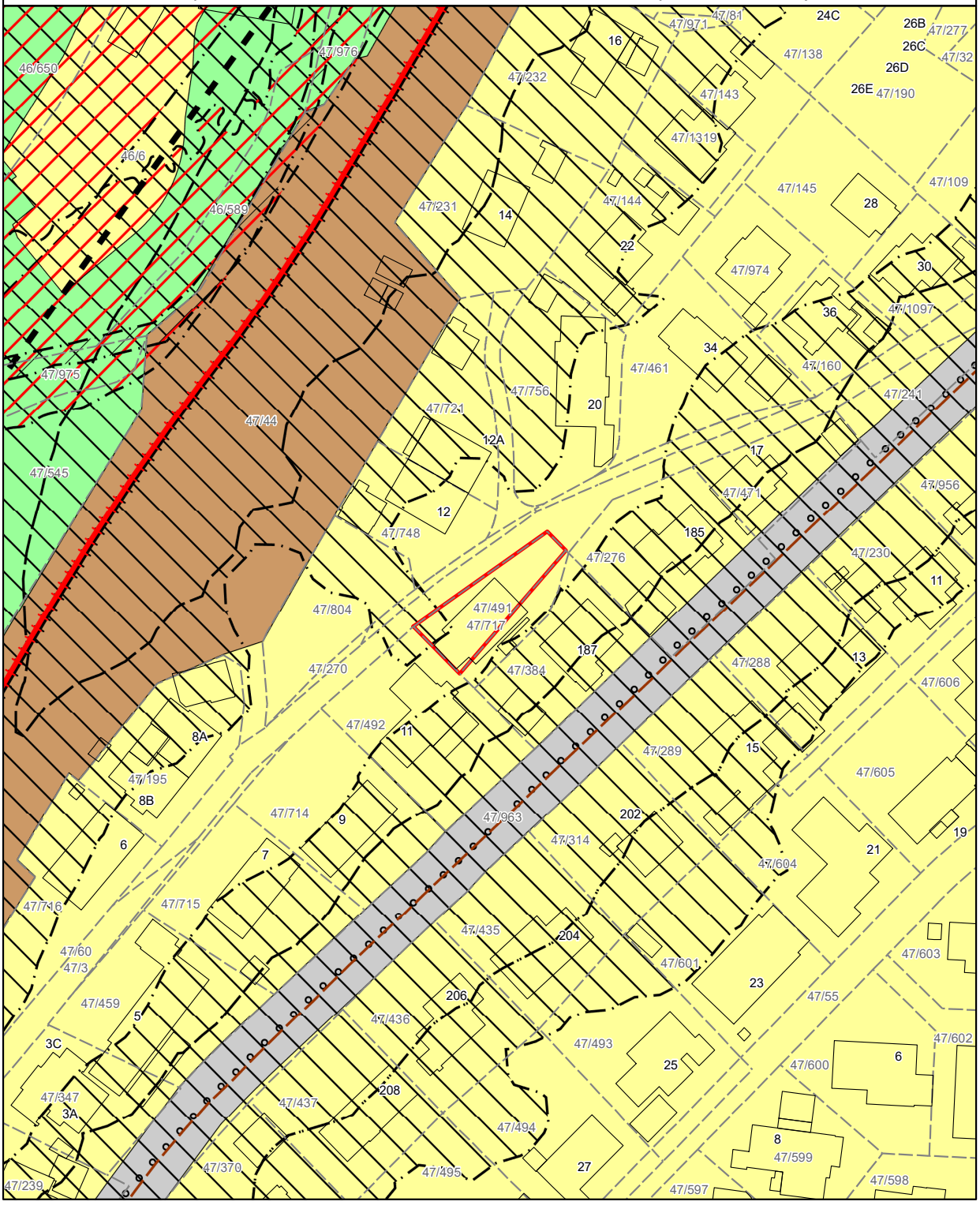
## Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Øykjabakken 13, 4323 SANDNES
Gnr/Bnr: 47/491/0/0
Dato: 2026-09-25 Planident: 202005
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023

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



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

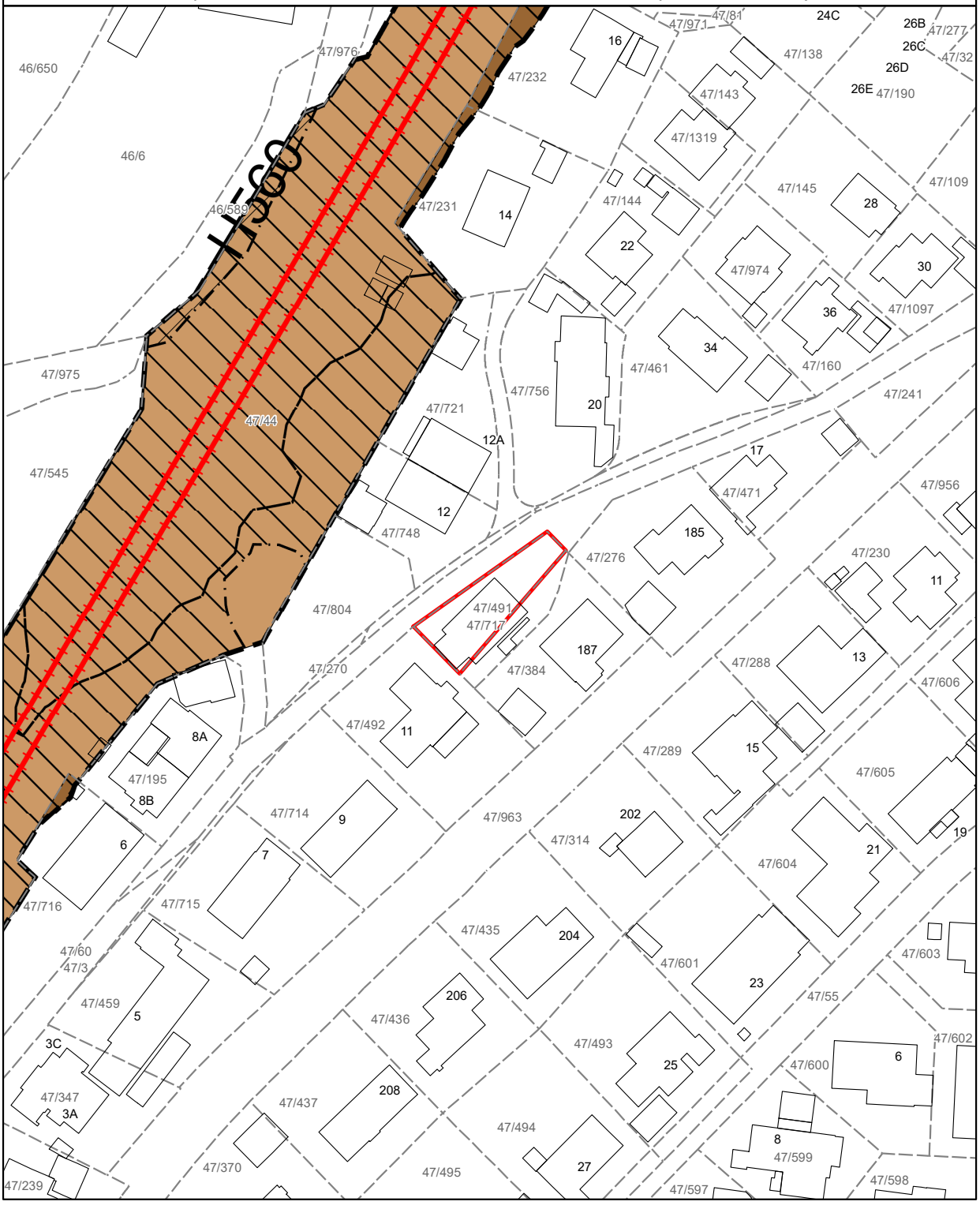
## Kommuneplan under behandling

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Øykjabakken 13, 4323 SANDNES
Gnr/Bnr: 47/491/0/0
Dato: 2026-09-25 Planident: 202010
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

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



## 1 Tegnforklaring kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

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



## 2 Tegnforklaring kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

### Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

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

| Linjesymbol | Symbol |
|---|---|
| KpGrense | |
| KpArealGrense | |
| KpFareGrense<br>KpSikringGrense<br>KpStøyGrense<br>KpAngittHensynGrense<br>KpGjennomføringGrense<br>KpInfrastrukturGrense<br>KpBåndleggingGrense<br>KpDetaljeringGrense | |
| KpBestemmelseGrense | |
| KpRegulertHøyde | |

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

# Sandnes kommune

**Adresse:** Postboks 583, 4302 Sandnes

**Telefon:** 51 33 50 00


## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr** | 1108 | **Gårdsnr** | 47 | **Bruksnr** | 491 | **Festenr** | 0 | **Seksjonsnr** | 0 |
| **Adresse** | Øykjabakken 13, 4323 SANDNES | | | | | | | | |

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
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

**Plantyper uten treff**

Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner i vannsøylen
Bebyggelsesplaner over bakken
Reguleringsplaner under arbeid
Reguleringsplaner på bunnen
Kommuneplaner under arbeid
Kommunedelplaner
Kommunedelplaner under arbeid
Bebyggelsesplaner
Reguleringsplaner over bakken
Midlertidige forbud

## 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 |
| **Vedtatt plankart** | Kommuneplan_Sandnes_2023_2038_Vedtatt_15_05_23_plankart.pdf |
| **Delarealer** | |
| **Areal** | 285.66 kvm |
| **Bestemmelseomrnavn** | Parkeringssone 2 |
| **Kpbestemmelsehjemmel** | 12 - Fysisk utforming av anlegg |
| **Areal** | 26.51 kvm |
| **Hensynsonenavn** | H220 |
| **Kpstoy** | 220 - Gul sone T-1442 |





| | |
|---|---|
| **Areal** | 285.66 kvm |
| **Omrnavn** | |
| **Kparealformal** | Boligbebyggelse |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 7504 |
| **Navn** | Reguleringsplan for Øykjabakken |
| **Plantype** | 30 - Eldre reguleringsplan |
| **Status** | 3 - Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 07/12/1977 00:00:00 |
| **Bestemmelser** | Gjeldende_bestemmelser_7504.pdf |
| **Vedtatt plankart** | 7504_lerret.pdf,7504_folie.pdf |
| **Delarealer** | |
| **Areal** | 285.66 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 111 - Fritliggende småhusbebyggelse |

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202212 |
| **Navn** | Detaljregulering av vendespor på Ganddal stasjon |
| **Plantype** | 35 - Detaljregulering |
| **Status** | 1 - Planlegging igangsatt |
| **Ikrafttredelse** | |
| **Bestemmelser** | |
| **Vedtatt plankart** | |
| **Areal** | |

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

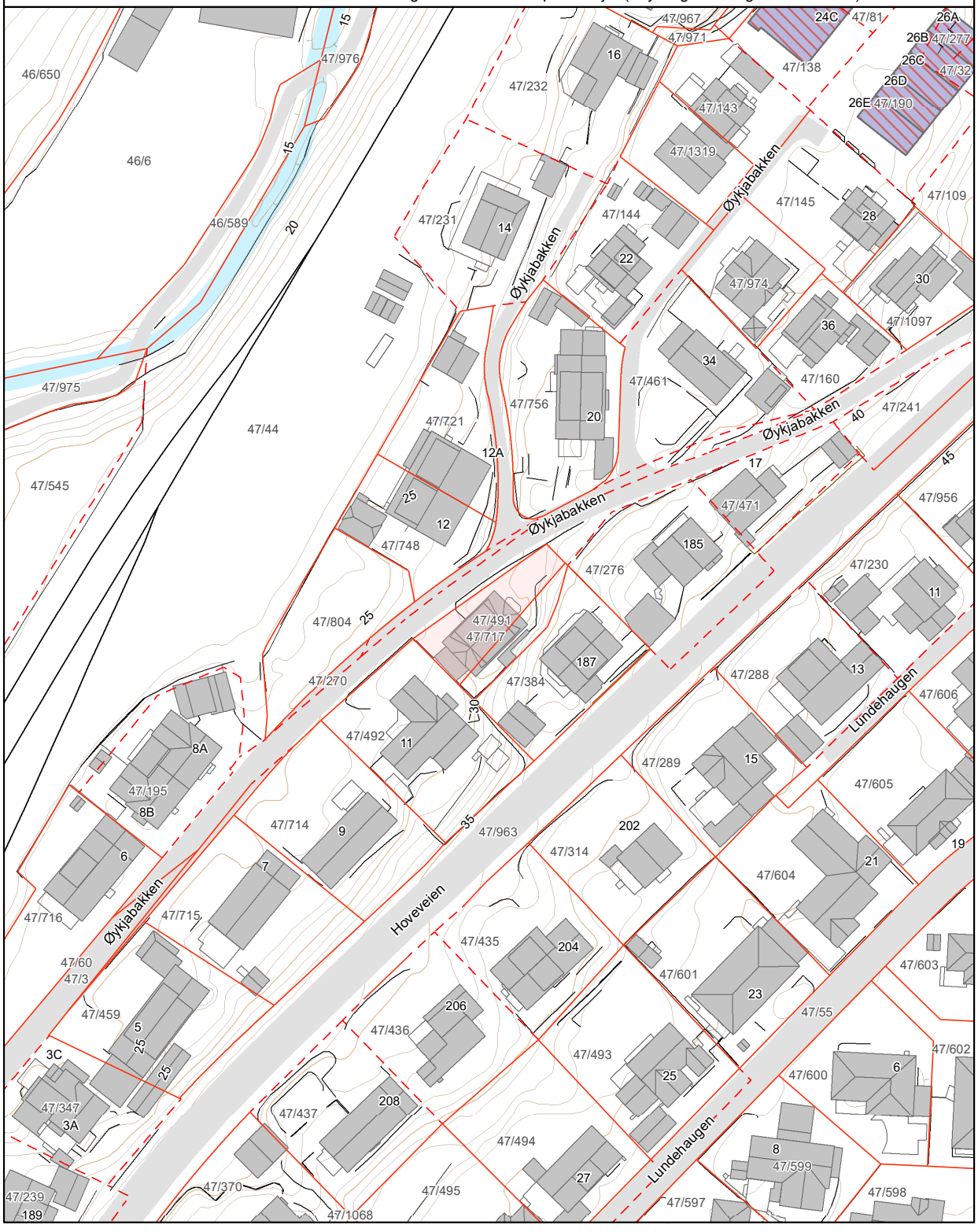
## Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Øykjabakken 13, 4323 SANDNES
Gnr/Bnr: 47/491/0/0
Dato: 2026-09-25
Målestokk: 1:1,000

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



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Øykjabakken 13, 4323 SANDNES
Gnr/Bnr: 47/491/0/0
Dato: 2026-09-25
Målestokk: 1:1,000

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



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

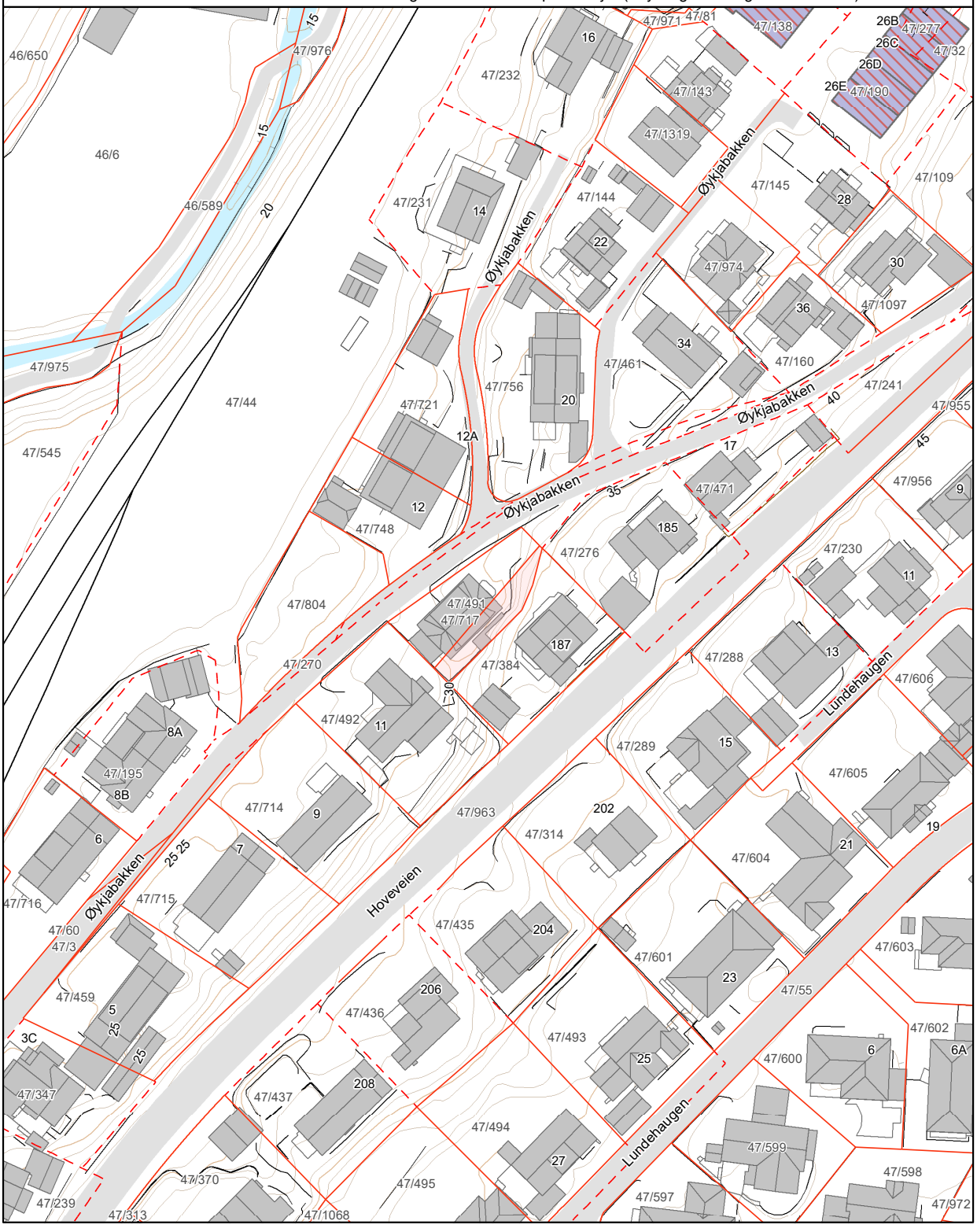
## Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 47/717/0/0
Dato: 2026-09-28
Målestokk: 1:1,000

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



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 47/717/0/0
Dato: 2026-09-28
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

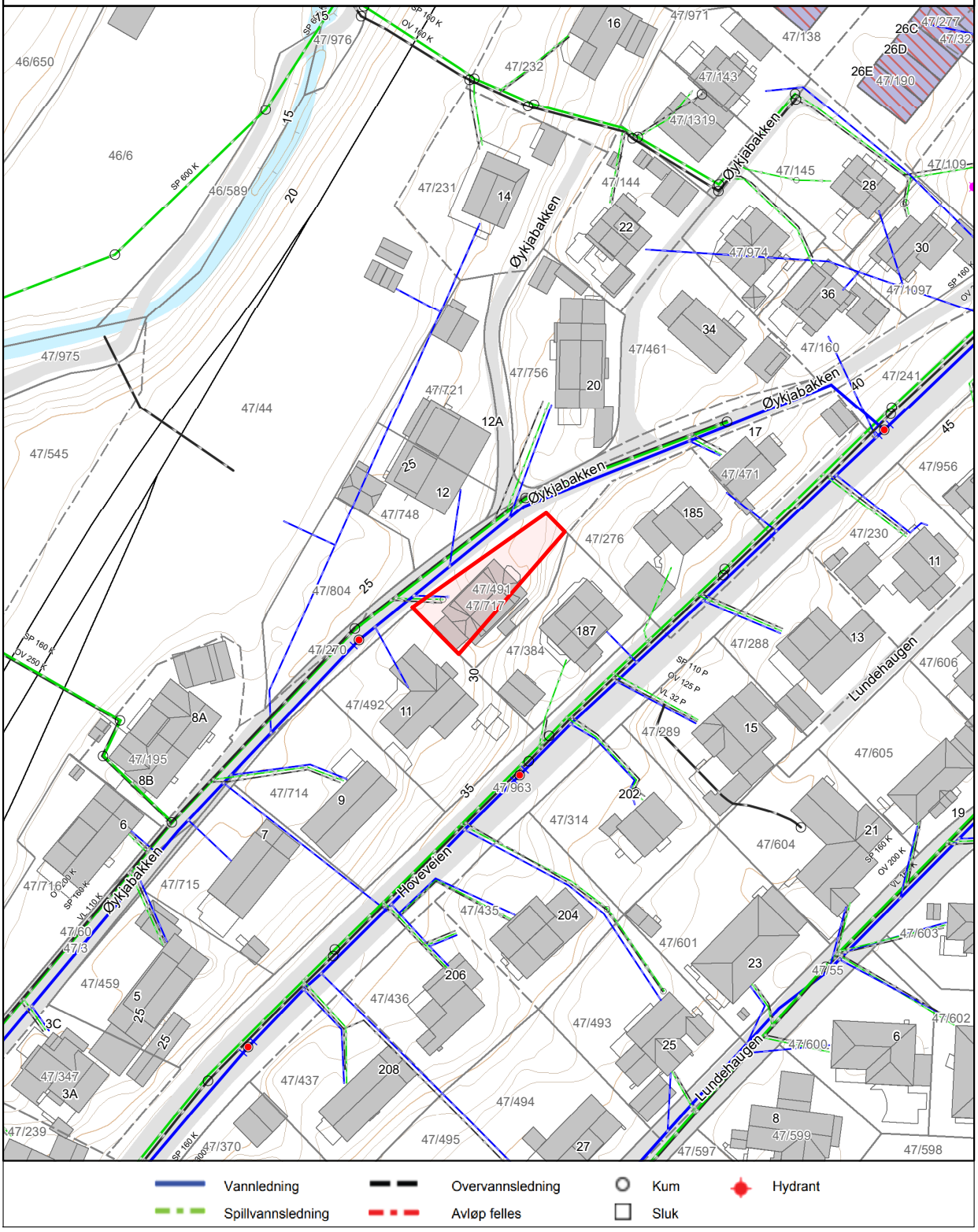
## Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Øykjabakken 13, 4323 SANDNES
Gnr/Bnr: 47/491/0/0
Dato: 2026-09-25
Målestokk: 1:1,000

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



# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 47, Bruksnr 491 | **Kommune:** | 1108 | Sandnes |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Øykjabakken 13, gatenr 35000 | **Grunnkrets:** | 505 | Lundehaugen |
| | 4323 Sandnes | **Valgkrets:** | 5 | Ganddal |
| Oppdatert: | 28.09.2019 | **Kirkesogn:** | 6080402 | Ganddal |
| | | **Tettsted:** | 4522 | Stavanger/Sandnes |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | Tillegg | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 13.02.1962 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 285,7 kvm | **Skyld:** | 0,02 | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.





### Forretninger:

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Annen forretningstype | Forretning: | 08.03.2021 | Berørt | 1108/Eierløs(e) teig(er) | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 08.03.2021 | Berørt | 1108/47/3 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/47/44 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/47/60 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/47/109 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/47/160 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/47/195 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/47/241 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/47/270 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/47/276 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/47/384 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/47/459 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/47/461 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/47/471 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/47/491 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/47/492 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/47/714 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/47/716 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/47/717 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/47/804 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/47/963 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/47/1072 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1108/47/1097 | 0,0 |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 1108/47/491 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Skylddeling | Forretning: | 13.02.1962 | Avgiver | 1108/47/3 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 1108/47/491 | 0,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

**Enebolig (Kilde: Generert pga tilbygg)**

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Øykjabakken 13 | H0101 | Bolig | | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 13843392 | | | Antall etasjer: | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | | | | | | | | |

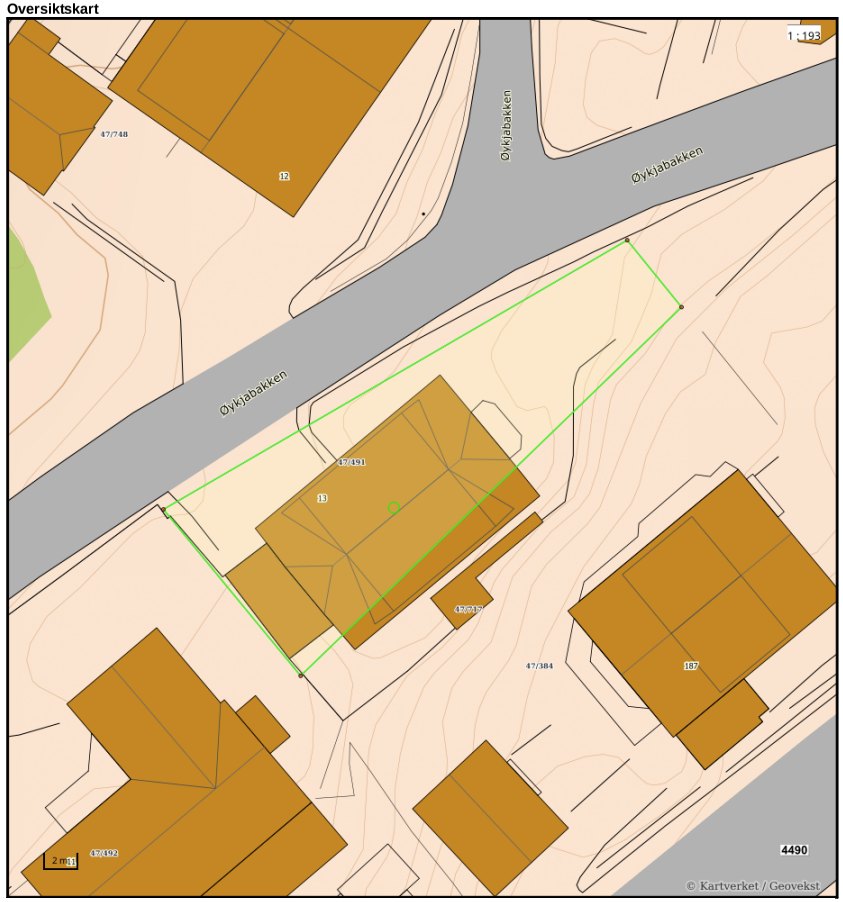
**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

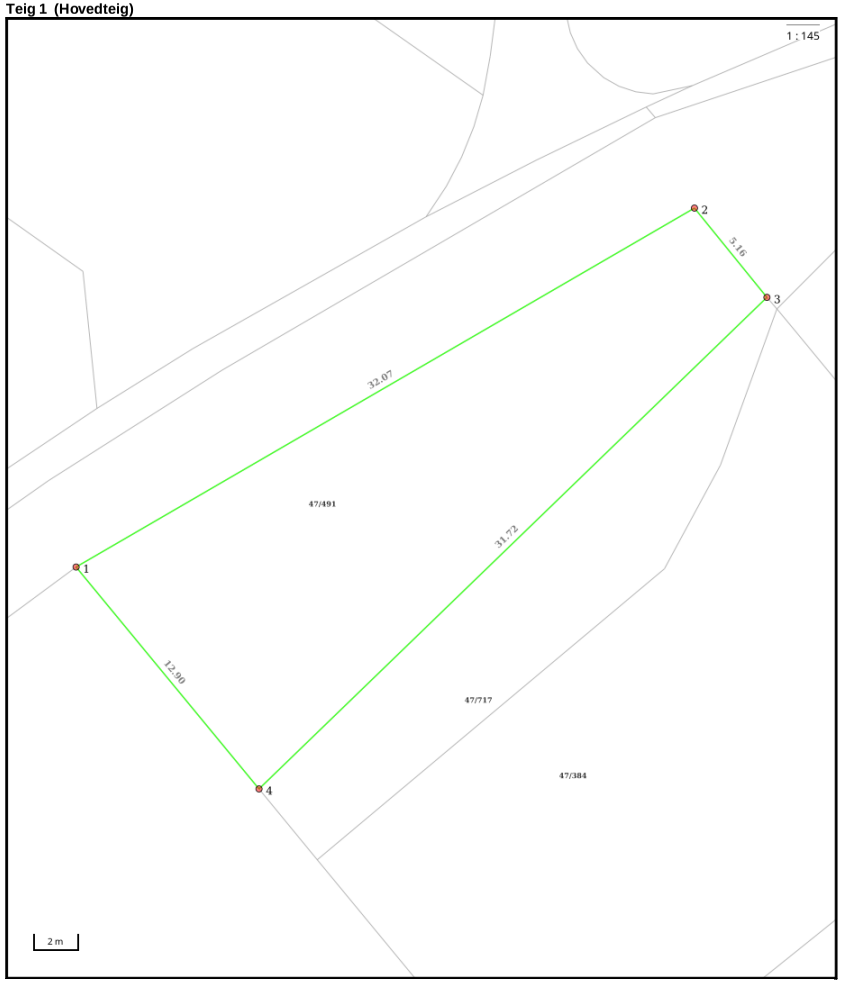




**Oversiktskart**



**Teig 1 (Hovedteig)**




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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring





## Areal og koordinater

**Areal:** 285,70m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 525 230,66 | 310 656,29 | 32,07m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 525 249,20 | 310 682,46 | 5,16m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 525 245,50 | 310 686,06 | 31,72m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 525 221,48 | 310 665,35 | 12,90m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

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

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

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

# MEGLEROPPLYSNINGER

**Informasjon om vann og avløp.**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | 47 | Bnr: | 491 | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | Øykjabakken 13, 4323 SANDNES | | | | | | |

**Offentlig vann og avløp**

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann: Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp: Ja ☒ Nei ☐

Privat avløpsledning er separert: Ja ☒ Nei ☐

Opplysninger om avløp er separert mangler: ☐

Pålegg om separering må påberegnes: ☐

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

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

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

**Privat vann og avløp**

Eiendommen har privat avløpsanlegg: Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har privat vannkilde: Ja ☐ Nei ☒

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

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

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

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

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

**Merknader**

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

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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

# Utskrift

ÅD/bh.
ark.47/491.

av møtebok for Sandnes bygningsråd

i møte den 9. august 1977.

Sak 855/77.

Magnar Sigurdsen.

Søknad v/Jens Gerlach Sørensen mottatt 1.8.77 om oppføring av enebolig m/garasje på gnr.47, bnr.491. Lunde.

Grunnflate c. 94 m2, brutto gulvflate: ca 180 m2. ?

Kfr. sak 725/77.

Boligen er vist 1 etasjes m/underetasje.
Garasjen er lagt i kjeller.

Attester om nabovarsel foreligger.

Vedtak:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Generelle betingelser, datert 15. mars 1974 må nøye etterkommes.
2. Ved høydefastsettelsen må det påvises at adkomstveg til garasje ikke får for sterk stigning.
3. Byggearbeidet må ikke settes igang før gate er opparbeidet og godkjent av ingeniørvesenet.

Rett utskrift:

Oversendes Magnar Sigurdsen under henvisning til ovenstående.

Sandnes, den 10. august 1977.

Kaare Christiansen
bygningssjef

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegning og sit.kart.
Generelle betingelser.
Div. sirkulæreskriv.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Sandnes kommune
Bygningssjefen

EE/bh.
ark.47/491.

Herr Magnar Sigurdsen,
Økjabakken,

4300 Sandnes.

B R U K S T I L L A T E L S E

| | | |
|---|---|---|
| Ansvarshavende: | J.G. Sørensen | Gnr.....47..... |
| Byggemelder: | " " " | Bnr.....491..... |
| Bygningens art: | Enebolig | Matr.nr..... |
| Brutto-areal: | 103 m2. | ..... |
| Konstruksjon: | Bindingsverk | Sak nr.855/77..... |
| Oljetank: | | |

I henhold til besiktigelse den 15.2.79 meddeles brukstillatelse for Deres bolig.

Følgende arbeider gjenstår:

Kjeller: 1- Puss av grunnmursvegger.

Utvendig: 1. Rekkverk på kjellerhalsen.
2. Puss av grunnmursvegger.

Sandnes, den 16. februar 1979.

Kaare Christiansen
bygningssjef

Ernst Evensen
avd.ing.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

**Sandnes kommune** Bygningssjefen

Sandnes Rådhus, tlf. (04) 66 50 80 Postboks 583 Krossen, 4301 Sandnes

Magnar Sigurdsen.
Øyekja baleken 13.
4300 Sandnes

Vår ref.: M 159/86 Sandnes, 26.6.1986.

VEDR. GNR. BNR. , MELDING OM GARASJE M/TERRASSE

Deres melding ble motatt 12/6 - 1986 og er nå godkjent

☐ uten kommentar

☒ med følgende kommentarer (merket med x)

-X takutstikk og takvann må holdes på egen eiendom

- garasjen / carporten overbygger egne stikkledninger

- det må være minst 8,0 m fra vindu i planlagt bygning til vindu i nabobygning (bolig, garasje o.l.) innenfor det området som vil bli utsatt for varmestråling fra vindu ved en eventuell brann

- vegg nærmere nabobygning / garasje enn 8,0 / 2,0 m må utføres i brannklasse B 30 / A 120

- garasje / carport må plasseres med minst 1,0 / 5,0 m avstand til veikant

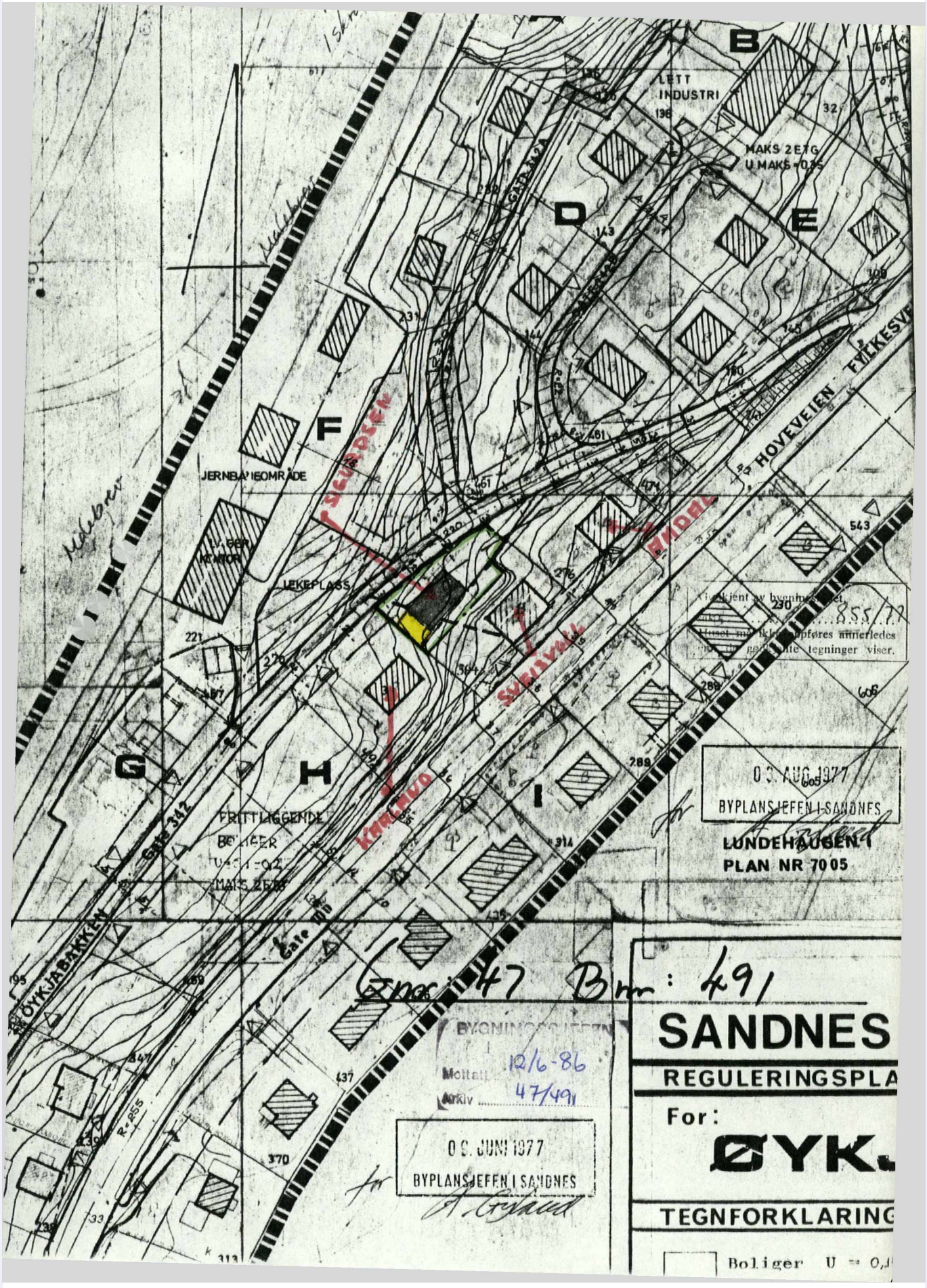
- garasje / carport må plasseres med minst 2,0 m avstand til hovedledninger for vann/kloakk

x garasjen forutsettes oppført i betong uten åpninger.

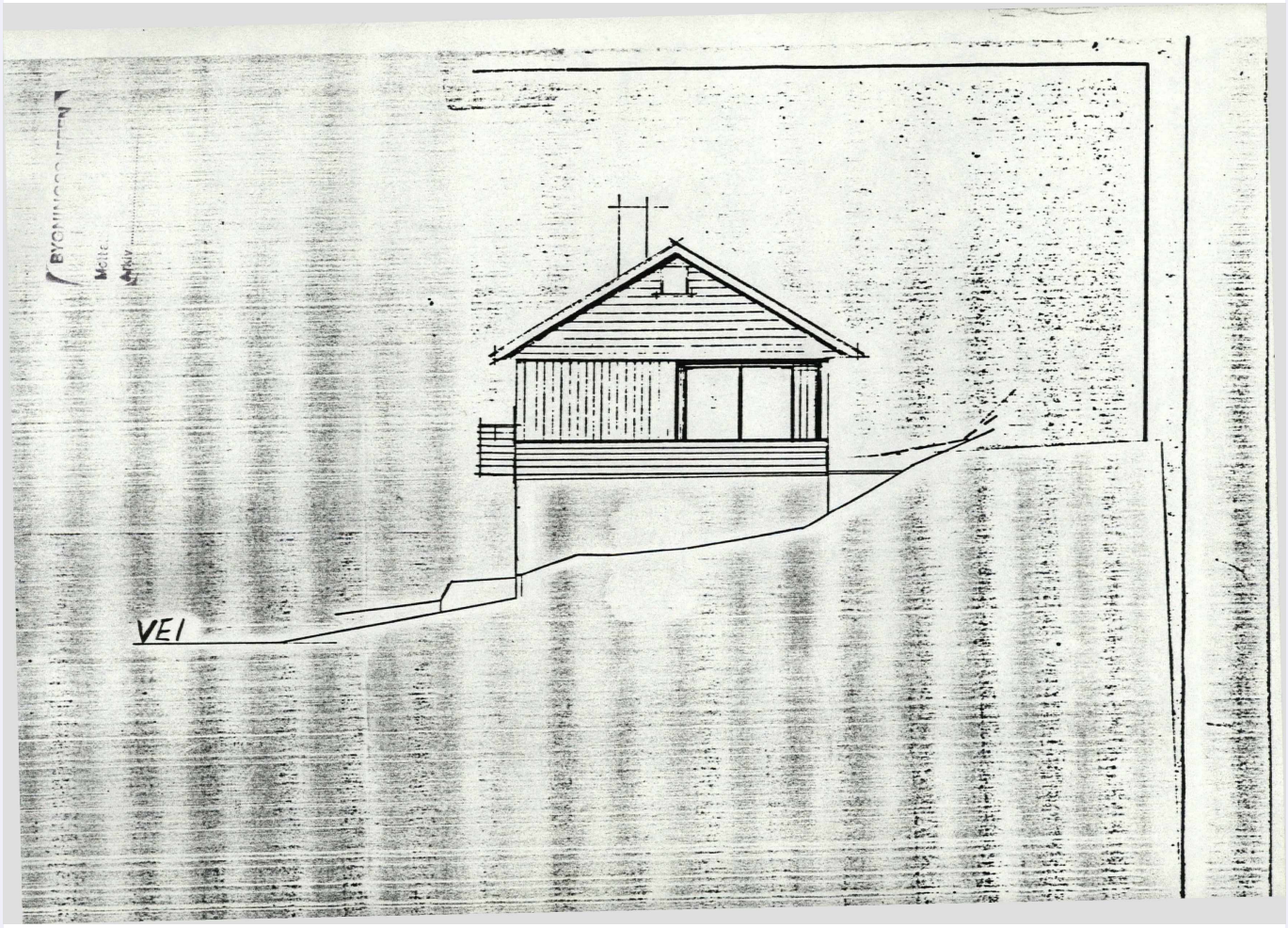
Med hilsen

for bygningssjefen i Sandnes
William Solheim.
Ola T. Solheim
overing.

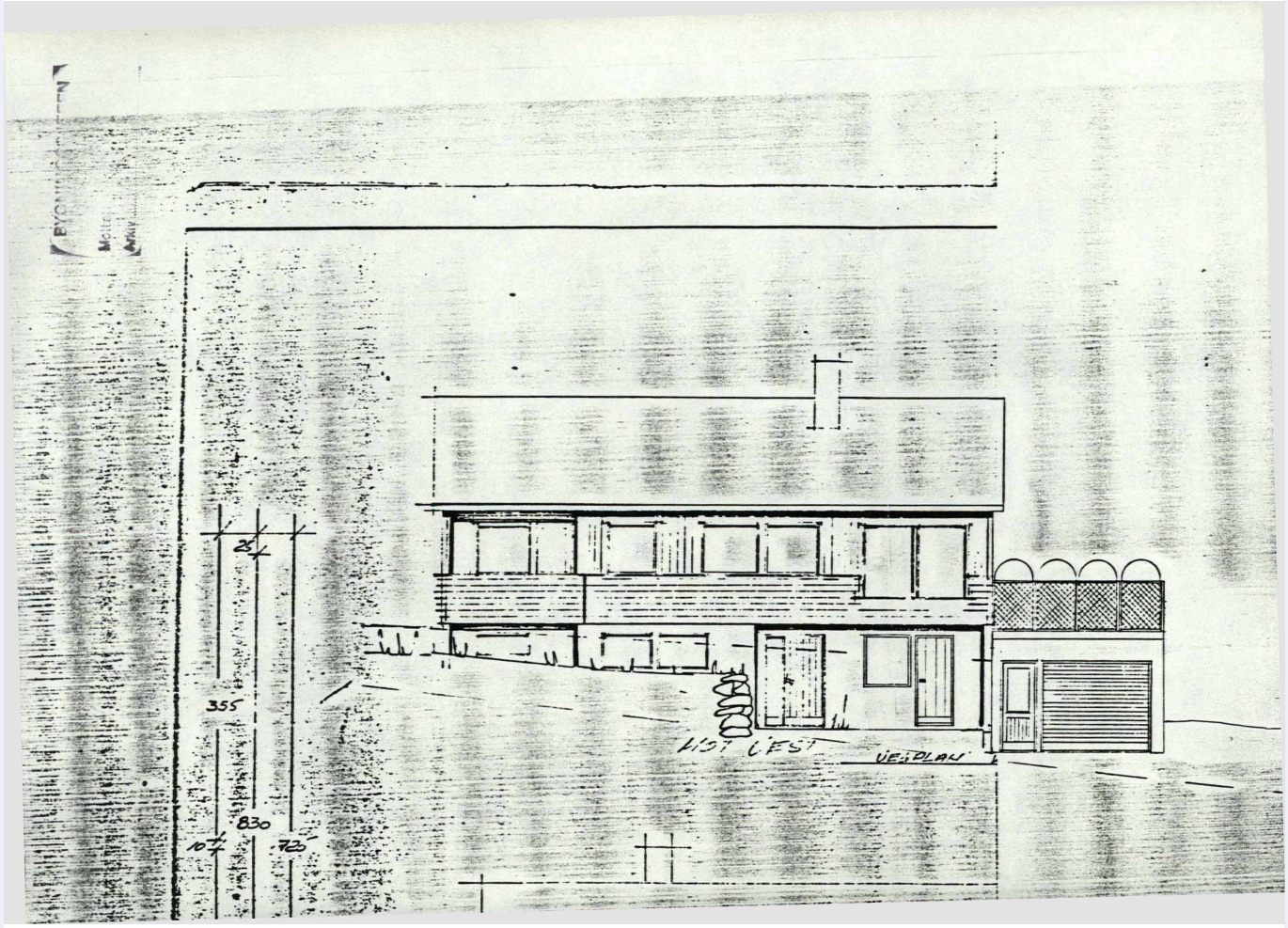
# Vedlegg: Kommunalinformasjon



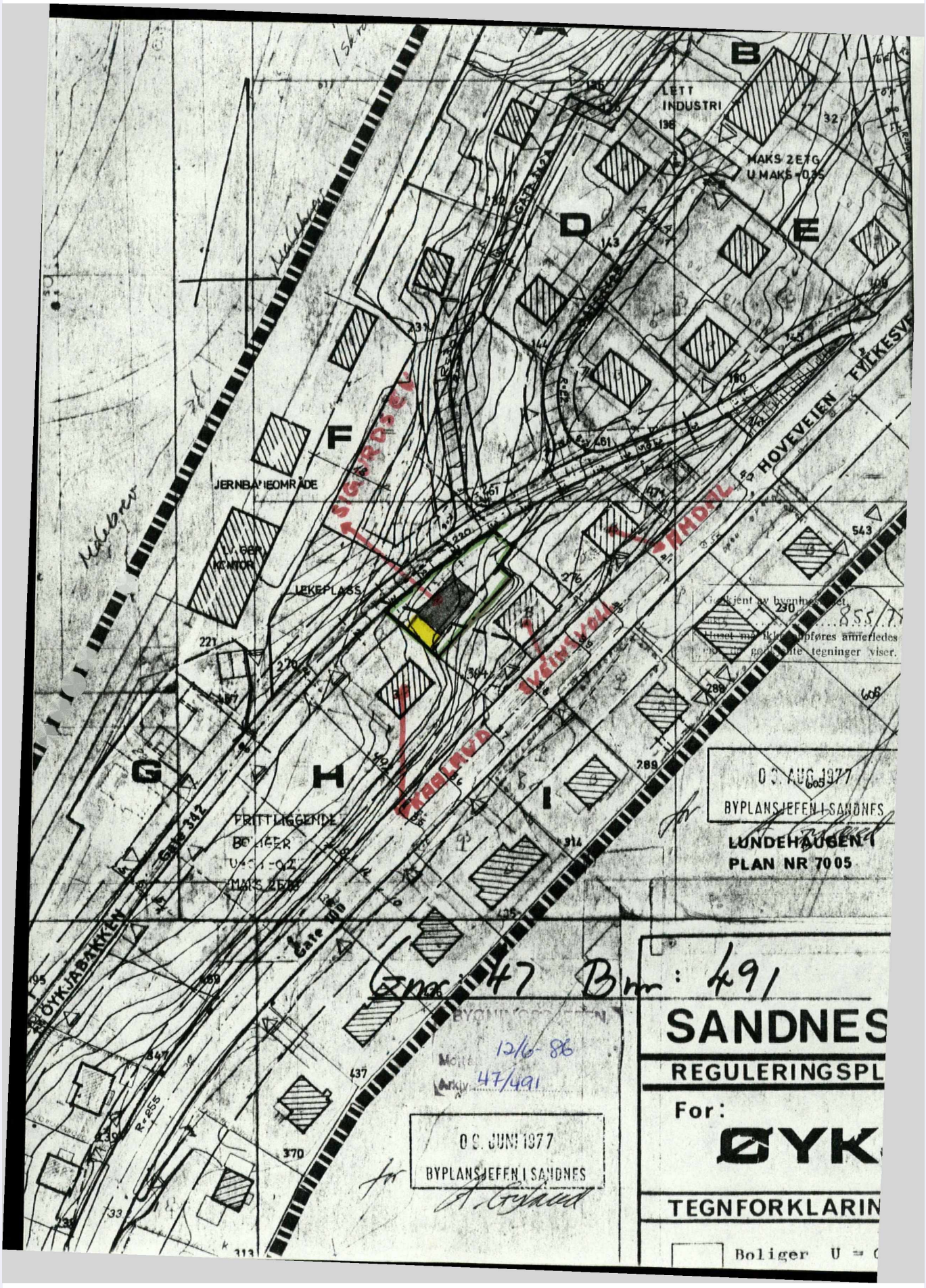
# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

**Sandnes kommune**

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

BYGNINGSSJEFEN

Magnar Sigurdsen,
Øykjabakken 13,

4300 SANDNES

OTS/akh-47/491 jnr. 91/1047 Sandnes, den 19.06.1991

D Sak 458/91.

Søknad mottatt 24.5.91 om oppføring av påbygg og altan på bolighus på gnr. 47 bnr. 491, Lunde.

Nytt bruksareal: 2 et. 54 m2.

Totalt bruksareal etter ombygging er 241 m2.

Attester om nabovarsel foreligger.

Boligen overskrider idag byggelinjen mot Øykjabakken. Påbygget endrer ikke dette forholdet.

VEDTAK:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Statiske beregninger må innsendes til godkjenning før arbeidet settes igang.

2. Generelle betingelser datert 2. februar 1990 må nøye etterkommes.

3. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningsrådet når arbeidet settes igang, kfr. bygningslovens § 98.

Johannes Haaland
bygningssjef

Saksbeh.: O.T. Solheim

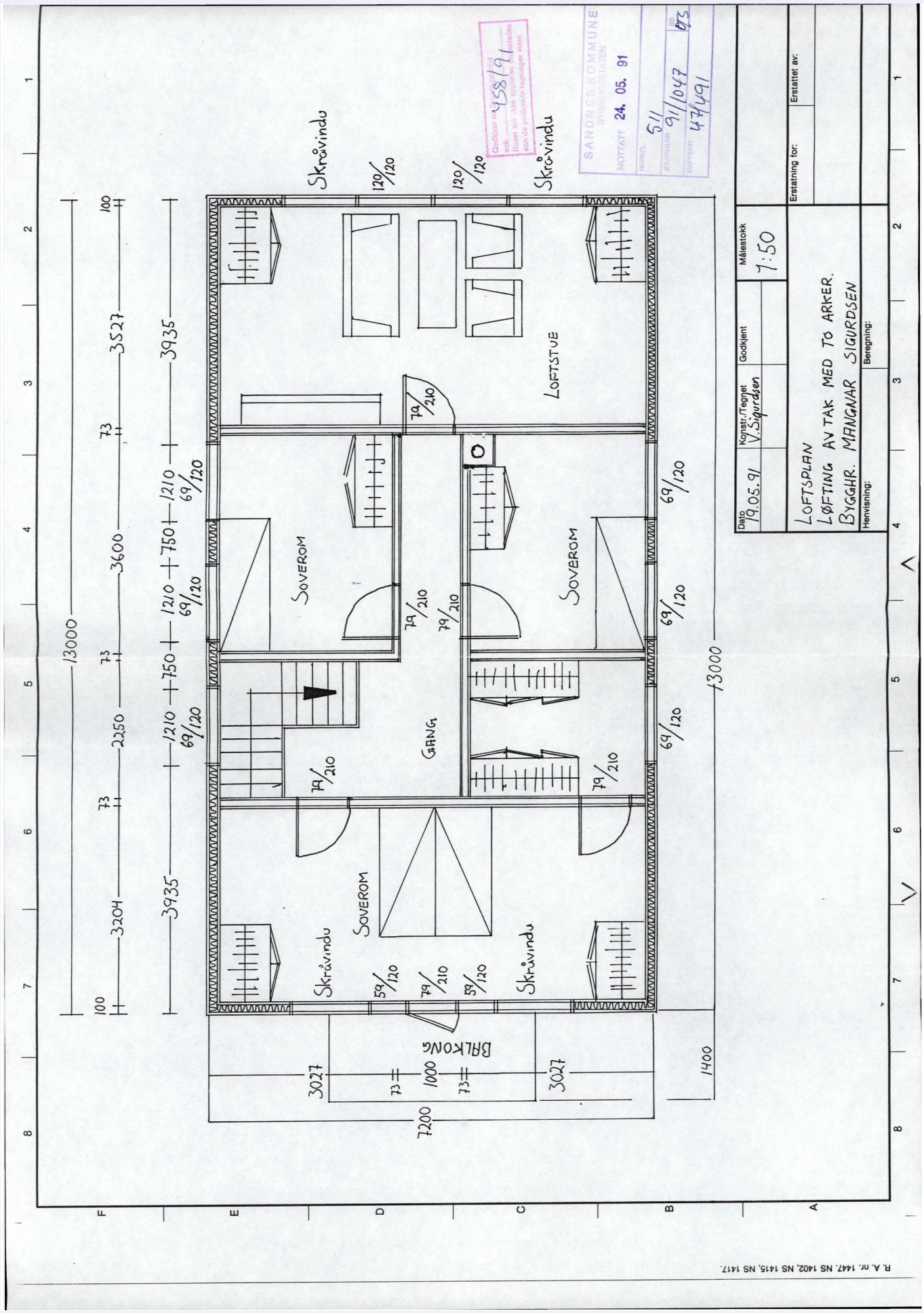
Vedlegg: 1 byggemelding m/tegning og sit.kart.

Adresse:
RÅDHUSET
Jærveien 33
4300 SANDNES

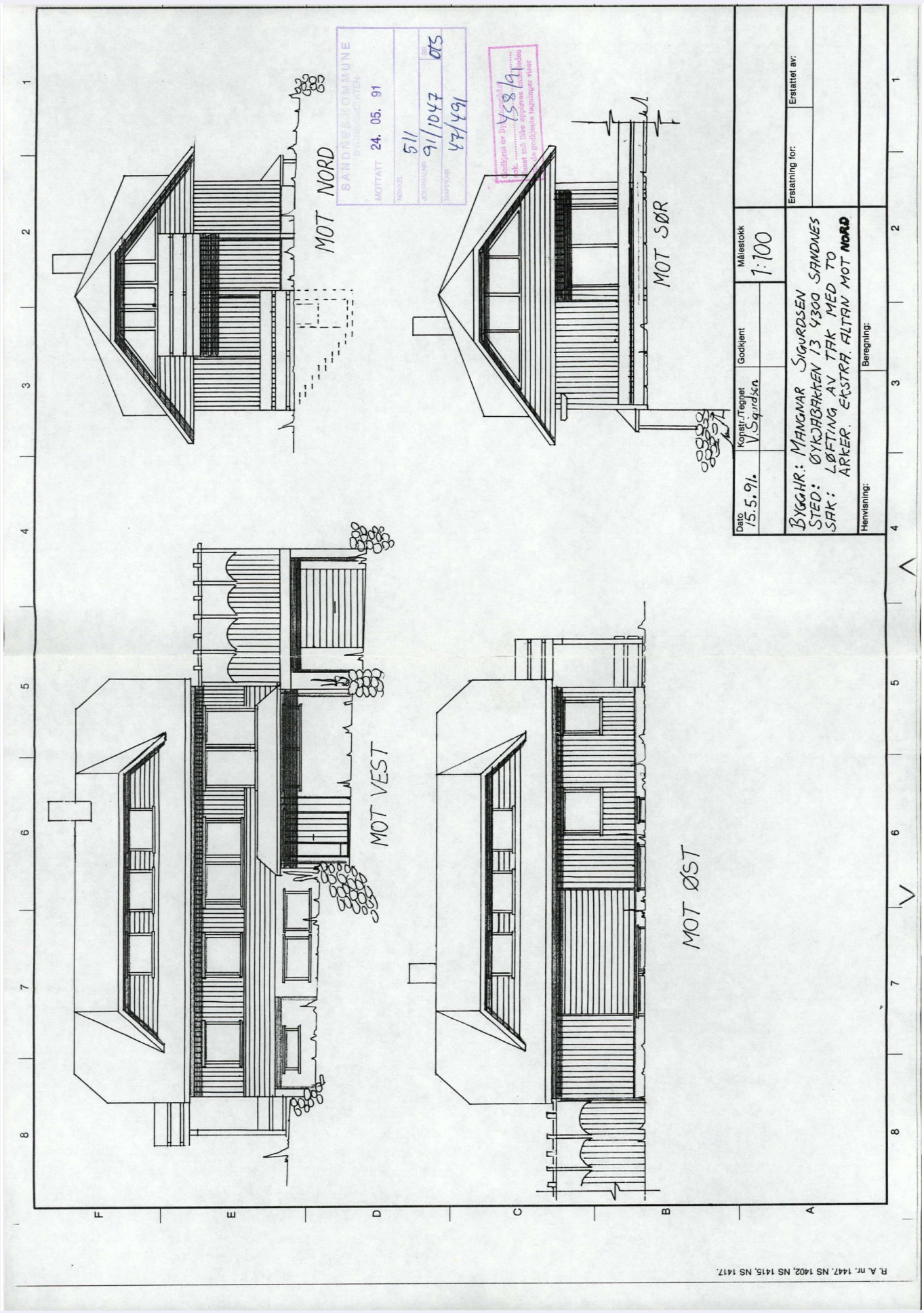
Postadresse:
Postboks 583 Krossen
4301 SANDNES

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

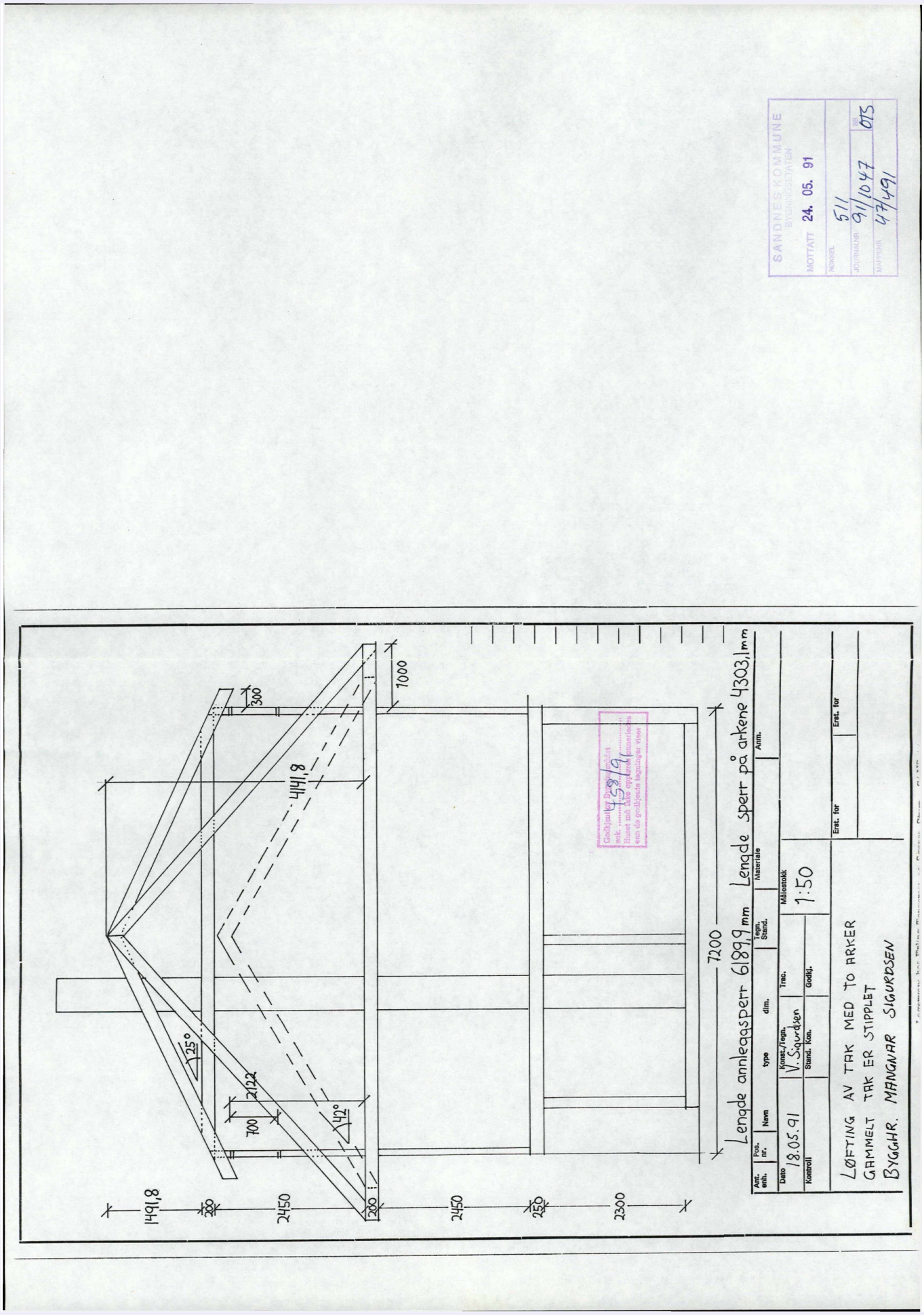
# Vedlegg: Kommunalinformasjon



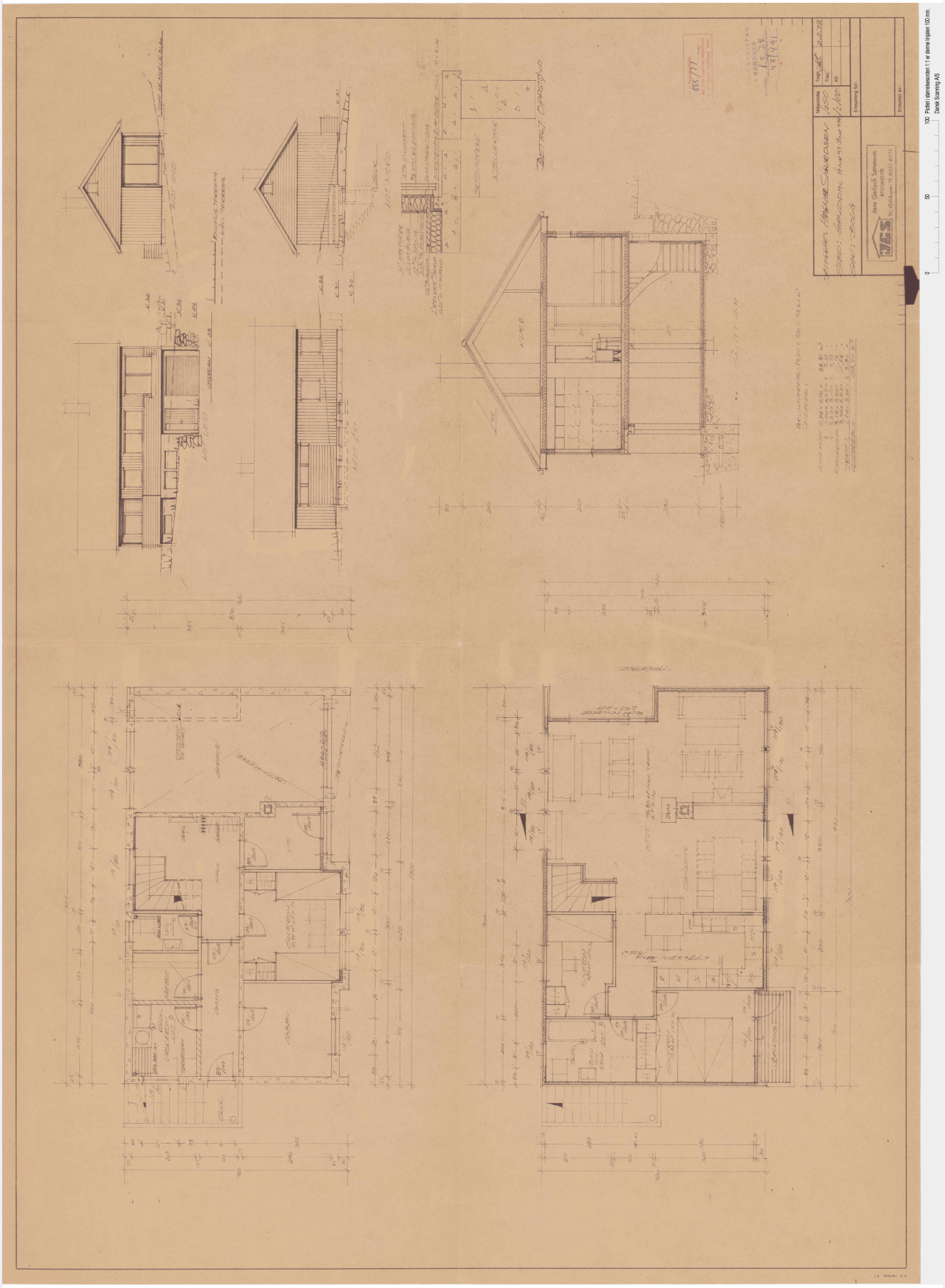
# Vedlegg: Kommunalinformasjon



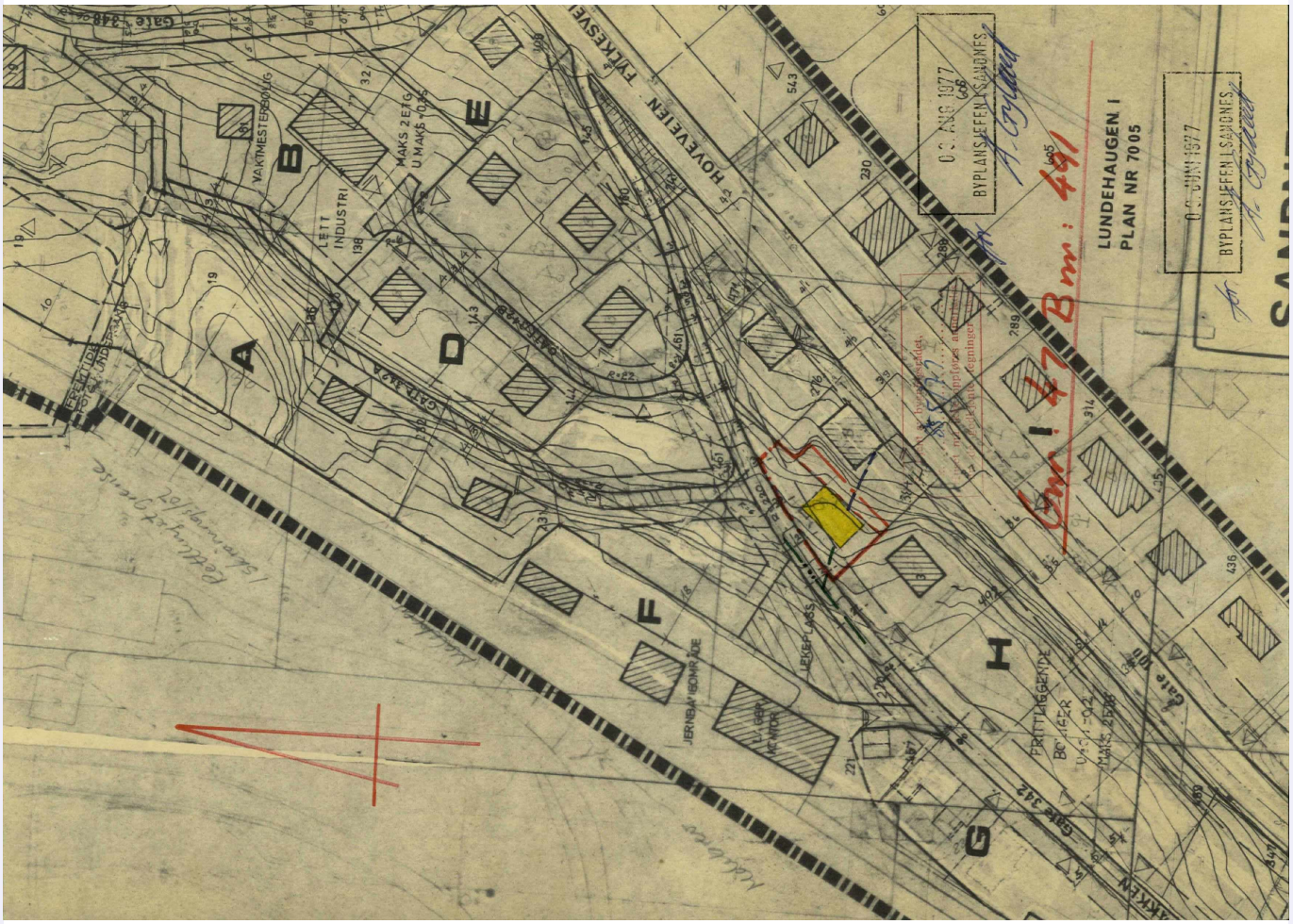
# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon



HØYLAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

Db.Nr. 704 1962
Jæren Herredsrett 13/2-

Nr. 7/62.
Kart M-8.
Prot. VI.

# Målebrev

Tors dag. den 25/1 1962 ble i henhold til bygningslovens § 57 og skylddelingslovens § 11 holdt kart-, oppmålings- og skylddelingsforretning over en parsell av gnr. 47 ,bnr. 3 av skyld mark 0.12 i Høyland herred.

Forretningen er forlangt av Lotte Lunde

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen utførtes av oppmålingssjefen
med vitnene Harald B. Fredriksen og Tobias Austraat.
Ved foretningen møtte: Alf Lunde. Av naboer møtte Irene Sveinsvoll for bnr.384.

GRENSEBESKRIVELSE:

Siden A-B = 32.10 m mot bnr.3 (gammel veg),
" B-C = 12.90 m mot parsell "Bakkehadle 2,"
" C-D = 32.- m mot bnr.384 og
" D-A = 5.20 m mot bnr.3.

Parsellen skal ha gjerdeplikt i sidene A-B, B-C og D-A.

Den fraskilte parsell har et areal av 287.50 m²
Skylden for den fraskilte del ble bestemt til mark 0.02
Hovedbrukets gjenværende skyld er 0.10
Den fraskilte del gis bruksnavnet: "Tillegg."

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

Forretningen sluttet: 1/2-1962.

Magnus Røed.
oppmålingssjef.

Harald B. Fredriksen.
tekniker.

Tobias Austraat.
vitner.

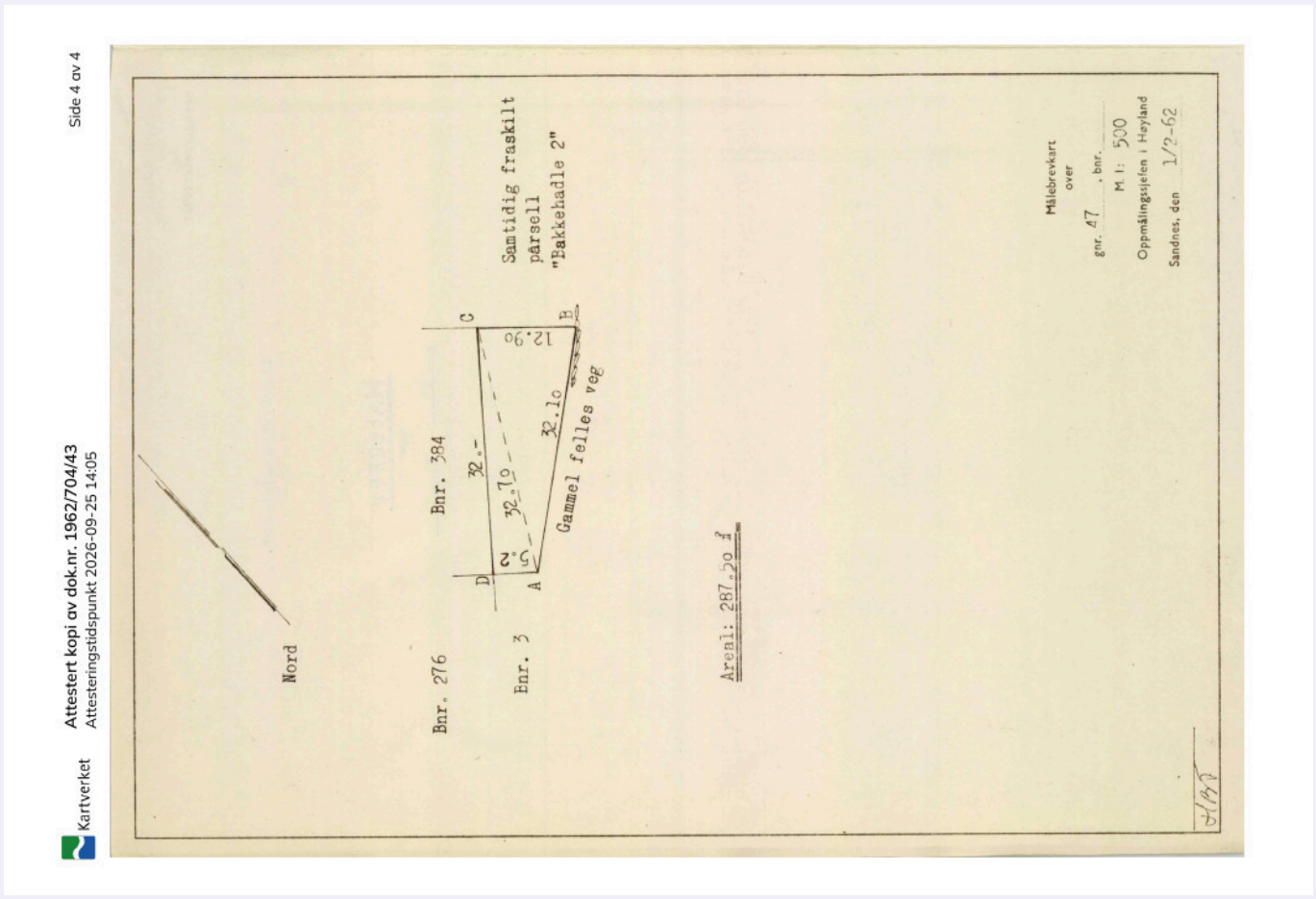
Vedtatt:

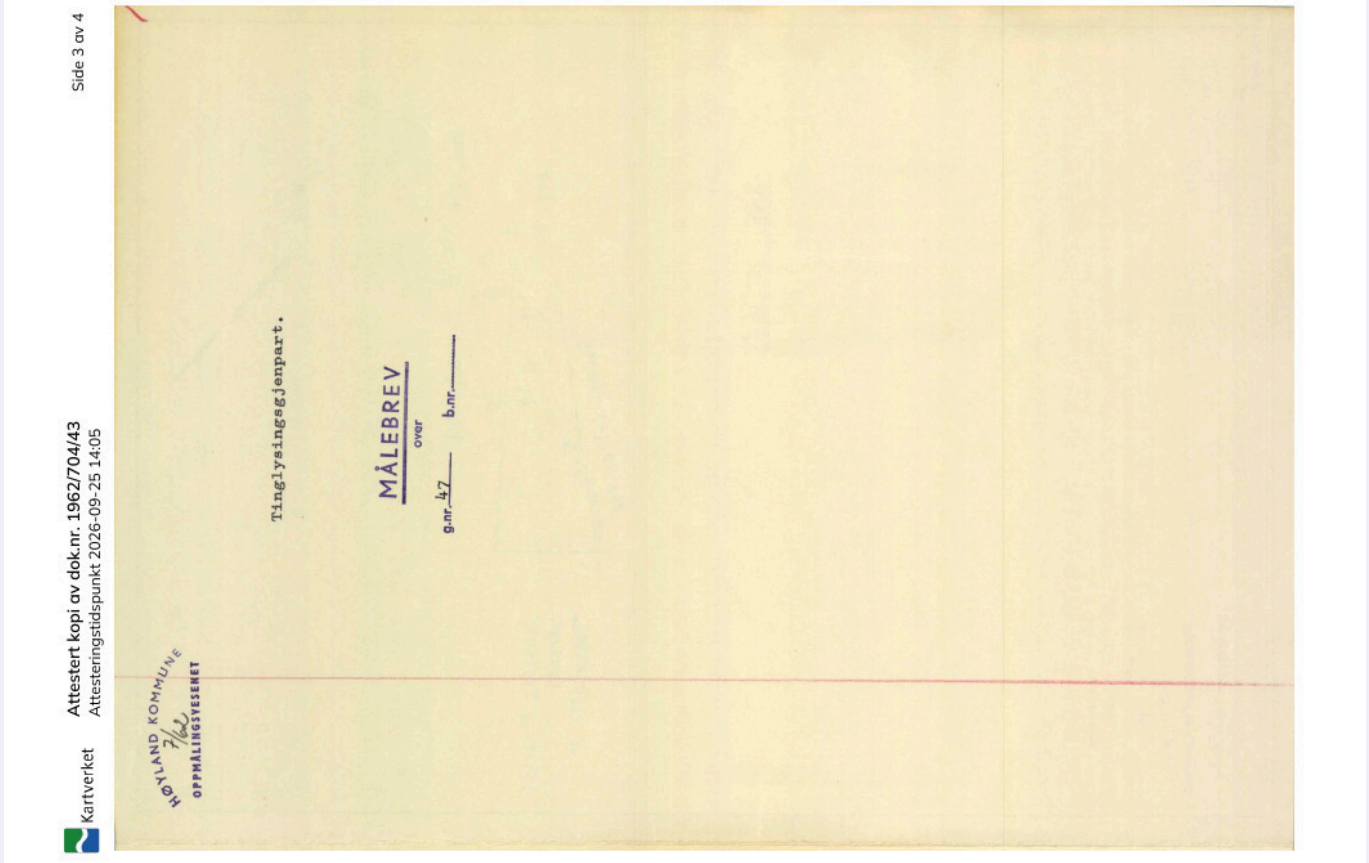
Lotte Lunde.
eier.

Dagbokført

Den fraskilte parsell har fått betegnelsen gnr. 47 bnr. 491

# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



# 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: 2301260399 / Iselin Vaag, tlf. 986 53 221
Øykjabakken 13, 4323 Sandnes Gnr. 47, bnr. 491 i Sandnes kommune
(Ideell andel 1/1.) Gnr. 47, bnr. 717 i Sandnes kommune andel1/1.)

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

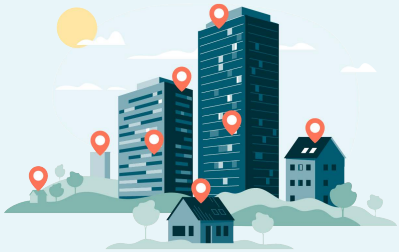
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2301260399
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.10.2026

**Iselin Vaag**
Eiendomsmeglerfullmektig

986 53 221
iselin.vaag@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sandnes
Elvegata 23, 4306 SANDNES

eiendomsmegler1.no