



Velkommen til

Enevaldsveien 52
4320 Sandnes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Enevaldsveien 52
4320 Sandnes

Innbydende familiebolig med mye naturlig lys, godt innhold - i rolig blindvei. 2 stuer/2 bad. Garasje. Boder.

Velkommen til Enevaldsveien 52. En sjarmerende familiebolig med stil og karakter i populært boligstrøk.

Boligen ligger i en blindgate uten gjennomkjøring. Nærområdet på Sørbø byr på et trygt bomiljø og kort gangvei til barnehager, skoler og Sørbøhallen. Innvendig byr rekkehuset på en gjennomtenkt planløsning fordelt over tre etasjer med to stuer, to bad og garasje. Første etasje rommer en sosial stue og kjøkken i åpen løsning, mens andre etasje har loftstue, soverom og et pent bad.

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 990 000
Omkostninger*	kr	175 840
Totalpris inkl. omk.	kr	7 165 840
BRA/BRA-I		166/163 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 167 m²
Eiendomstype		Rekkehus
Eierform		Eiet
Byggeår		2018
Energimerking		C

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Åse Gry Andreassen
Eiendomsmegler

908 38 280
ase.gry.andreassen@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**6 990 000**
Omkostninger*	kr	**175 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**7 165 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 174 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 175 840

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 21 144 pr. år for 2026
De kommunale avgiftene dekker vann, avløp og renovasjon.

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Velforening
Årlig velavgift kr 500 i Det er tinglyst pliktig medlemskap i velforening..

Registerbetegnelse
Gnr. 45, bnr. 560 i Sandnes kommune.

Areal
Rekkehus:

BRA-i: 163 m2
BRA total: 163 m2

1. etasje
BRA-i: 57 m2.
TBA: 58 m2.

2. etasje
BRA-i: 56 m2.

-1. etasje
BRA-i: 50 m2.

Bod:
BRA-e: 3 m2
BRA total: 3 m2

1. etasje
BRA-e: 3 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Rekkehus
Arealene er oppmålt på stedet.

Bod
Arealene er oppmålt på stedet.

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

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

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

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

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

Antall soverom
3

Eierform
Eiet

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Boligen har garasje i underetasjen, samt parkering på asfaltert innkjørsel på boligens nedside.

Tomt
Tomteareal er 167 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Lettstelt solrik tomt med flere muligheter. På formiddagen finner du solen på fremsiden av huset, og på ettermiddag kan du nyte den på baksiden. Her finner du en lun og skjermet terrasse og hvor familien kan kose seg til langt på kveld. Terrassen er romslig med mulighet for flere møbleringssoner. En perfekt plass å nyte varme sommerdager med venner og familie. Uteområdet er skjermet med levegg i tre mot naboeiendommene.

Byggeår
Ca. 2018

Innhold
Rekkehus over tre etasjer som består av følgende rom:
Underetasje BRA-i: Entré/gang, bod, bad/vaskerom, bi-inngang og garasje.
1. etasje BRA-i: Stue/kjøkken.
1. etasje BRA-e: Bod på 3 m².
2. etasje BRA-i: Loftstue, bad og tre soverom.

Terrasse på 58 m² tilknyttet 1. etasje.

Bod er oppført uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden eiendommen selges slik den er.

Standard
Rekkehus fra 2018 oppført over tre plan i en rolig blindvei på Sørbø. Boligen har en innholdsrik planløsning med to stuer, to bad, tre soverom og garasje, samt en stor terrasse med utgang fra hovedetasjen.

Entré:
Entréen har flislagt gulv og malte veggflater. Ytterdøren har sidefelt i glass som slipper inn naturlig dagslys (det er montert katteluke i døren). Rommet har god plass til å henge fra seg yttertøy og sko, samt oppbevaringsplass under trappen. Trapp leder opp til etasjen over.

Bad/vaskerom:
Badet i underetasjen har flislagt gulv, fliser i dusjnisjen samt malte overflater på resterende vegger og i himling. Rommet er innredet med nedfelt servant i baderomsinnredning, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne, og har balansert ventilasjon.

Bi-inngang og bod:
Underetasjen har en praktisk bi-inngang/bod med flislagt gulv og malte platekledde vegger. Rommene gir gode oppbevaringsmuligheter og har inngang fra garasjen.

Stue:
Stuen i 1. etasje har parkett på gulvet, malte flater og store vinduer som vender ut mot nabolaget. En dekorativ spilevegg bak tv-plassen tilfører rommet karakter. Det er god plass til både sofagruppe og spisbord. På veggen er det montert en varmepumpe for effektiv oppvarming.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og er innredet med slette, sorte fronter og benkeplater i laminert spon. Ved spiseplassen er det god plass til et større spisebord, og herfra er det direkte utgang via glassdør til terrassen.

Terrasse:
Terrassen på oppsiden av boligen er tilknyttet 1. etasje og opparbeidet med skjermende levegger, sittebenk og pergola. Det er montert utelamper fra 2026 på veggene. På terrassen er det oppført en utvendig redskapsbod.

Loftstue:
Loftstuen i 2. etasje har parkettgulv, malte vegger og ekstra god takhøyde under skråtaket. Rommet fungerer som en ekstra oppholdssone med plass til sofagruppe og mediamøbler, og har store vindusflater som gir godt lys.

Bad:
Badet i 2. etasje har flislagt gulv med dusjnisjen. Veggene har fliser i dusjsonen og malte overflater for øvrig. Innredningen består av nedfelt servant i skuffeseksjon, speilskap med integrert belysning, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Rommet har avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon.

Tre soverom:
I 2. etasje ligger boligens tre soverom, alle med parkettgulv og malte vegger. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeskap. De to øvrige rommene passer godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Lagring:
Innvendig bod i underetasje samt integrert garasje i underetasje. Utvendig redskapsbod.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Ytterdører | Det er montert katteluke i ytterdør. Dette er noe som reduserer dørens u-verdi/isoleringsevne.

- 2. Etasje Bad - Overflater gulv | Det er påvist sprukket flis på gulv i hjørne ved sluk.

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 har en etterspurt beliggenhet i et nyere boligområde på Sørbø (Ganddal.) Nærområdet består primært av nyere boliger, herunder rekkehus, leiligheter og eneboliger, hvor beboerne skryter av godt naboskap med trygge rammer for barna. Et område hvor man ikke flytter fra, men gjerne bare bytter type bolig, i de ulike livsfasene. Så her er muligheten for både dere som vil oppskalere eller nedskalere.

Huset er plassert i en blindvei, uten gjennomgangstrafikk. Åpen og fin gate - luftig preg, og med lekeplass og barn som leker i gaten. Fredelig og god hverdag. Trygge rammer.

Enkel påkjørsel til E39/motorveien fra Hoveveien. Vil du la bilen stå, kan du fra eiendommen spasere ned til togstasjonen for å nå enkelt videre ut i regionen. Turstiene rundt Stokkalandsvatnet, er ypperlige for en løpetur og rekreasjon eller en rusletur med barna. På en fin dag kan man dra nytte av de fine rasteplassene underveis. Ellers finnes Vagleskogen og Sandvedparken av flotte friområder i nærheten.

Det er kort gangvei til Lundegård barnehage, Sørbø barnehage, Sørbø barneskole og Lundehaugen ungdomsskole. Sørbøhallen ligger også like i mellom skolene.

Av servicetilbud og fasiliteter er det heller ingen mangler i nærheten, med kort vei til matbutikker på feltet, helsestasjon, baker, restaurant og apotek.

Sandnes sentrum når man raskt med buss, tog, bil eller sykkel gjennom parken eller gang/sykkelsti.

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Rekkehus med grunnmur i stedstøpt betong. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler. Lukket takkonstruksjon i tre, tekket med asfaltbelegg.

Bod:
Utvendig redskapsbod i enkel utførelse, oppført på terrassegulv. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler. Flatt tak i tre, tekket med asfaltbelegg.

Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for rekkehus med garasje den 27.11.2018. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

På terrassen er det oppført en utvendig redskapsbod med et eksternt bruksareal (BRA-e) på ca. 3 m², oppført i 2018 uten at dette er søkt om og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen. I en del tilfeller er slike tiltak unntatt søknadsplikt, men det er ikke avklart om dette gjelder dette tiltaket.

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

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

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

Oppvarming
Varmepumpe.

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 C.

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

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

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

Bygningen er oppført med radonsperre eller radontiltak i gulv mot grunn. Det er ikke fremvist dokumentasjon for dette.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse - konsentrerte småhus innenfor felt BK7. Dette i henhold til detaljregulering for felt B08 og B12, del av Sørbø (plan-ID 2004306-07), vedtatt 28.10.2014.

Eiendommen omfattes også av detaljregulering for gnr 45 bnr 285, felt B11, Sørbø (plan-ID 201715), ikrafttrådt 25.04.2022.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 (plan-ID 202005), vedtatt 15.05.2023. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse. Eiendommen inngår i bestemmelsesområde for Parkeringssone 3. Det pågår for øvrig planarbeid for revisjon av kommuneplanen (plan-ID 202501, planforslag).

Støy:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med gul sone for støy og avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv. Interessenter må gå ut i fra at det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

I henhold til kommuneplanen berøres eiendommen av hensynssone H220 - Gul sone T-1442. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal legges til grunn ved bygge- og anleggstiltak innenfor sonen.
Kopi av kart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig 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. Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer, med felles vedlikeholdsansvar og kostnadsdeling. Adkomst fra offentlig vei via felles privat gatetun, som vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 357 766 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 5 431 065 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.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for rekkehus med garasje den 27.11.2018. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

På terrassen er det oppført en utvendig redskapsbod med et eksternt bruksareal (BRA-e) på ca. 3 m², oppført i 2018 uten at dette er søkt om og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen.

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

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

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
Kjetil Nedrebø
Irene Sivertsen

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

1108/45/560:
07.09.2018 - Dokumentnr: 1242273 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Dokumentet fastsetter pliktig medlemskap i stedets velforening.

09.12.2015 - Dokumentnr: 1153304 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1108 GNR: 45 BNR: 285

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

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

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

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

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

Andre relevante opplysninger
Medfølger ikke:
IKEA Pax eikemønstret garderobeskap i gang underetasje.
Veggmontert knaggrekke i eik i gang underetasje.
Vegghengt speil i gang underetasje.
Vegghengt speil bod underetasje.
Elfa vegghengt oppbevaringssystem i bod.
Elfa vegghengt oppbevaringssystem i garasje.
Tre pendellamper i tak stue/kjøkken første etasje.
Vegghengt lampe i stue første etasje.
Veggmontert sidebord ved trapp i stue første etasje.
To veggmonterte hyller i eik på kjøkken.
Vegghengt speil i stue første etasje.
IKEA Pax eikemønstret garderobeskap på blått soverom.
IKEA Pax hvitt garderobeskap på soverom.
Veggmonterte hyller på blått soverom.
Veggmonterte hyller stue tredje etasje.
Pendellampe i tak stue i tredje etasje.
Pendellampe i tak på hovedsoverom.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,0% (forutsatt salgssum kr 7 000 000), kr 70 000
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Markedspakke, kr 21 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 12 900

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 300
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 050

Totalt, kr 125 095,-

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

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

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

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

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig A-Tax AS den 29.10.2026.

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

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

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

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

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

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

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

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

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

Ansvarlig megler
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

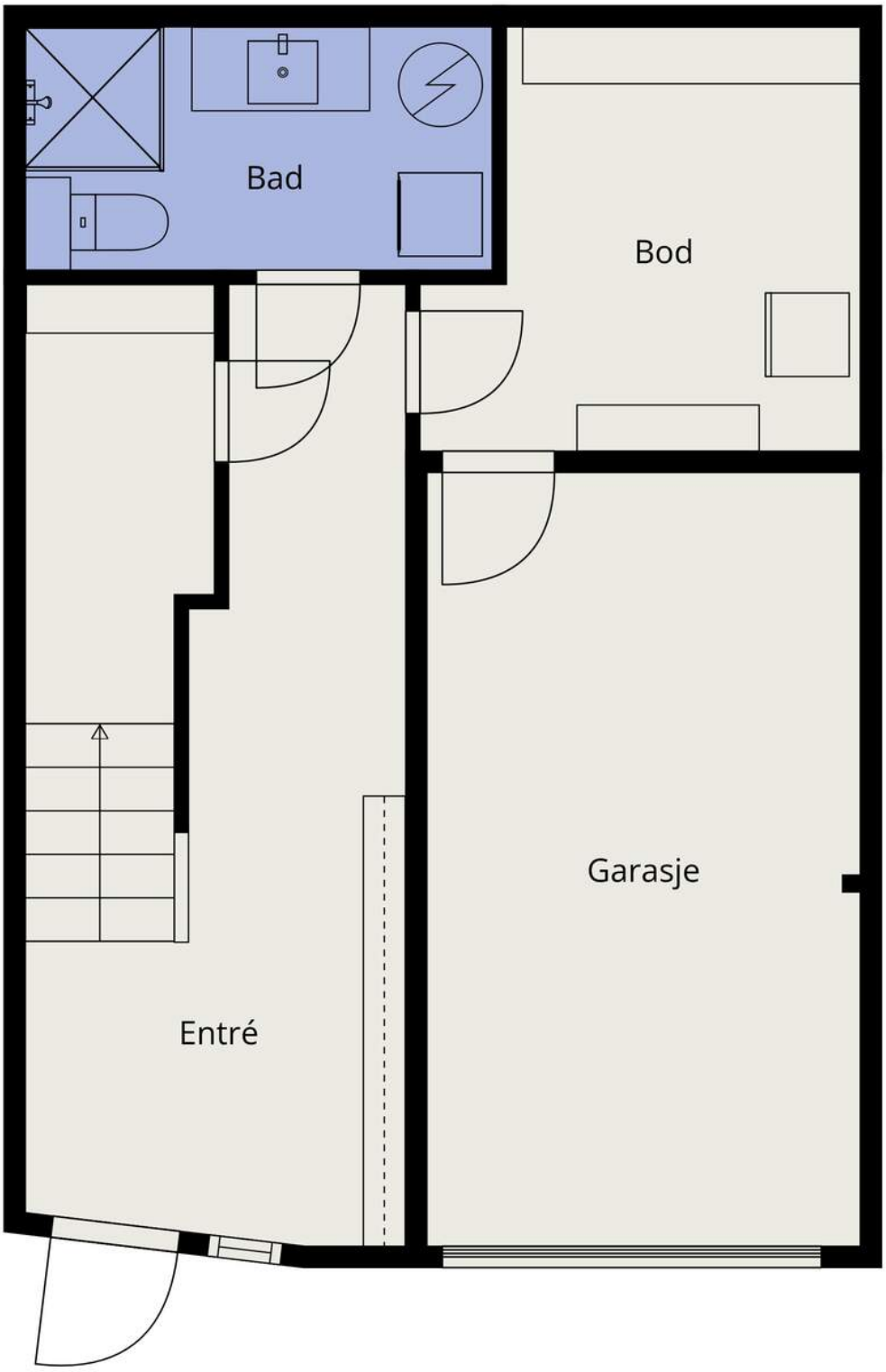
Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Rekkehuset ligger i en rolig blindvei med asfaltert innkjørsel og integrert garasje i underetasjen.



Fasaden mot terrassen har utvendig belysning fra 2026 og direkte adkomst fra spiseplassen.



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.



Inngangspartiet har glassfelt ved ytterdøren som slipper inn naturlig dagslys.



Entréen har flislagt gulv og dekorativ spilekledning langs trappeløpet.



Åpen garderobeløsning for yttertøy.

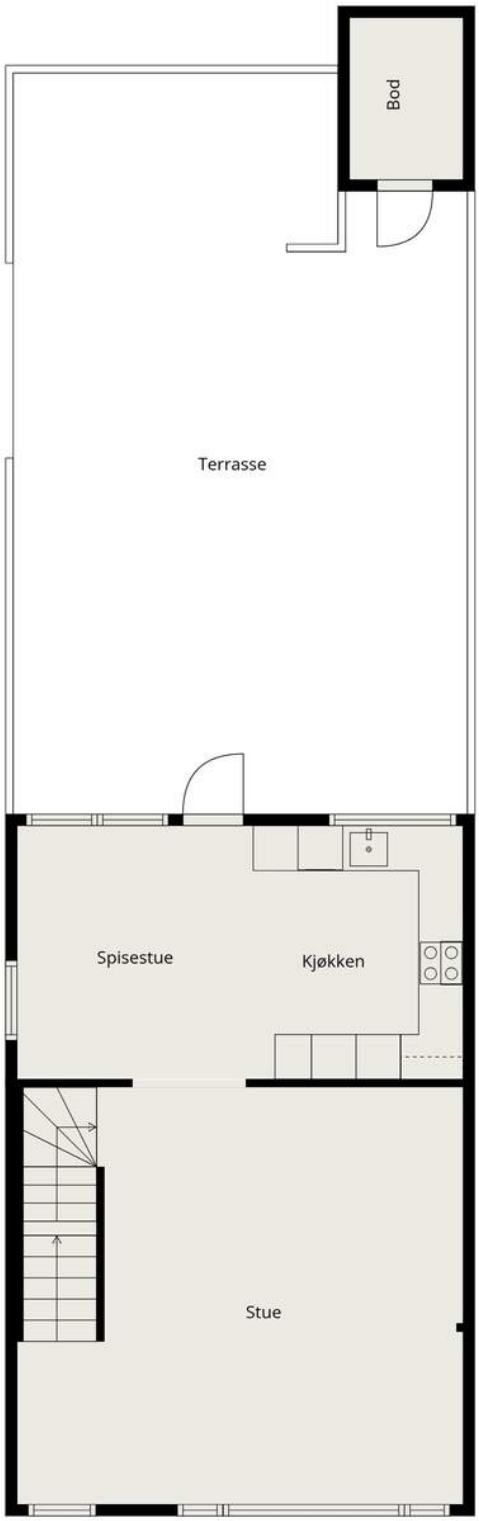


Bad/vaskerom i underetasjen er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.



Innvendig bod/bi-inngang er innredet med hyllesystem for oppbevaring av utstyr m.m.

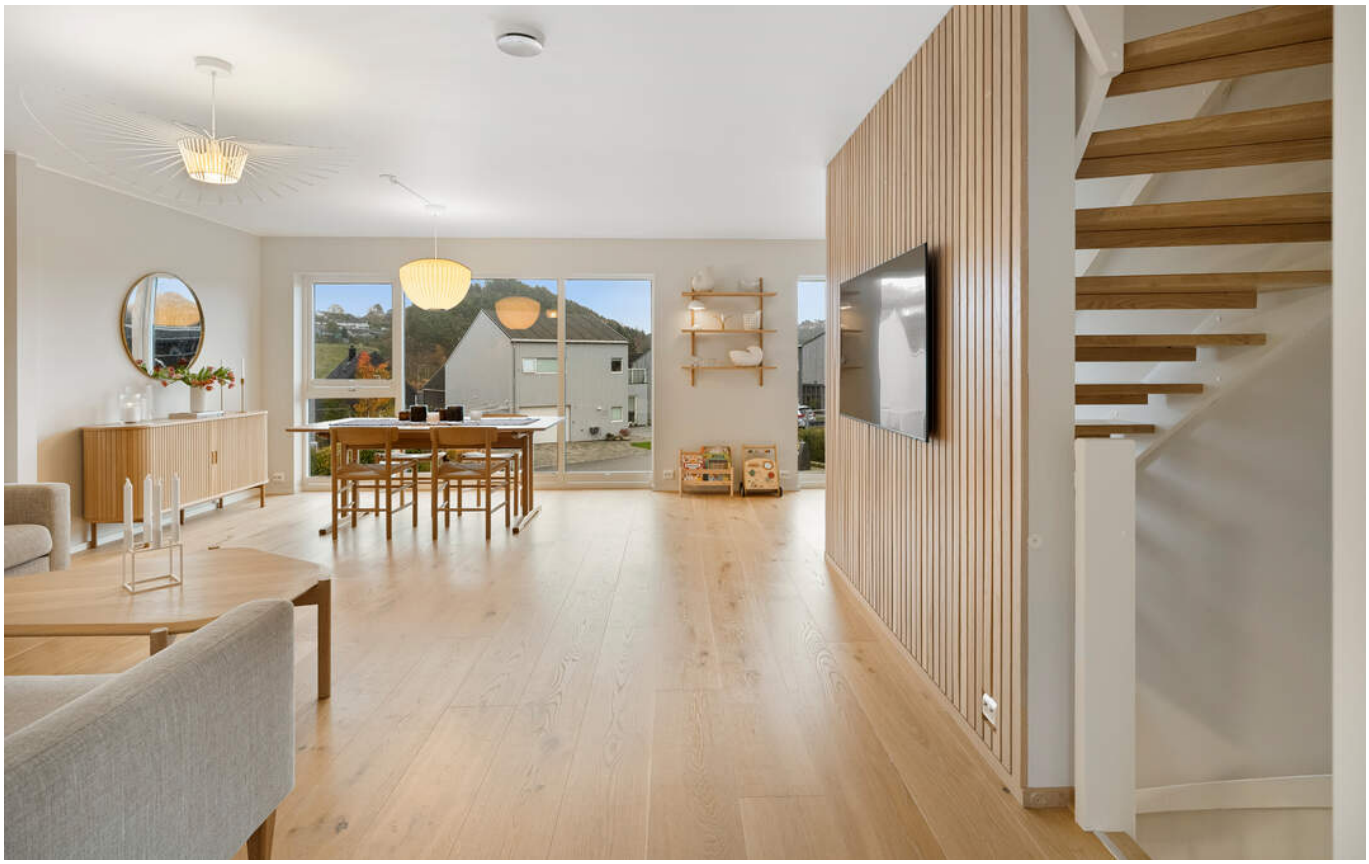




Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Hovedetasjen har en åpen stue- og kjøkkenløsning med spilevegg og eikeparkett.



Spileveggen skjermer mot trappeløpet.



Åpen løsning mellom sittegruppen og spiseplassen gir en god romfølelse.



Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys til stue og spiseplass.



Spiseplassen knytter kjøkkenet sammen med resten av oppholdsrommet.



Dør i glass åpner spiseplassen direkte ut mot terrassen.



Kjøkkenet har sort innredning og benkeplate i laminat.



God benkeplass og praktiske nisjer for kaffestasjon og kjøkkenutstyr.



Vindu over oppvaskkummen gir dagslys til arbeidsflaten og utsyn til terrassen.



Terrassen er innredet med pergola i tre og utvendig redskapsbod.



Rekkehus fra 2018 over tre plan med stor terrasse på boligens oppside.



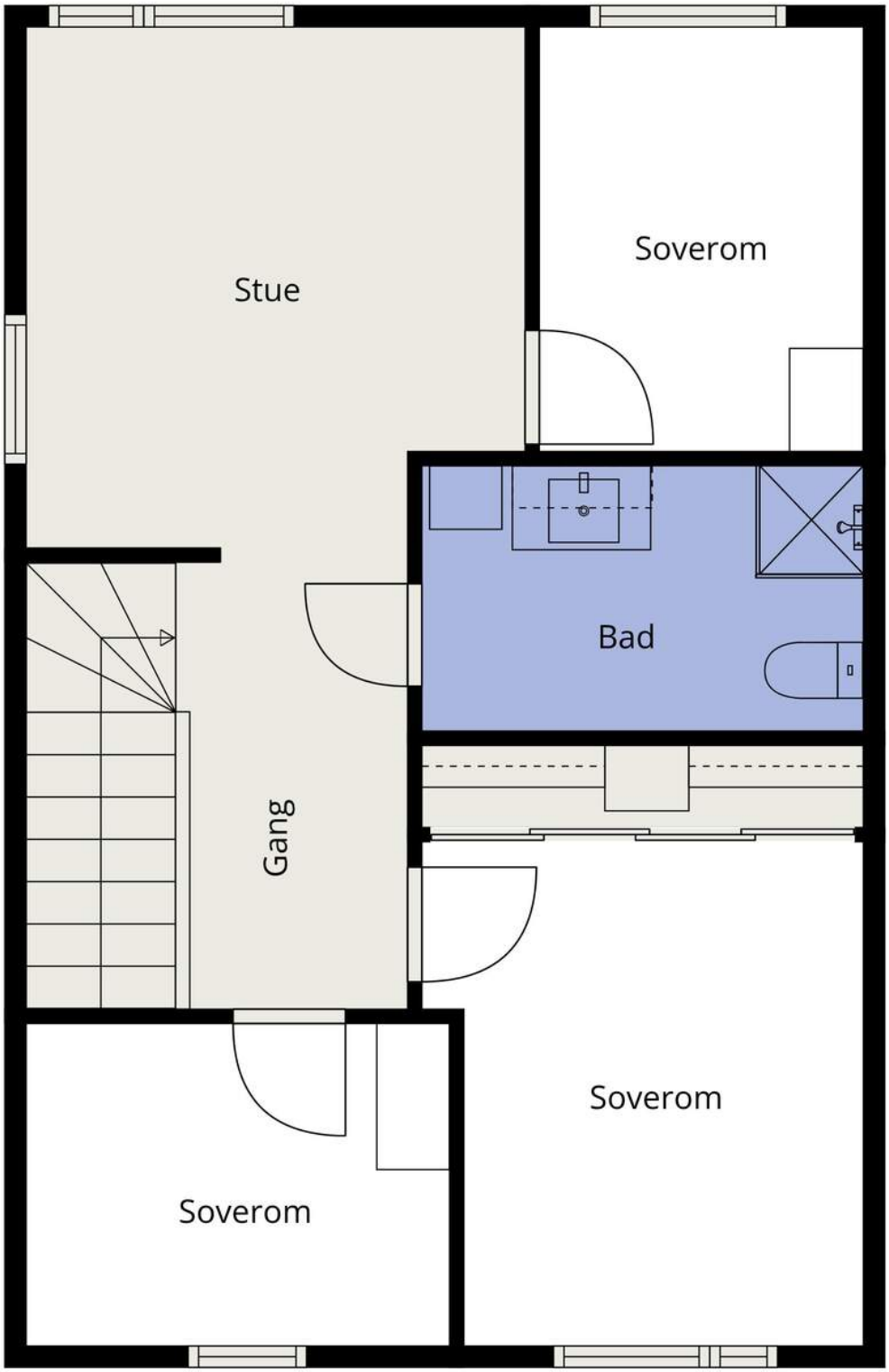
Terrassen på boligens oppside er opparbeidet i treverk og har god plass til utemøbler.



Spiseplassen ligger lyst til ved store vinduer med utsyn over nærområdet.



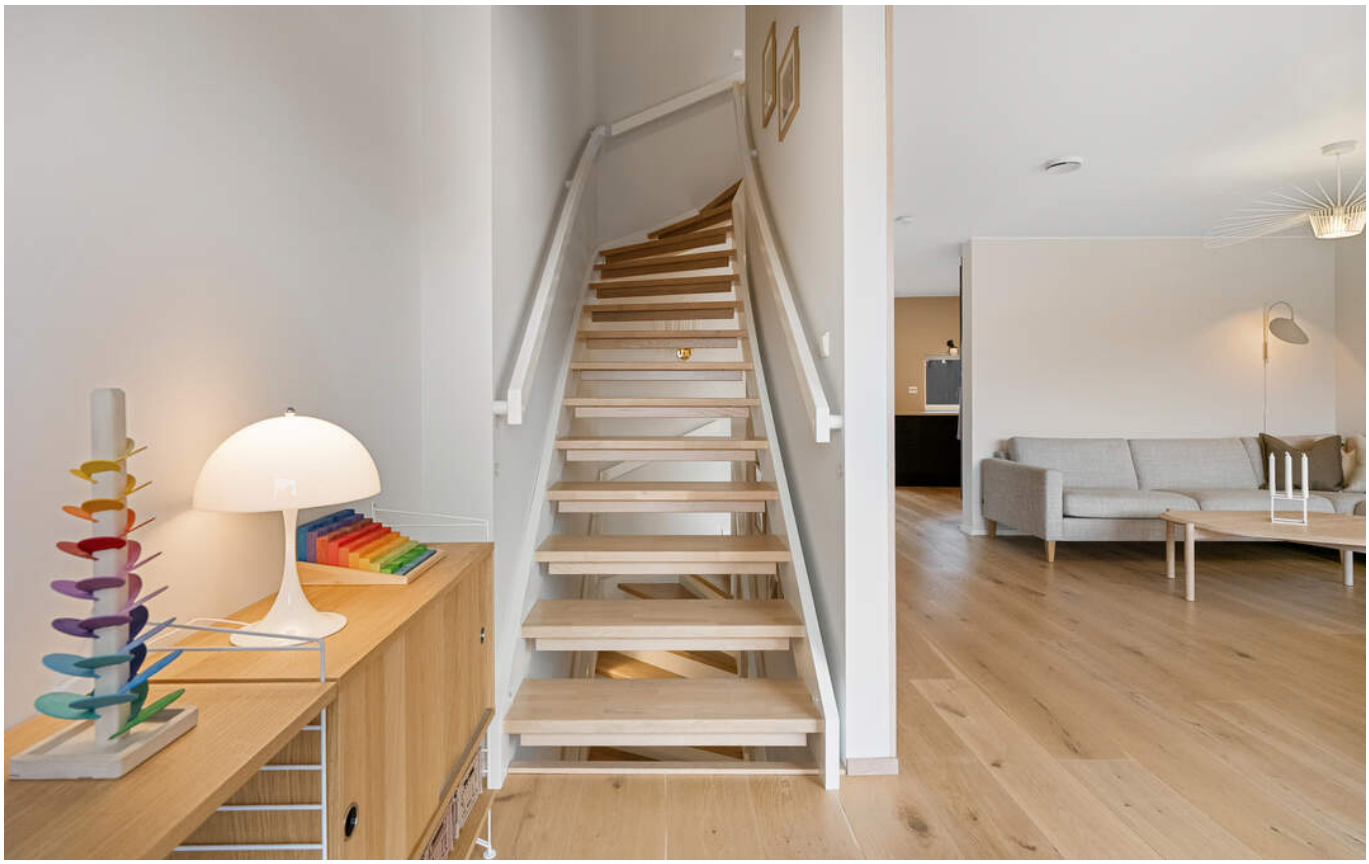
Vindusveggen gir godt med dagslys inn over spisebordet.



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.



Spisedelen har god plass til å samle familie og gjester til måltider.





Gangen fra loftstuen leder videre til soverommene og badet i etasjen.



Loftstuen i andre etasje har ekstra takhøyde og danner en egen oppholdsavdeling.



Soverom innredet med garderobeskap og vindu med utsyn mot baksiden.



Lyst soverom med vindu mot gaten og eikeparkett på gulvet.



Hovedsoverommet har vindu med vidstrakt utsyn over nærområdet og åsene bak.



Spiledetaljer ved sengegavlen matcher boligens øvrige materialvalg.



Skyvedørsgarderobe med speilfronter gir god klesoppbevaring.



Badet i andre etasje har fliser i dusjnisjen, nedfelt servant og veggmontert toalett.



Nærområdet har felles lekeplass like ved boligen og trygge rammer for barnefamilier i gaten.



Kort vei til flotte turstier og rekreasjonsområder rundt Stokkalandsvatnet, Sandvedparken og Vagleskogen.

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.

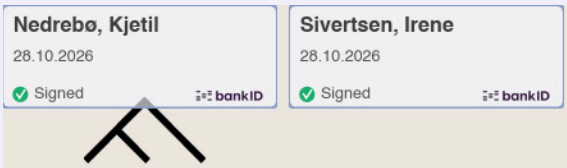
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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

Irene Sivertsen

Kjetil Nedrebø

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Enevaldsveien 52
4320 Sandnes

1108-45/560/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2301260425 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?
• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Terrasse, bod, levegger, pergola og blomsterkasser er bygget. Egeninnsats. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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?

• **Ja**

Skjeggkre

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Pelias - Norsk skadedyrkontroll

Beskrivelse av arbeidet: Gift ble satt ut av skadedyrfirma. Har ikke sett noen skjeggkre siden dette. Giften skal ha dokumentert effekt i minst fire år.

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2026
   Firmanavn: Relatek Elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Montere lamper på terrasse.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Fjernet jord, singlet opp, støpte mur og plate
til boden.
Faglært arbeid utført av Rogaland Gruppen AS.
Arbeidet ble ferdigstilt i 2020, på oppdrag for tidligere eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **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?

• **Ja**

Bod er ferdig regulert inn i gjeldende reguleringsplan, men er ikke søkt om ferdigattest på denne.
Halve terrassen og levegg mot nord er ikke søkt
om.

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**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Tilstandsrapport

Rekkehus
Enevaldsveien 52, 4320 SANDNES
SANDNES kommune
gnr. 45, bnr. 560

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 29.10.2026 **Rapportdato:** 02.11.2026 **Oppdragsnr.:** 11348-2437 **Eiendomsverdi ref nr:** RI4722

Autorisert foretak: A-TAX AS **Sertifisert Takstingeniør:** Torbjørn Madland **Vår ref:** 20263410

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.

A-Tax AS

A-Tax AS er et taksering og rådgivningsforetak med hovedkontor på Ålgård i Gjesdal kommune. Firma består av uavhengig takstingeniør Torbjørn Madland, medlem av Norsk Takst. A-Tax har et formål å bidra med fagkunnskap for boligeiere, både ved kjøp/salg, reklamasjon, skader og andre sammenhenger. Takstingeniører i A-Tax AS har flere års erfaring i bransjen, og holder seg jevnlig faglig oppdatert for å imøtekomme en byggebransje som stadig er i endring. Vi skal tilby våre oppdragsgivere og kunder god faglig kompetanse, gode lokalkunnskaper og ikke minst en hyggelig prat ved befaring.



Rapportansvarlig

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

Enevaldsveien 52, 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 560
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Enevaldsveien 52, 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 560
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

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

Enevaldsveien 52, 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 560
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus oppført i 2018 som i all hovedsak er som fra byggeåret.
Boligen er i normal stand iht. alder, med enkelte tilstandsanmerkninger som har grunnlag i bruk, bruksslitasje og konstruksjon/utførelse.
Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt av selgere og/eller hentet fra tidligere salgsoppgave.

Rekkehus - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltbelegg.
Takrenner og nedløp er av metall.
Lukket takkonstruksjon i tre.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

INNVENDIG Gå til side

Parkett og fliser på gulv.
Malte overflater på vegger og i tak.
Malte slette dører.
Malt tretrapp med lakkerte trinn.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Underetasje › Bad/vaskerom
Bad/vaskerom fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Fliser på vegger i dusjnisje samt malte overflater på resterende vegger.
Malte overflater i tak.
Gulvet er flislagt.
Plastsluk i gulv og smøremembran som tettesjikt under fliser.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › 2. etasje › Bad
Bad fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Fliser på vegger i dusjnisje samt malte overflater på resterende vegger.
Malte overflater i tak.
Våtrommet har flislagt gulv.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Avløpsrør i plast.
Det er balansert ventilasjon.
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter.
Luft til luft varmepumpe.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.
Drenering og fuktbeskyttelse fra byggeåret.
Bygningen har grunnmur i stedstøpt betong.
Eiendommen er etablert i skrått terreng, opparbeidet med asfaltert innkjørsel og parkering på boligen nedside samt terrasse på boligens oppside.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Bod

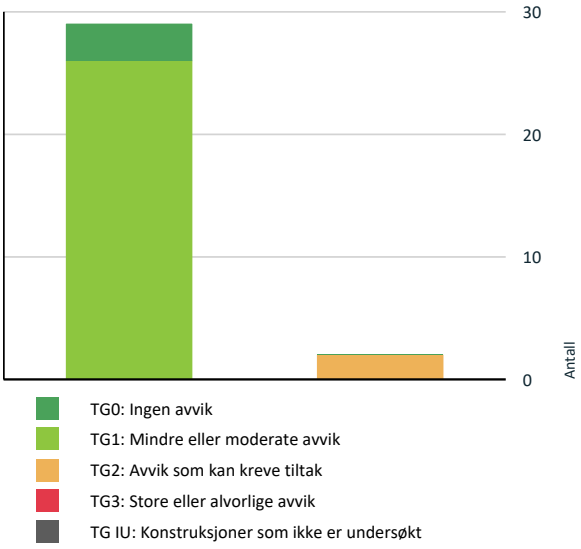
- Det foreligger ikke tegninger

Enevaldsveien 52, 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 560
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Generelle forutsetninger:
Rapporten er basert på visuell befaring utført på befaringsdagen uten destruktive inngrep i bygningskonstruksjoner.
Vurderinger er foretatt ut fra konstruksjonenes synlige tilstand på befaringsdagen.
Skjulte bygningsdeler, installasjoner og konstruksjoner som ikke var tilgjengelige for inspeksjon, er ikke vurdert.
Møbler, lagrede gjenstander, innredning, tepper og lignende kan ha begrenset inspeksjonsmulighetene.

Opplysninger fra eier:
Opplysninger gitt av eier er lagt til grunn der dokumentasjon ikke har vært tilgjengelig.
Takstmannen har ikke verifisert alle muntlige opplysninger eller dokumenter som er fremlagt.

Fukt og lekkasjer:
Fuktkontroll er utført som stikkprøvekontroll på tilgjengelige steder.
Fravær av registrerte fuktindikasjoner på befaringsdagen er ingen garanti for at skjulte fukt- eller lekkasjeskader ikke forekommer.
Bygningsdeler bak faste konstruksjoner, innredninger eller overflater er ikke undersøkt.
Tekniske Installasjoner:
Vann, avløps, ventilasjons, varme og elanlegg er vurdert visuelt og funksjonsmessig i begrenset omfang.
Rapporten erstatter ikke kontroll utført av autorisert elektriker, rørlegger eller annen fagkyndig.

Drenering og grunnforhold:
Drenering, fundamentering og grunnforhold kan normalt ikke inspiseres direkte uten graving eller omfattende undersøkelse.
Vurdering av disse forholdene er basert på synlige forhold og eventuelle registrerte symptomer.

Vær og årstidsforhold:
Værforhold på befaringsdagen kan påvirke muligheten til å avdekke enkelte bygningsmessige feil og mangler.
Snø, is, vegetasjon eller lagrede materialer kan ha begrenset inspeksjonen av enkelte bygningsdeler.

Risiko for eldre bygningsdeler:
Bygningsdeler som har nådd eller overskredet forventet levetid må påregnes å ha økt risiko for skader, svikt og vedlikeholdsbehov selv om konkrete skader ikke registrert.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Enevaldsveien 52, 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 560
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Enevaldsveien 52, 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 560
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2018

Kommentar
Iht. Ambita Infoland - Norges eiendommer på nett.

Anvendelse
Helårsbolig.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med asfaltbelegg fra byggeåret, besiktiget fra bakkenivå grunnet manglende sikker adkomst til taket.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege opp på taket. 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.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Lukket takkonstruksjon i tre.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er montert katteluke i ytterdør. Dette er noe som reduserer dørens u-verdi/isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak
• For å bedre dørens isoleringevne, bør dør med katteluke skiftes.



Det er montert katteluke i inngangsdør.

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse
Bygningen er oppført med radonsperre eller radontiltak i gulv mot grunn. Det er ikke fremvist dokumentasjon for dette, men med grunnlag i utstedt ferdigattest for bygget skal det være innsendt samsvarserklæringer som bekrefter dette utført fra ansvarlig foretak.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Rom under terreng med fliser på g ulv og malte plater på vegger. Hulltaking er foretatt i påført vegg i bi-inngang, uten å påvise unormale forhold i veggen.

Enevaldsveien 52, 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 560
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport



Hulltaking etter tidligere boligsalg er lokalisert og brukt til måling. Det ble ikke avdekket unormale forhold i veggen på befaringsdagen.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest som tilsier at tilstrekkelig dokumentasjon er fremvist ved søknad om ferdigattest.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger i dusjnisje samt malte overflater på resterende vegger. Malte overflater i tak.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulv og smøremembran som tettesjikt under fliser.



Sluk i gulv.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende bi-inngang.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.

Enevaldsveien 52, 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 560
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest som tilsier at tilstrekkelig dokumentasjon er fremvist ved søknad om ferdigattest.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger i dusjnisje samt malte overflater på resterende vegger. Malte overflater i tak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprukket flis på gulv i hjørne ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



Sprukket flis på gulv i hjørne ved slukrenne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Slukrenne ved vegg i dusjnisje og smøremembran som tettesjikt under fliser.



Slukrenne langs vegg i dusjnisje.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk ved balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende soverom, uten å påvise unormale forhold i veggen.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende soverom.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.

Enevaldsveien 52, 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 560
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter.

TG 0 Varmepumpe

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og håndholdt slokkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og fuktbeskyttelse fra byggeåret.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i stedstøpt betong.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er etablert i skrått terreng, opparbeidet med asfaltert innkjørsel og parkering på boligen nedside samt terrasse på boligens oppside.

Enevaldsveien 52, 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 560
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

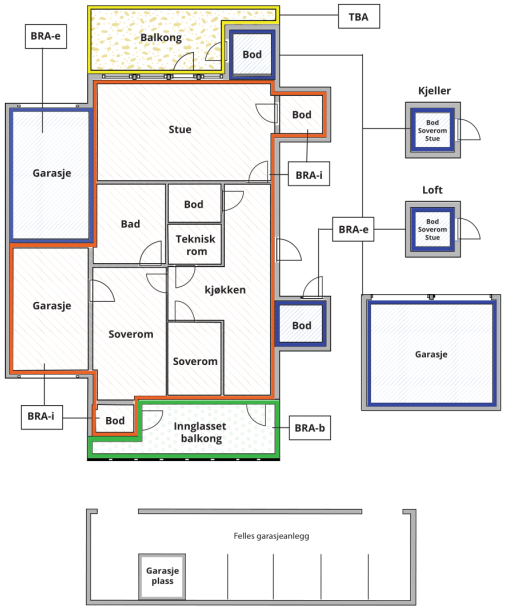
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enevaldsveien 52, 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 560
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	50			50	
1. etasje	57			57	58
2. etasje	56			56	
SUM	**163**				**58**
SUM BRA	**163**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré/gang, bod, bad/vaskerom, bi-inngang, garasje		
1. etasje	Stue/kjøkken		
2. etasje	Loftstue, bad, 3 soverom		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2026 - Montert lamper på terrasse. Utført av Relatek Elektro.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Enevaldsveien 52, 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 560
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2026	Torbjørn Madland	Takstingeniør
	Kjetil Nedrebø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	45	560		0	167.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Enevaldsveien 52

Hjemmelshaver

Sivertsen Irene, Nedrebø Kjetil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde på Hove i Sandnes.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Oppbevaring.

Byggeår
2018

Kommentar
Iht. Ambita Infoland - Norges eiendommer på nett.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Utvendig redskapsbod i enkel utførelse, oppført på terrassgulv.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Flatt tak i tre, tekket med asfaltbelegg.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.10.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	28.10.2026	Hentet fra arkiv.	Gjennomgått		Nei
Meglers opplysninger	15.10.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	15.10.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.10.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiers opplysninger	29.10.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei

Enevaldsveien 52, 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 560
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Enevaldsveien 52, 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 560
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

PERSONVERN

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

enova

Energiattest

Adresse	**Enevaldsveien 52, 4320 SANDNES**
Dato for energimerking	**04.11.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-379187**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**300607856**
Gårdsnummer	**45**
Bruksnummer	**560**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2018**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **167,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **149,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
108,80

A↑G C

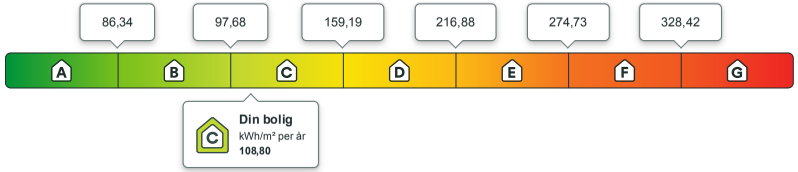
Enevaldsveien 52, 4320 SANDNES

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
15 365,19	**103,12**

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

Enevaldsveien 52, 4320 SANDNES

Detaljering

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

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

Enevaldsveien 52, 4320 SANDNES

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: 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 6: 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 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: 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 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: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Oversiktskart



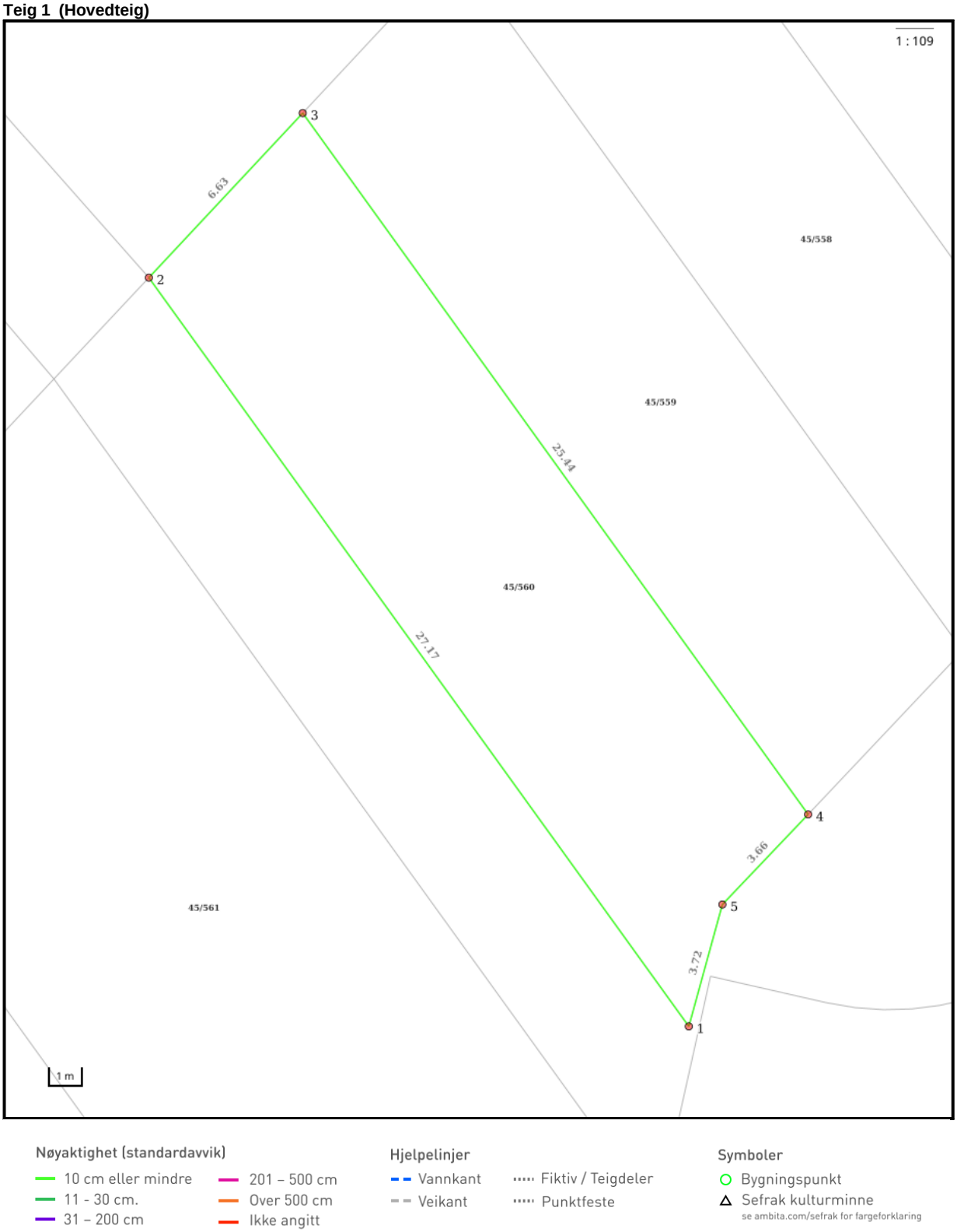
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Teig 1 (Hovedteig)



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater

Areal: 167,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 525 588,29	311 536,69	27,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Asfaltspiker
2	6 525 608,82	311 518,89	6,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 525 614,05	311 522,96	25,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 525 594,82	311 539,62	3,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Asfaltspiker
5	6 525 591,95	311 537,35	3,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Asfaltspiker

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

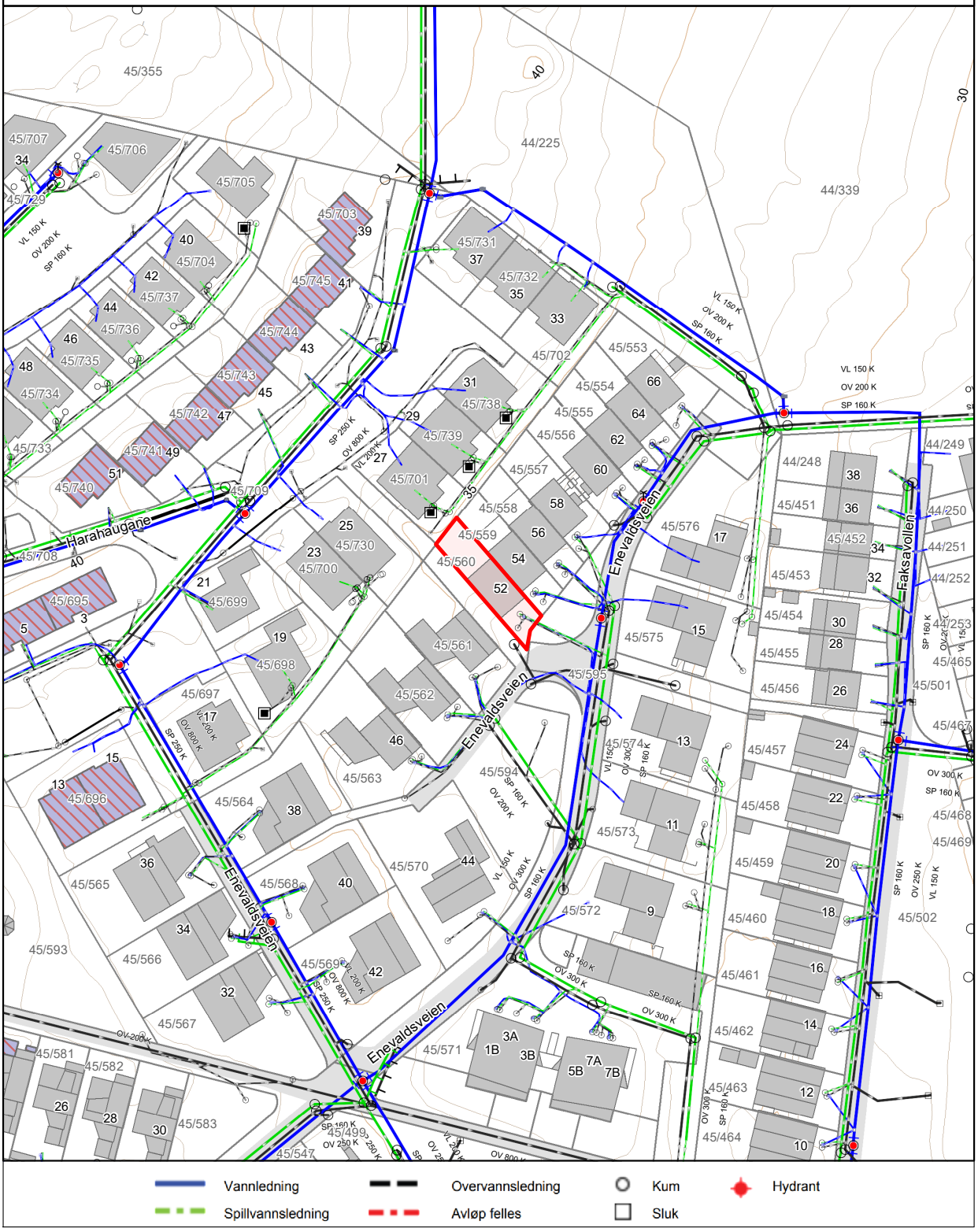
Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Enevaldsveien 52, 4320 SANDNES
Gnr/Bnr: 45/560/0/0
Dato: 2026-10-19
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.



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 27.11.2018

Deres ref:		Vår ref:	16/13985-16
Saksbehandler:	Karl Anders Evensen	Arkivkode:	45/560

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 45/560 Byggeadresse: Enevaldsveien 52

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	131 Rekkehus-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2
Tiltaksklasse:	1
Ansvarlig søker m/adr:	Øster Hus Drift AS, Welhavens vei 4, 4319 SANDNES
Tiltakshaver m/adr:	Øster Hus AS, Welhavens vei 4, 4319 SANDNES

Det vises til søknad om ferdigattest for rekkehus med garasje, mottatt 15.11.2018.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 07.02.2017.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 28.08.2018.

Vedtak

På grunnlag av søknad om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

Kjetil Pedersen
Avdelingsleder Tilsyn

Karl Anders Evensen
Saksbehandler

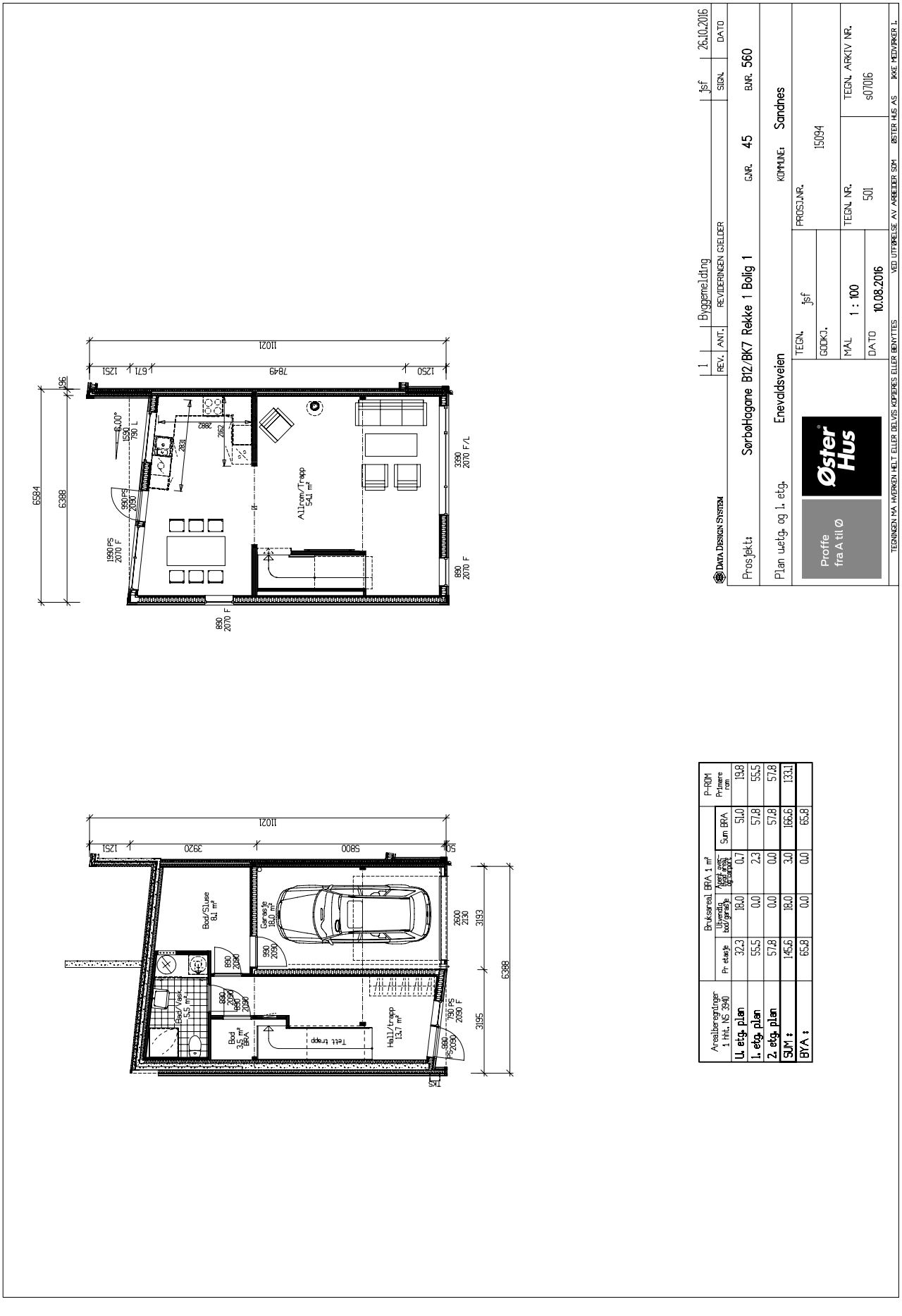
Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

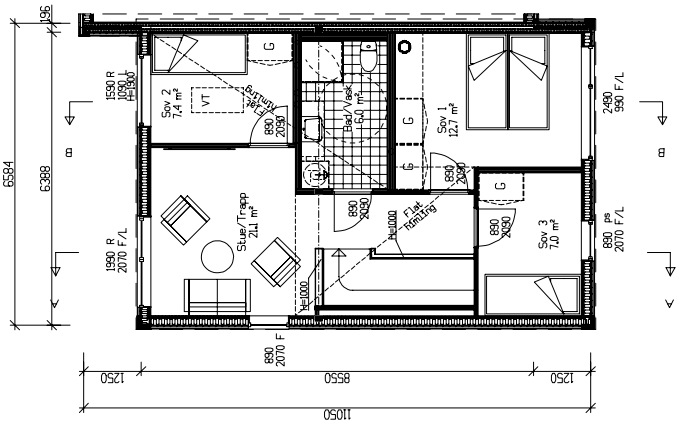
Vedlegg:
Sluttkontroll - plassering og beliggenhet
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtaket

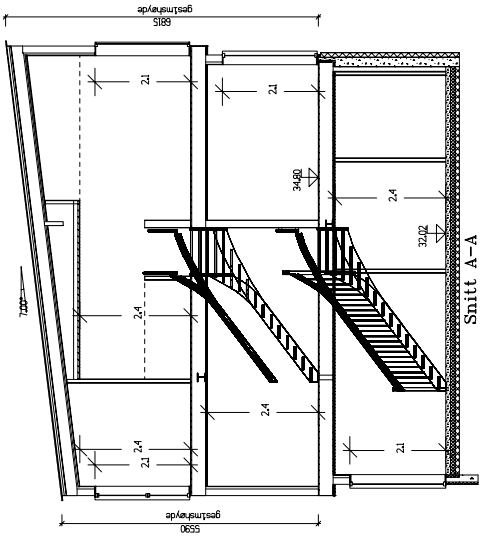
Kopi:
Øster Hus AS, Welhavens vei 4, 4319 SANDNES
Rogaland brann og redning IKS, Brannforebyggende avdeling, Brannstasjonsveien 2, 4312 SANDNES

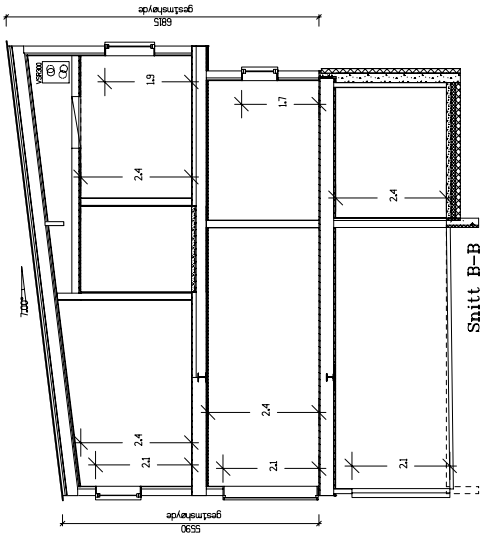
Vedlegg: Kommunalinformasjon



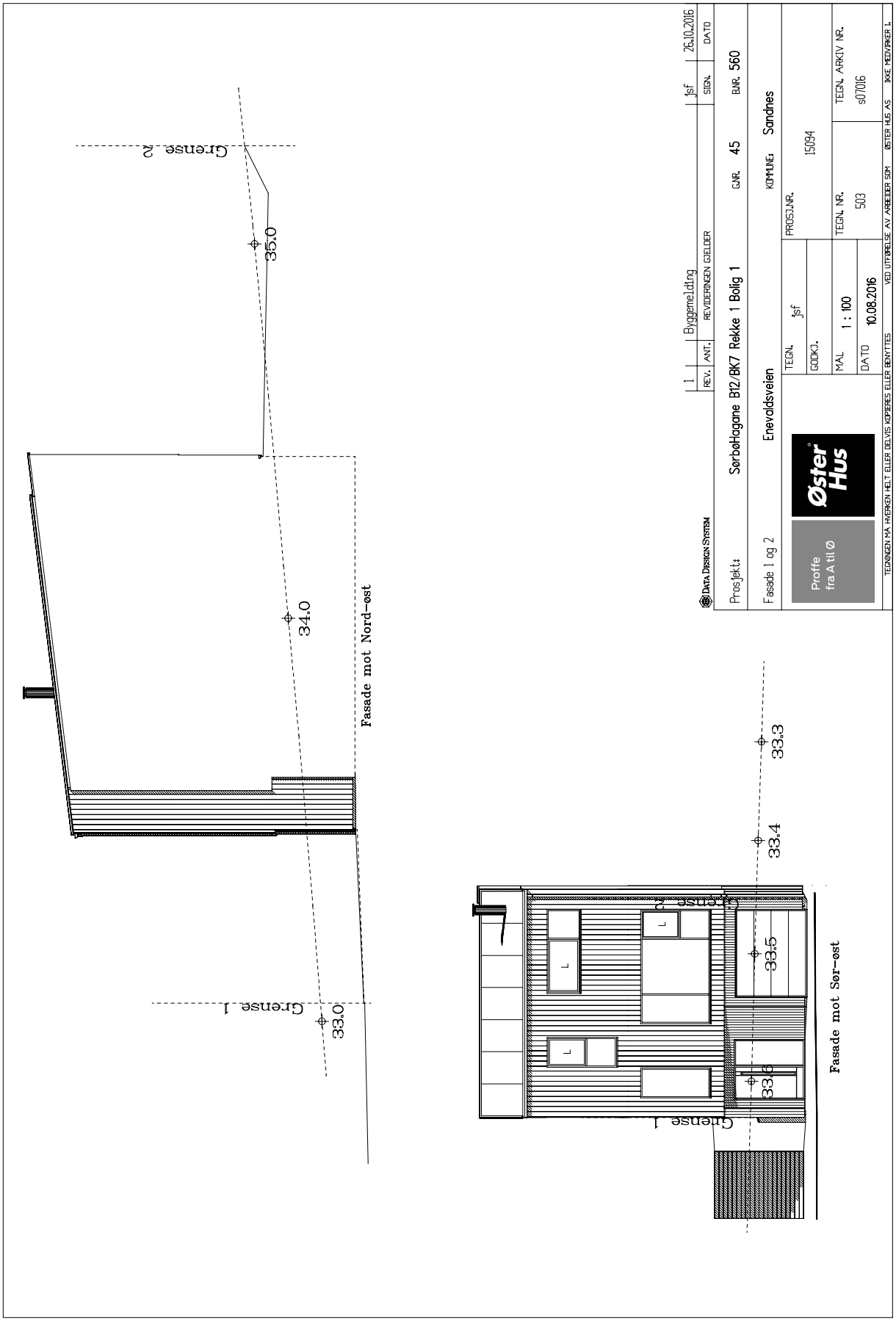
Vedlegg: Kommunalinformasjon



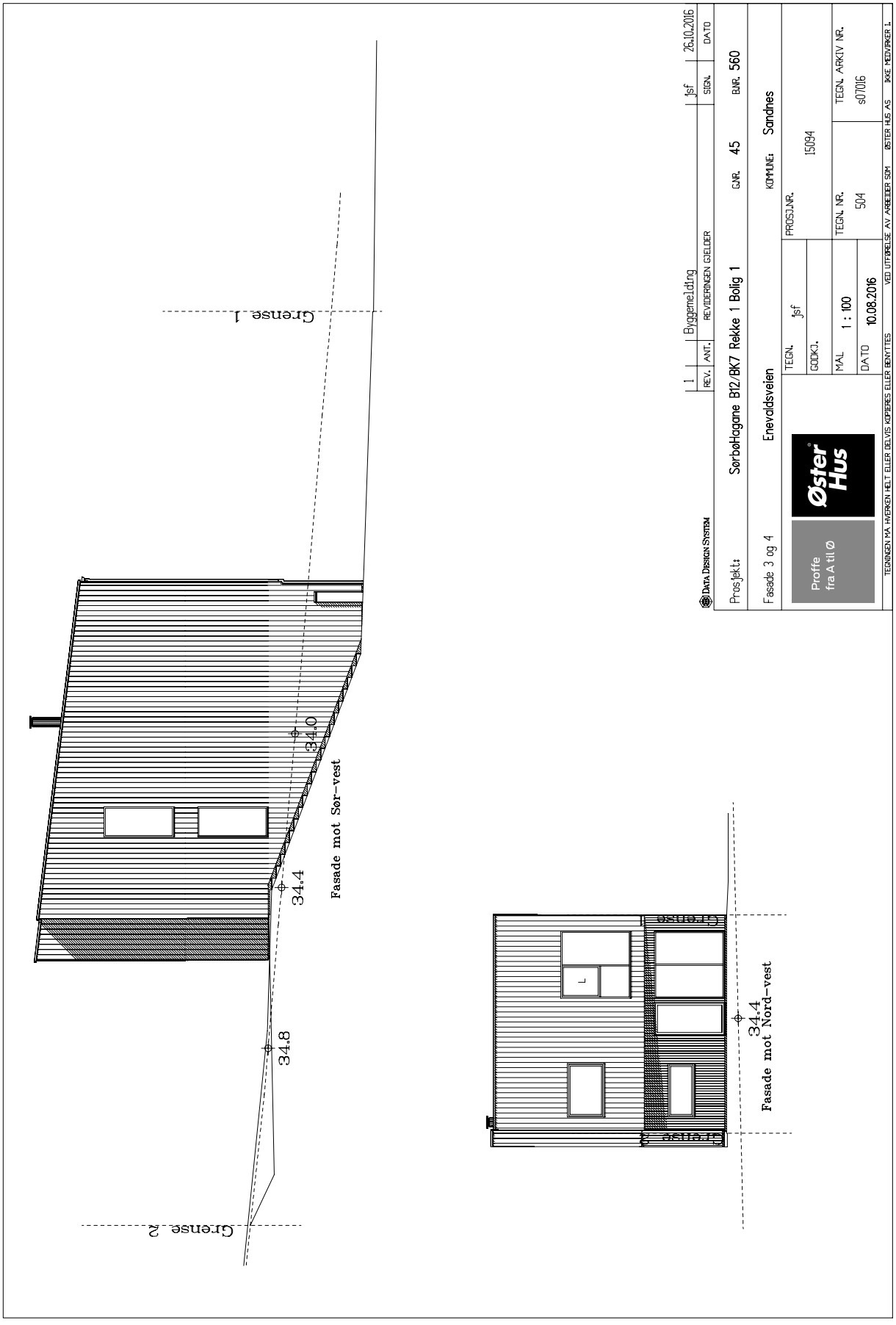




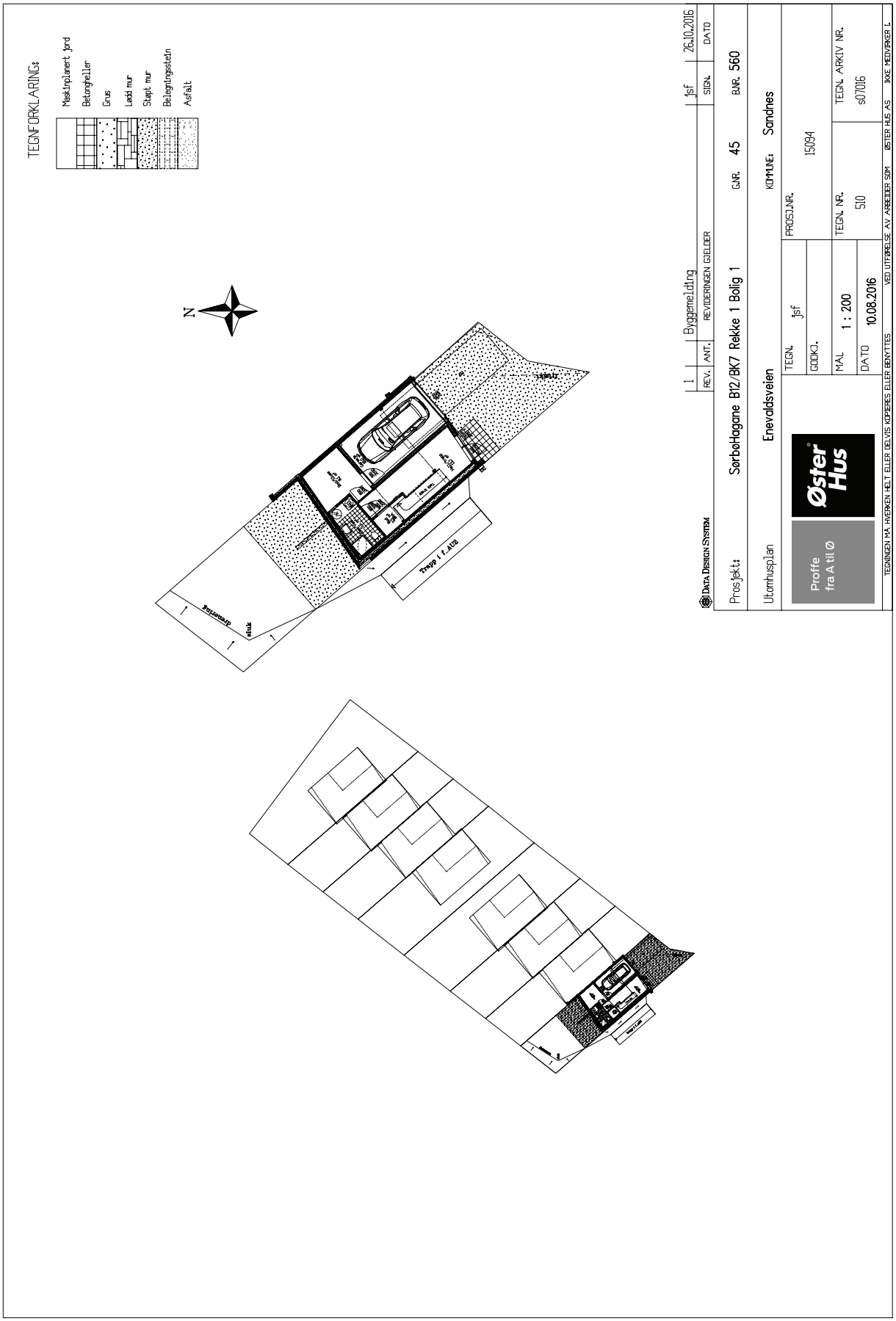
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

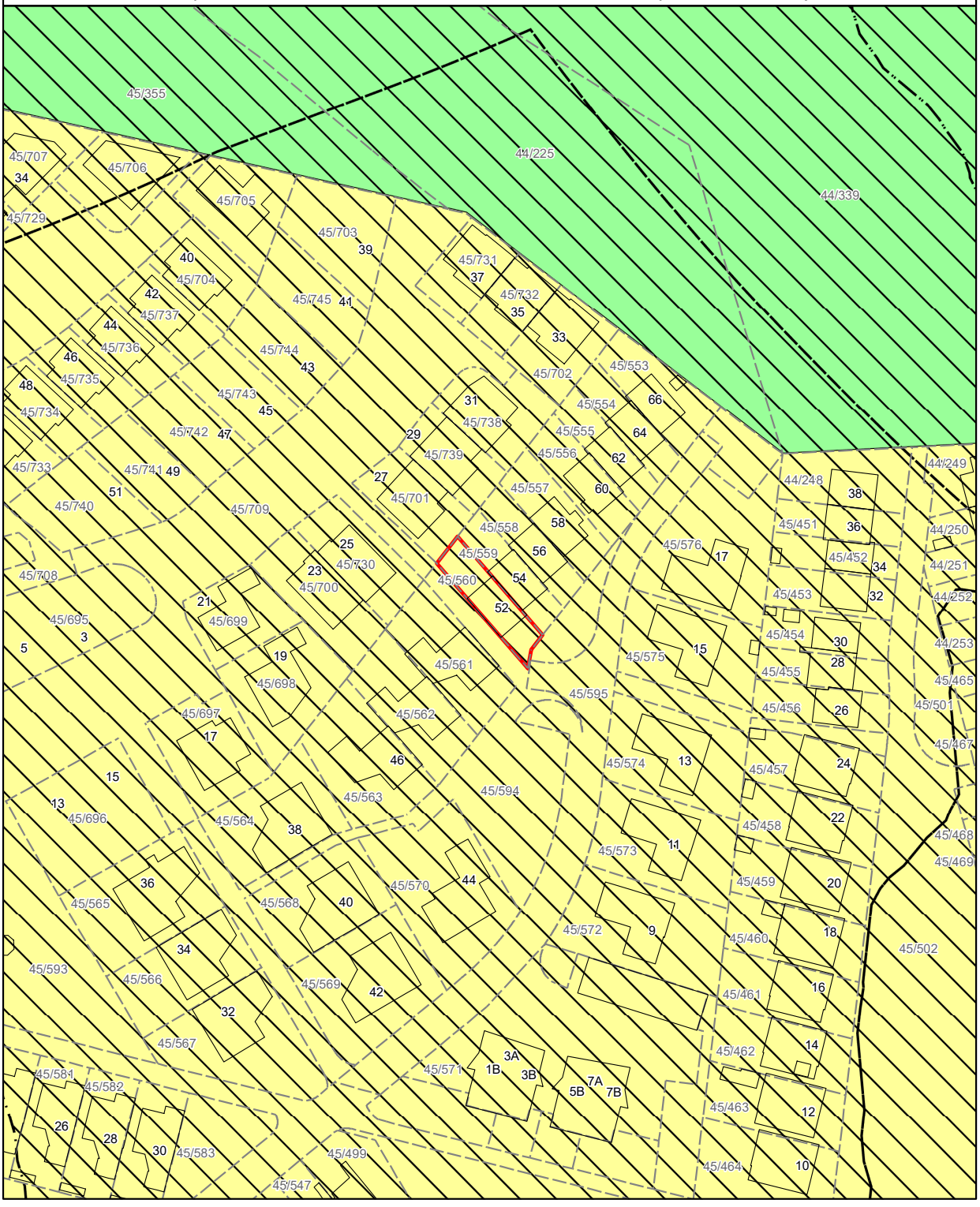
Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Enevaldsveien 52, 4320 SANDNES
Gnr/Bnr: 45/560/0/0
Dato: 2026-10-19 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

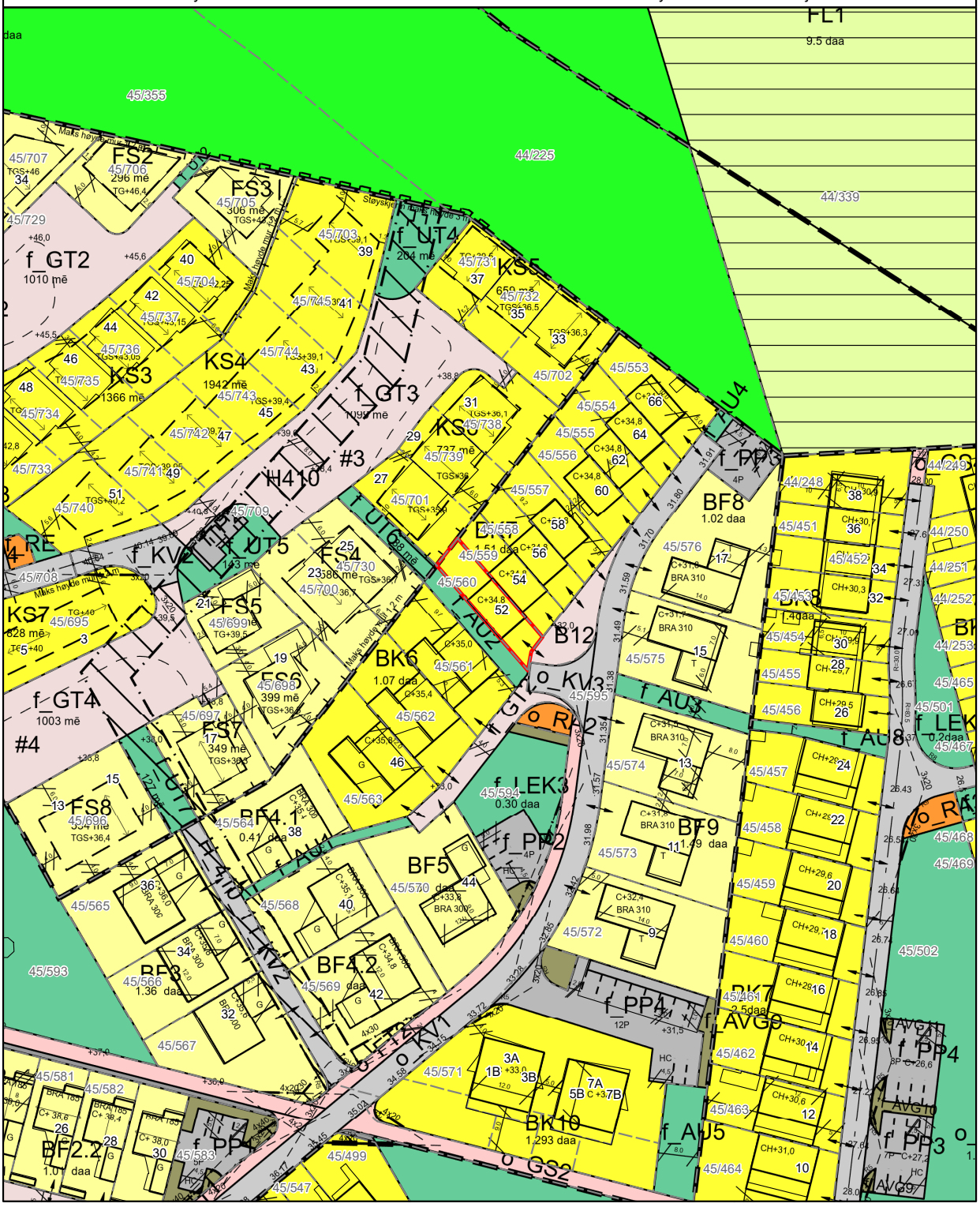
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Enevaldsveien 52, 4320 SANDNES
Gnr/Bnr: 45/560/0/0
Dato: 2026-10-19 Planident: 2004306-07
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 28.10.2014

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.



1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 28.10.2014
Dato for siste endring: 05.02.2015

Detaljregulering for felt B08 og B12, del av Sørbø

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2004306-07
Saksnummer 201203158

Bestemmelser for plan 2004106 gjelder i tillegg. Dersom det er uoverensstemmelser mellom planene gjelder bestemmelsene for denne detaljreguleringen.

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (plan- og bygningsloven § 12-5 nr.1)

- Bebyggelse og anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Annet uteoppholdsareal

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (plan- og bygningsloven § 12-5 nr.2)

- Kjøreveg
- Gatetun
- Gangveg/gangareal
- Annen veggrunn – grøntanlegg
- Annen veggrunn – teknisk anlegg
- Parkeringsplasser på terreng

HENSYNSSONE (plan- og bygningslovens § 11-8)

- Frisiktsone
- Infrastruktursone

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Krav til søknad om tillatelse av tiltak

- For delfelt med kjedede boliger og rekkehus skal hver rekke byggemeldes samlet. For delfelt med frittliggende eneboliger skal det lages en byggemelding for hver enebolig.
- Ved byggesøknad skal det utarbeides snitt og utomhusplan i målestokk 1:200 som viser disponering av tomtene, avkjørselsforhold, nytt terreng, plassering av bygninger, garasje/carport, biloppstillingsplass, sykkelparkering, boder, levegger, uteplass, forstøtningsmurer, gjerder med høyde over 1 meter. Garasje/carport, boder og gjerder/levegger kan bygges etter at bolig er oppført. Planen skal utarbeides av fagkyndige, og vedlegges byggesøknad.
- Lekeplasser, annet uteoppholdsareal og annen veigrunn skal opparbeides i tråd med godkjent utomhusplan.

§ 2.2 Utforming og estetikk

Retningslinjene i områdets formingsveileder skal legges til grunn ved utformingen av området. Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Det skal legges vekt på variasjon i form og farge, og innenfor felt hvor boligene ligger på lange rekker skal en søke å oppnå variasjon gjennom bygnings- og/eller terrenghøyder. Tekniske elementer som varmepumper og lignende skal plasseres skjermet på bakken eller integrert i fasaden og byggemeldes sammen med tilhørende boliger. Varmepumpe plassert på bakken tillates plassert utenfor omriss planlagt bebyggelse.

Forstøtningsmurer skal bygges i naturstein. Avtrapninger mellom bolig/boligtomt og trapper i terreng skal bygges i naturstein eller plasstøpes i betong.

§ 2.3 Universell utforming

Alle utendørsanlegg og lekearealer innenfor planen skal utformes så de tilfredsstiller prinsippene om universell utforming, i den grad det er terrengmessig mulig. Minimum 50 % av alle boliger skal utformes som tilgjengelige boliger. Minimum 5 % av felles parkeringsplasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Det skal ikke plantes busker eller trær som kan fremkalle allergiske reaksjoner i disse områdene, Fargebruk, materialer og oversiktlighet skal være utført på best mulig måte for å ivareta synshemmede.

§ 2.4 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, rundskriv T-1521, samt kommunale retningslinjer skal legges til grunn for gjennomføring av detaljreguleringen. Ved boliger og annen støyømfintlig bebyggelse skal samlet støybidrag fra planområde ikke overskride grenseverdiene i disse retningslinjene. Støyskjerming av området i tråd med T-1521 og støyrapport for delfeltet skal være gjennomført før innflytting i boligene.

Ved søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for evt. fasadetiltak som er nødvendig for å tilfredsstille støyforskriftenes krav.

§ 2.5 Parkering

Sandnes kommune sine parkeringsbestemmelser skal gjelde i sin helhet. Det kreves 1,0 biloppstillingsplass, per boenhet. I tillegg skal det anlegges 0,2 gjesteplass pr boenhet i fellesanlegg og 1 gjesteplass pr boenhet ved individuell parkering. Garasjer/carport og garasjeanlegg som ligger på boligtomt skal medregnes i BRA.

Det skal anlegges minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m2 BRA (netto) boligareal.

§ 2.6 Vann og avløp

Vann- og avløpsnett skal etableres iht. kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger. Tekniske planer for slike anlegg skal godkjennes av relevant myndighet. Hensynet til brannvannsdekning skal vies spesiell oppmerksomhet.

§ 2.7 Avrenning og forurensningstilførsler

Det skal i forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer innarbeides tiltak for å fordrøye og infiltrere overflateavrenningen på offentlige og fellesareal gjennom lokal håndtering av overvannet. Det skal etableres et anleggssandfang senest samtidig med oppstart av grunnarbeider for å hindre partikkelavrenning og forurensning fra anleggsområdet til eksisterende ledningsnett og vassdrag.

For å sikre fordrøyning delvis i hage og grøntarealer, skal fast belegg begrenses til kun å dekke nødvendige arealer. Felles grøntområde f_AU5 skal opparbeides for å ta imot eventuelle avrenninger/flomvann.

§ 2.8 Planer for massehåndtering

I forbindelse med planlegging og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veianlegg, og i forbindelse med opparbeidelse av tomter innenfor planområdet, skal det redegjøres for håndteringen av dumpemasser og matjordressurser. Dumpemasser skal sikres forsvarlig håndtering og deponering. Matjord i planområdet skal fjernes før anleggsstart, og sikres forsvarlig gjenbruk til jordbruksformål, primært i nærområdet. Før fjerning påbegynnes må matjorda testes fot potetcystenematode (potetål), og resultatet sendes til kommune og mattilsyn før flytting.

Masser som skal brukes på utearealer planlagt til lek og opphold, skal tilfredsstille normverdier for mest følsomt arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Bebyggelse

Bebyggelsen skal oppføres innenfor linje for planlagt bebyggelse som er vist på plankartet. Plassering av bygg tillates justert utover de angitte maksimale mål for det enkelte delfelt med maksimum 0,3 meter og veggtykkelse tillates å overskride linje for planlagt bebyggelse med inntil 0,2 meter. For rekkehus og enebolig i kjede tillates tomtegrense mellom boligene justert med opptil 30 cm i begge retninger. Mønehøyde og gesimshøyde skal måles fra topp gulv i hovedplan, slik det framgår av detaljreguleringen med kote C+ (kotehøyde topp gulv 1.etg.). Høydeplasseringen av bygg angitt på plankart kan justeres med inntil +/- 0,5 meter ved utarbeiding av tekniske planer og ved søknad om byggetillatelse. Justering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele delfelt/rekker, med spesiell vurdering i forhold til stigningsforhold og nabobebyggelse.

Hvert rekkehus, kjedehus, enebolig og leilighet må kun inneholde 1 boenhet.

Tak og tekking skal utføres i overensstemmelse med anbefaling i formingsveileder. Det skal være samme takform og takvinkel for boenheter innenfor samme delfelt.

Eventuelle levegger og boder skal ha lik utforming for boliger i samme delfelt, og harmonere med uttrykket på boenhet både i materialitet og fargebruk.

Carport kan plasseres i nabogrense, også når den er sammenbygget med hovedhuset.

Takutstikk på bolig og carport tillates inntil 0,4 meter over på naboeiendom, men ikke ut over trafikkareal. Bod, levegger, altaner (og søyler) trapper og mindre karnapper kan plasseres utenfor eller bryte linje for planlagt bebyggelse.

Det skal etableres sykkelparkering i henhold til § 2.5. Sykkelparkering tillates plassert utenfor linje for planlagt bebyggelse og tillates overbygget.

§ 3.2 Bestemmelser for felt BK1 og BF2, boligtun

Maksimalt tillatt BRA for felt B08 er 2800 m^2.

Husene skal oppføres som en tunbebyggelse, med helhetlig utseende, materialbruk, takform og fargesetting. Boder og skjermvegger skal uføres etter felles retningslinjer.

§ 3.2.1 Delfelt BK1, rekkehus

Det tillates 8 rekkehus. Maksimalt tillatt BRA for BK1 er 1500 m^2. Boligene skal ha en bredde på 7,0 meter senter-senter vegg. Maks husdybde er 10 meter. Boligene kan bygges i 2 etasjer, pluss eventuell loftsetasje. Første etasje tillates utvidet mot sør og øst som vist på plankartet. Boligene skal plasseres forskjøvet i forhold til hverandre som vist på plankart

Boligene skal utformes som tilgjengelige boliger.

Tak skal være saltak med møneretning øst-vest. Takvinkelen skal være mellom 18 og 40 grader, og maks gesimshøyde er 6,0 meter. I takflate mot sør tillates kvist eller opplett på inntil 30 % av takets lengde.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser. En parkeringsplass skal være åpen carport, plassert innenfor omriss planlagt bebyggelse merket med C på plankartet, og en ved siden av denne, eventuelle skjermvegger på carport skal avsluttes minimum 3 meter fra gatetun. Taket på carport skal være pulttak, 18 grader, med fall mot egen tomt, øst/vest. Tak på påbygg skal være pulttak med fall mot sør for påbygg mot sør og mot øst for påbygg mot øst. Hele eller deler av påbygget tillates bygget som takterrasse, maks høyde gesims/rekkverk 3,8 meter målt fra topp gulv i 1.etasje angitt på plankart.

Sportsbod skal plasseres innenfor omriss planlagt bebyggelse. Det tillates i tillegg oppført bod på hagesiden mot sør, maks størrelse 3 m^2. Tak på denne skal være pulttak eller flatt tak med maksimal høyde 2,4 meter.

§ 3.2.2 Delfelt BF2.1 og BF2.2, eneboliger

Det tillates henholdsvis tre og fire eneboliger. Maksimalt tillatt BRA for hver bolig er 185 m^2.

Boligene skal ha en bredde og lengde på maks 8,0 meter. Boligene kan bygges i 2 etasjer, pluss eventuell loftetasje. Første etasje tillates utvidet mot nord som vist på plankartet.

Alle boligene skal utformes som tilgjengelige boliger.

Tak skal være saltak med møneretning som vist på plankart. Takvinkelen skal være mellom 18 og 40 grader, maks gesimshøyde er 6,0 meter. I takflate mot nord/vest tillates kvist eller opplett på inntil 30 % av takets lengde. Tak på utvidelse mot nord skal være pulttak med samme takvinkel som på bolig og fall mot nord.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser. En parkeringsplass skal plasseres i garasje/carport merket med G på plankartet og en i forlengelsen av denne. Garasje/carport skal være saltak med samme takvinkel som tak på bolig, maks gesimshøyde 2,8 meter. Indre del av utvidelsen tillates bygget som takterrasse, maks høyde gesims/rekkverk 3,8 meter målt fra topp gulv i 1.etasje angitt på plankart.

Sportsbod skal plasseres som vist på plankart mot sør. Det tillates i tillegg oppført bod på hagesiden mot nord, maks størrelse 3 m^2. Taket på denne skal være pulttak eller flatt tak med maksimal høyde 2,4 meter.

§ 3.3 Bestemmelser for felt BF3, BF4, BF5, BK6, BK7, BF8, BF9 og BK10.

Maksimalt tillatt BRA for felt B12 er 7000 m^2.

Husene skal oppføres som en tunbebyggelse, med helhetlig utseende, materialbruk, takform og fargesetting. Boder og skjermvegger skal uføres etter felles retningslinjer.

§ 3.3.1 Delfelt BF3 og BF4 frittliggende eneboliger

Husene på BF3 og BF4 skal oppføres med helhetlig utseende, materialbruk, takform og fargesetting. Boder og skjermvegger skal uføres etter felles retningslinjer. Det tillates henholdsvis 3 boliger på BF3, 1 bolig på BF4.1 og 2 boliger på BF4.2. Maksimalt tillatt BRA for hver bolig er 300 m^2. Boligene skal ha en bredde på maks 9,0 meter, og en lengde på maks 12 meter. Boligene kan bygges i 2 etasjer, pluss eventuell loftsetasje.

Alle boligene skal utformes som tilgjengelige boliger.

Taket skal være saltak med møne i lengderetningen. Takvinkel mellom 18 og 40 grader, maksimal gesimshøyde er 6,0 meter. I takflate mot sørvest tillates kvist eller opplett på inntil 30 % av takets lengde.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser. En parkeringsplass skal plasseres i påbygg merket med G på plankartet og en i forlengelsen av denne. Tak på påbygg skal være flatt og kan nyttes som takterrasse, med en maks høyde gesims/rekkverk 4,0 meter målt fra topp gulv i 1.etasje som angitt på plankartet.

Sportsbod skal plasseres innenfor omriss av planlagt bebyggelse. Det tillates i tillegg oppført bod på hagesiden mot sørvest, maks størrelse 3 m^2. Taket på denne skal være pulttak eller flatt tak med maksimal høyde 2,4 meter.

§ 3.3.2 Delfelt BF5, frittliggende enebolig

Det tillates oppført enebolig. Maksimalt tillatt BRA er 300 m^2. Boligen skal ha en bredde på maks 9,0 meter, og en lengde på maks 12 meter. Boligen kan bygges i 2 etasjer, pluss eventuell loftsetasje.

Boligen skal utformes som tilgjengelig bolig.

Tak skal være saltak med møne i lengderetningen. Takvinkelen skal være mellom 18 og 40 grader, maksimal gesimshøyde er 6,0 meter. I takflate mot nordvest tillates kvist eller opplett på inntil 30 % av takets lengde.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser. En parkeringsplass skal plasseres i påbygg merket med G på plankartet og en i forlengelsen av denne. Taket på påbygg skal være saltak med samme takvinkel som bolig og det skal stå vinkelrett på bolig, maks gesimshøyde 2,8 meter. Alternativt kan tak være flatt og kan nyttes som takterrasse, maks høyde gesims/rekkverk 3,8 meter målt fra topp gulv i 1.etasje angitt på plankart.

Sportsbod skal plasseres innenfor omriss av planlagt bebyggelse. Det tillates i tillegg oppført bod på hagesiden mot sørvest, maks størrelse 3 m^2. Taket på denne skal være pulttak eller flatt tak med maksimal høyde 2,4 meter.

§ 3.3.3 Delfelt BK6, eneboliger i kjede

Det tillates tre eneboliger i kjede. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 840 m^2. Boligenes maksimale utvendige mål fremgår av plankartet. Boligene kan bygges i to etasjer + sokkeletasje.

Taket skal være saltak med møneretning i lengderetningen. Takvinkelen skal være mellom 18 og 40 grader, maksimal gesimshøyde 5,5 meter målt fra topp gulv i hovedplan, angitt på plankart.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres i garasje/carport innenfor omriss planlagt bebyggelse, merket G på plankart, og en i forlengelse av denne. Maks lengde på garasje er 7meter. For boligen lengst sør plasseres carport/garasje sør-øst for bolig. Tak på carport/garasje bygges som terrasse på nivå med boligens gulv. Alternativt kan hele eller deler av taket mot øst bygges som saltak maks takvinkel 18 grader med fall mot øst.

Sportsbod skal plasseres i under terreng/terrasse i forlengelse av garasje og/eller i sokkel innenfor omriss planlagt bebyggelse. Det tillates i tillegg oppsatt bod på maks 3,0 m^2 i hagen på nord-vestsiden av boligen. Tak på denne skal være pulttak eller flatt tak med maks høyde 2,4 meter.

§ 3.3.4 Delfelt BK7, rekkehus

Det tillates åtte boliger i to rekker. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 1600 m^2. Boligene skal ha en bredde på 6,5 meter senter-senter vegg. Maksimal husdybde er 10,0 meter. Boligene kan bygges i to etasjer + sokkeletasje.

Takform skal være pulttak med fall mot sørøst. Maksimal tillatt gesimshøyde mot sør-øst er 6,0 meter og maksimal tillatt gesimshøyde mot nord-vest er 7,0 meter, målt fra gulv hovedplan, angitt på plankart.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, den ene skal plasseres i sokkel, og den andre i forlengelsen av denne.

Sportsbod skal plasseres i sokkeletasje innenfor bygningskroppen. Det tillates i tillegg oppsatt bod på maks 3 m^2 i hagen på nord-vestsiden. Tak på denne skal være pulttak eller flatt tak med maks høyde 2,4 meter.

§ 3.3.5 Delfelt BF8 og BF 9, frittliggende eneboliger

Det tillates henholdsvis to eneboliger i delfelt BF8 og tre eneboliger i delfelt BF9, Maksimalt tillatt BRA for hver enebolig er 310 m^2. Maks lengde 14,0 meter, maks bredde 7,0 meter. Boligene kan bygges i to etasjer. pluss sokkel. Boligene skal bygges med sokkel mot øst og terreng tilpasset nabofelt i øst.

Alle boligene skal utformes som tilgjengelige boliger.

Takform skal være saltak med møneretning nord-sør. Takvinkelen skal være 20 grader. Maks gesimshøyde mot øst er 4,5 meter, og maks gesimshøyde mot vest er 6,0 meter, målt fra topp gulv referanseplan (inngangsetasje) angitt på plankart. Utvidelse, T, skal ha saltak, takvinkel

20 grader. Gesimshøyde maks 4,5 meter mot øst og vest, målt fra topp gulv referanseplan (inngangsetasje) angitt på plankart. Hele eller dele av utvidelsen tillates bygget som takterrasse, maks høyde gesims/rekkverk 3,8 meter målt fra topp gulv i 1.etasje angitt på plankart.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der minimum en skal plasseres innenfor bygningskroppen nærmest vei og en i forlengelse av denne.

Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. Det tillates i tillegg oppsatt bod på maks 4 m^2 i hagen på østsiden, tak skal være pulttak eller flatt tak med maks høyde 2,4 meter.

§ 3.3.6 Delfelt BK10, firemannsbolig/leilighetsbygg

Det tillates to leilighetsbygg i to etasjer, hver med fire leiligheter, til sammen åtte leiligheter. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 800 m^2.

Alle leiligheter i første etasje, totalt 4 leiligheter, skal bygges som tilgjengelige boliger.

Bygg plasseres innenfor omriss planlagt bebyggelse. Det tillates utvidelse på opp til 1,0 meter utover i plankart vist omriss planlagt bebyggelse på opptil 50 % av sørfasaden i hver leilighet.

Trapper og eventuell framtidig heis tillates plassert mellom byggene eller opp til i forlengelse av øst eller vestgavl.

Balkong tillates å overskride omriss av planlagt bebyggelse med inntil 3 meter på husenes sørfasade.

Eventuell teknisk bod skal plasseres mellom byggene

Hver bolig skal ha altan på minimum 7,0 m^2.

Tak skal være flatt tak eller pulttak med fall mot nord. Maksimalt tillatt høyde for gesims er 6,5 meter, ved pulttak kan høyeste gesims mot sør heves til 7,5 meter.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass på f_PP4. Sportsbod skal plasseres i forbindelse med carport etablert i felles anlegg. Sykkelparkering tillates plassert i felles sykkelparkering på grunnen, sør for f_PP4.

§ 3.4 Renovasjonsanlegg

o_RA1 og o_RA2 er offentlig areal skal betjene alle boligene i felt B08 og B12. Systemet for renovasjonsanlegget skal være nedgravde containere.

§ 3.5 Lekeplass

Lekeplassen o_LEK1 er en offentlig kvartalslekeplass for feltene B8, B11 og B12 og skal opparbeides i henhold til norm fra Sandnes kommune. Ved planlegging og etablering av lekeplass o_LEK1, skal eksisterende trær forsøkes bevart.

Lekeplass f_LEK2 skal være felles sandlekeplass for alle boligene fra felt BK1, BF2.1 og BF2.2.

Lekeplass f_LEK3 skal være felles lekeplass for boligene fra B3 til og med B10.

For å sikre mot påkjørsel av syklister skal det opparbeides fysiske tiltak mot gang/sykkelvei o_GS1. Tiltaket skal gi klar og oversiktlig adkomst til fra lekeplassene o_LEK1 og f_LEK2 til gang/sykkelvei.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Kjøreveg

Kjørevegene innenfor planområdet skal opparbeides som regulert på plankartet og iht. kommunalteknisk norm. o_KV1 skal være offentlig vegareal. Høydeplasseringen angitt på plankart av bygg og veier kan justeres med inntil +/- 0,5 meter ved utarbeiding av tekniske planer. Justering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele veianlegget, med spesiell vurdering i forhold til bebyggelse, stigningsforhold i terreng, og teknisk infrastruktur.

Det skal etableres fartsreduserende tiltak langs o_KV1. Tiltakene skal vises i en veiplan som utarbeides i forbindelse med tekniske planer, planen skal godkjennes av Sandnes kommune.

Det skal ved teknisk planlegging av veganlegg også vurderes fartsdempende tiltak, og trygge krysningspunkter der gang-/ sykkelveg krysser kjøreveg.

§ 4.2 Gangveg – Fortau

Gangareal langs o_KV1 skal være offentlig, og skal opparbeides med nedsenket kantstein der hvor den krysser kjørevei.

§ 4.3 Gatetun

Arealene merket f_GT1 og f_GT2 skal opparbeides som gatetun med miljøprofil og fartsdempende tiltak. Gatetun skal være utformet for lav kjørehastighet og med vekt på god formgivning og trygg ferdsel for alle trafikanter, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede. Det skal foreligge opparbeidelsesplan for tunet sammen med søknad om byggetillatelse.

§ 4.4 Parkeringsplasser på grunnen

f_PP1 skal være felles gjesteparkeringsplasser for boligene i felt BK1, BF2.1 og BF2.2.

f_PP2 og f_PP3 skal være felles gjesteparkeringsplasser for boligene i felt BF3 til og med BK10.

f_PP4 skal være felles parkering for boligene i delfelt BK10. Det tillates tak over parkeringsplassene mot nord. Tak skal oppføres samlet for hele bebyggelsen.

§ 4.5 Gang- og sykkelveg

Langs gang-/sykkelveg o_GS1 og o_GS2 skal det i område merket o_AVT1 legges en steinrekke med høyde under 50 cm.

Overgang mellom lekeplassene o_LEK1 og f_LEK2 skal markeres i belegg på gang-/sykkelveg.

§ 5 HENSYNSSONER

§ 5.1 Frisiktsone

I område vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Parkering, lagring, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke. Høydebegrensningene gjelder også for planlagte støttemurer. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

§ 5.2 Infrastruktursone

I område vist som infrastruktursone kan det ikke oppføres bygg, og nedgravd rørledning må hensyntas i forbindelse med planlegging og opparbeiding av arealene.

§ 6 JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER

§6.1 Støyskjerm

Det skal oppføres støyskjerm på 2 meters høyde som vist på plankartet. Støyskjerm skal i vest bygges med sluse mellom gatetun i fortau. Støyskjerm utformes i tråd med formingsveileder.

§7 KRAV OM REKKEFØLGE I UTBYGGINGEN

- Før det kan gis igangsettingstillatelse for boliger skal det være tilfredsstillende skolekapasitet for området og sikres trygg skolevei før det gis brukstillatelse.
- Før det kan gis brukstillatelse for boliger skal nødvendige støytiltak skal være etablert.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det være utarbeidet og godkjent tekniske planer for området. Det skal foreligge løsninger for vann og avløp, fordrøyning av overvann og for å hindre forurensningstilførsler til Høylandskanalen. Tekniske planer skal godkjennes av ansvarlig myndighet i Sandnes kommune.
- Før innflytting skal felles lekeplasser for barn, veier, gang/-sykkelveier og parkering være etablert innenfor det aktuelle delfelt i samsvar med utbyggingstakt og avtale.
- Før innflytting skal kvartalslekeplass o_LEK1 være etablert.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 28.10.2014
Dato for siste endring: 05.02.2015

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
05.02.2015	14/11116	• Omdisponering av østre del av BK10 sitt areal. Dette for å kunne føre avløpsledninger gjennom området og ned til gangveien i sør. • Ekstra setning lagt til i § 2.7 gjelder å sikre bedre flomavrenning på f_AU5 og forhindre oversvømmelse på parkeringsarealet f_PP4 • Endring av § 3.3.5 for å kreve sokkeletasje i boligfeltene BF8 og BF9.

Returneres til :
EiendomsMegler 1 SR-Eiendom AS
Postboks 250,
4066 STAVANGER
Org. nr.: **992 577 401**

Skjøte [1)]

Oppdragsnr.
40170272

Ref. nr.: **4098**

1. Eiendommen(e) 2)

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1102	SANDNES	45	560			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: X Nei / Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: Nei / Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale: Nei / Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: Nei / Ja
Omfatter overdragelsen ideel andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis: Størrelse ideell andel
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d: Nei / Ja

Beskaffenhet:
X **1** Bebygd **2** Ubebygd

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

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

2. Kjøpesum

Kr 4.490.000,- ***FireMillionerFireHundreNittiTusen00/100 Kr

Utlyst til salg på det frie marked: X Ja / Nei

Omsetningstype
X **1** Fritt salg **2** Gave (helt eller delvis) **3** Ekspro-priasjon **4** Tvangs-auksjon **5** Uskifte **6** Skifte-oppgjør **7** Opphør av samboerskap **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 884.000

Vi erklærer at overføringen gjelder førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk. Avgiftsgrunnlaget tilsvarer eiendommens tomteverdi.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
98 69 43 463	Øster Hus AS	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
28 03 91 [redacted]	Elise Ydstebø	X Ja / Nei	1/2
26 12 90 [redacted]	Gunnar Steinsland	X Ja / Nei	1/2
		Ja / Nei	
		Ja / Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Pliktig medlemskap i stedets velforening.

Doknr: 1242273 Tinglyst: 07.09.2018
STATENS KARTVERK

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

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

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erververs underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

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

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

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Sandnes, 21.08.2018

Utsteders underskrift 7) — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
ØSTER HUS AS
NJål Østerhus

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato **Ektefelles/registrert partners underskrift** — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Anette Frafjord
Eiendomsmegler MNEF
EiendomsMegler 1
Adresse

2. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse

Bortfesters underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

Ja ___ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

Ja ___ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

Ja ___ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Sandnes, 21.08.2018

Hjemmelshavers underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Sørbø Hove AS org.nr. 991 160 434
Iflg. fullmakt Øster Hus AS
Njål Østerhus

Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer)

986 943 463

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

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

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

1. vitneunderskrift

Anette Frafjord

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Anette Frafjord
Eiendomsmegler MNEF
EiendomsMegler 1

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter: Skjema : R_SKJOTE1_20150929-A

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan feltet for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2.ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig hvis begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Side 3 av 3

Vi samtykker herved i tinglysing
av nærværende dokument.
EiendomsMegler 1

Rett kopi bekreftes
EiendomsMegler 1

ENEVALDSVEIEN 52

Nabolaget Lundehaugen/Sørbø - vurdert av 127 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Sørbøgeilen Linje 24, 25, X40	**8 min** 0.6 km
Ganddal stasjon Linje L5	**20 min** 1.7 km
Stavanger Sola	**20 min**
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**20 min** 18.1 km

SKOLER

Sørbø skole (1-7 kl.) 577 elever, 42 klasser	**8 min** 0.6 km
Bogafjell skole (1-7 kl.) 403 elever, 28 klasser	**19 min** 1.7 km
Sandnes friskole (1-10 kl.) 171 elever, 15 klasser	**21 min** 1.9 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 417 elever, 34 klasser	**11 min** 0.8 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 399 elever, 26 klasser	**14 min** 1.2 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	**6 min** 2.7 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	**9 min** 3.3 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

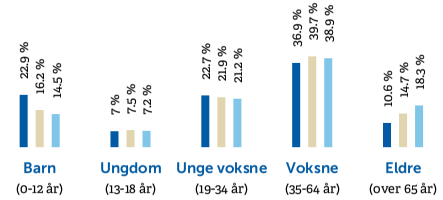
KVALITET PÅ SKOLENE

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

Sørbø barnehage (1-5 år) 93 barn	**4 min** 0.3 km
Sørbø barnehage Nord (1-6 år) 88 barn	**6 min** 0.4 km
Kreativ barnehage Hove (1-5 år) 93 barn	**8 min** 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lundehaugen PostNord	**8 min** 0.7 km
Rema 1000 Hove39 Søndagsåpent	**12 min** 1.1 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

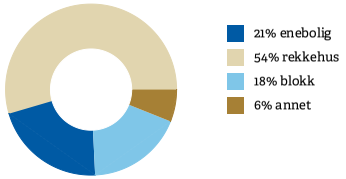
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 86/100

SPORT

Sørbøhallen Aktivitetshall	**6 min** 0.5 km
Sørbø skole Ballspill	**8 min** 0.6 km
Ganddal Terapi & Trening	**12 min**
Synergi Treningssenter	**13 min**

BOLIGMASSE

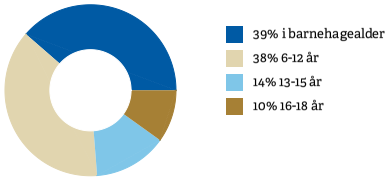


> «Trygt, godt, etablert og vennlig. En perle - god utsikt.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

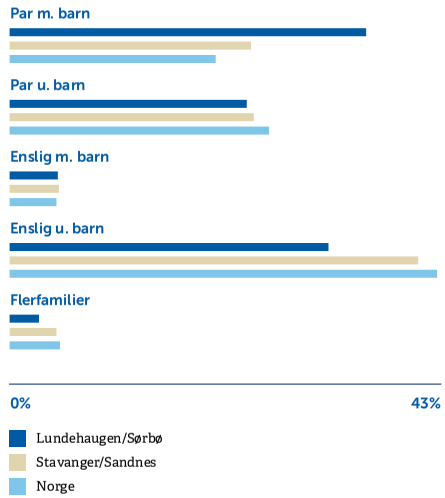
VARER/TJENESTER

Bruelandsenteret	**6 min**
Vitusapotek Bogafjell	**20 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



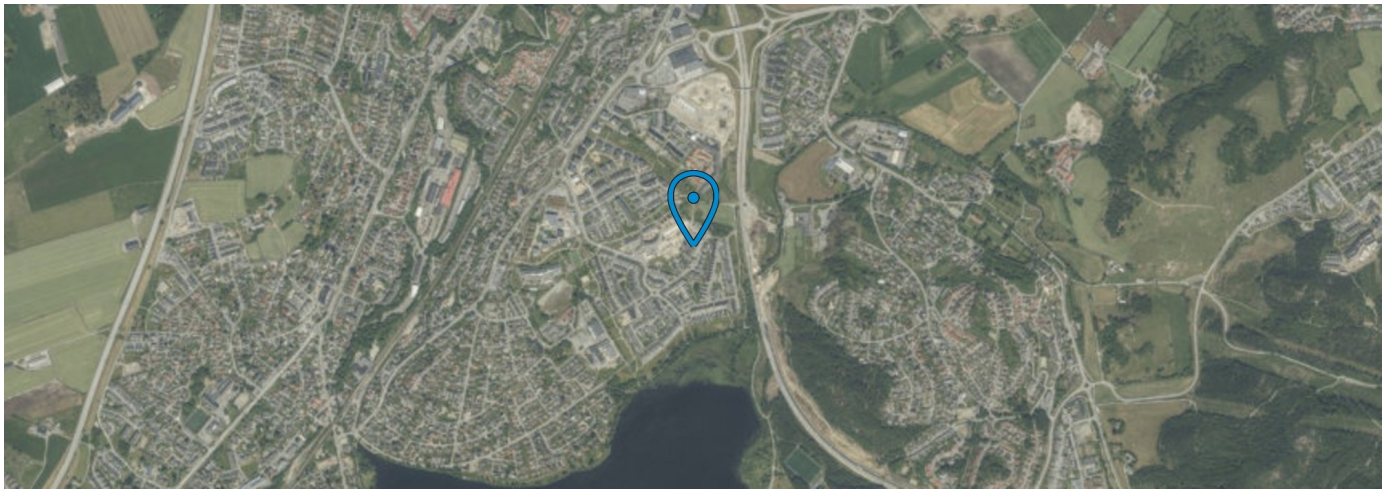
FAMILIESAMMENSETNING

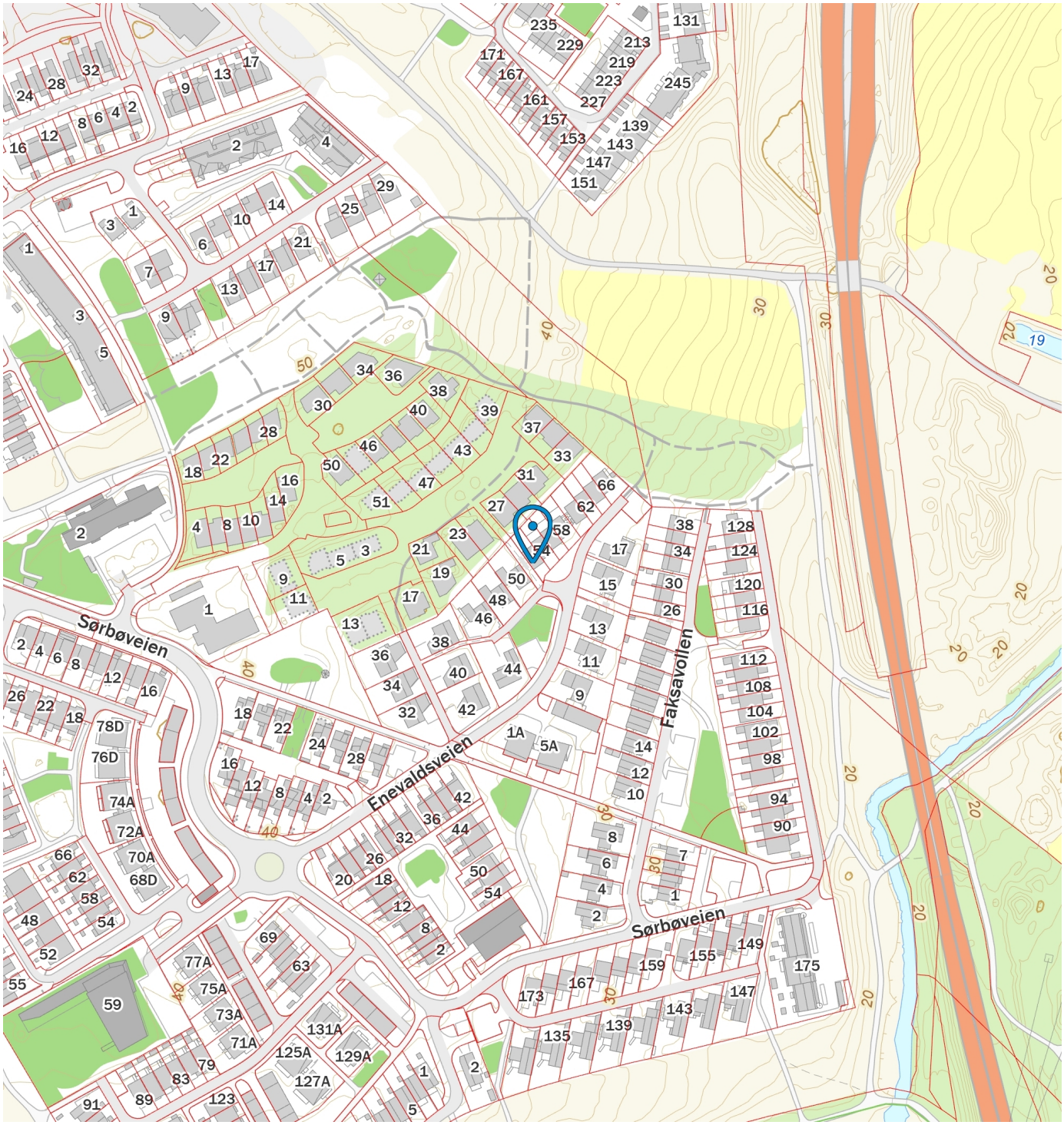


SIVILSTAND

		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





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

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: 2301260425 / Åse Gry Andreassen, tlf. 908 38 280
Enevaldsveien 52, 4320 Sandnes
Gnr. 45, bnr. 560 i Sandnes kommune

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

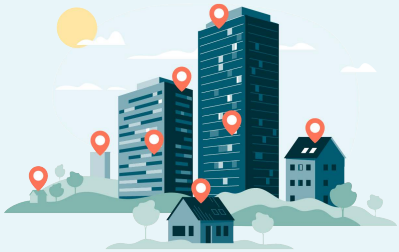
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2301260425
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.11.2026

Åse Gry Andreassen
Eiendomsmegler MNEF

908 38 280
ase.gry.andreassen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sandnes
Elvegata 23, 4306 SANDNES

eiendomsmegler1.no