



Velkommen til

Nedre Sørbo 12  
4321 Sandnes

EiendomsMegler **1**



Velkommen til  
**Nedre Sørbo 12**  
**4321 Sandnes**

# Nedre Sørbø | Innbydende mindre enebolig med attraktiv og barnevennlig beliggenhet | 3 sov | Gode solforhold | Carport

Velkommen til Nedre Sørbø 12 – en lys og innbydende enebolig over to plan, fint beliggende midt i attraktive Sandvedparken.

Her bor du i et rolig og skjermet område med lite trafikk, samtidig som sentrum og øvrige fasiliteter er innen kort avstand. Store vindusflater gir gode lysforhold og trivelige oppholdsrom.

Boligen har en funksjonell planløsning med kjøkken delvis adskilt fra stue. Videre finnes varmepumpe, peisovn og praktisk gjestetoalett. Ute kan du nyte en sørvestvendt, lettstelt terrasse med svært gode solforhold, pent skjermet med hekk og leegger.

Parkering i egen carport samt gode gjesteparkeringsmuligheter.

En velholdt og praktisk bolig med gjennomgående gode kvaliteter.

## Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	4 790 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	120 840
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	4 910 840
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	696
<u>BRA/BRA-I</u>		86/86 m <sup>2</sup>
<u>Ant. sov.</u>		3
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eierseksjon
<u>Byggeår</u>		2007
<u>Etasje</u>		2
<u>Energimerking</u>		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!



**Iselin Vaag**  
Eiendomsmeglerfullmektig

986 53 221  
iselin.vaag@em1sr.no

# Informasjon om eiendommen

## Pris

Prisantydning	kr	4 790 000
Omkostninger*	kr	120 840
Totalpris inkl. omk.	kr	4 910 840
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	696

### \*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 119 750  
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545  
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 120 840

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

### \*\*Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 696 pr. mnd.  
Felleskostnader inkluderer:  
Kostnadene fordeles slik:  
Lyse TV kr. 479,-  
Driftutgifter kr. 217,-

Alle i velforeningen har privat husforsikring.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr 13.04.2025, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Protokoll 2025 er ikke behandlet av styret derfor ikke med her opplyser forretningsfører Bate. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

### Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 10 258 pr. år for 2026  
I oppgitt beløp inkluderer vann, avløp, feie og renovasjon. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

### Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i velforening. .

### Registerbetegnelse

Gnr. 45, bnr. 245, snr. 2 i Sandnes kommune. (Ideell andel 1/1.)

### Om sameiet

Sørbøtunet Vel ligger i Sandnes kommune og består av 105 enheter.  
Alle i velforeningen har privat husforsikring.

### Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om

sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

#### **Areal**

BRA-i: 86 m<sup>2</sup>

BRA total: 86 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-i: 43 m<sup>2</sup>.

TBA: 22 m<sup>2</sup>.

2. etasje

BRA-i: 43 m<sup>2</sup>.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

#### **Antall soverom**

3

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

#### **Eierform**

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

**Boligtype**

Enebolig i kjede

**Etasje**

2.

**Parkering**

Carport, samt biloppstillingsplass i eget gårdsrom. Felles gjesteparkering på tunet.

**Sameiet**

Navn på sameiet: Sørbøtunet Vel. Sameiets org.nr.: 987440546.

**Sameiets eiendom**

Tomteareal er felleseiet og er ca. 656 m<sup>2</sup>.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

**Tomtebeskrivelse**

Tomten er felleseiet, men boenheten disponerer en pent opparbeidet, avgrenset hagedel. Uteområdet byr på en stor terrasse med god plass til møblering, beplantning langs terrassen og en hekk som skjermer og gir privatliv. Eiendommen har i tillegg et ryddig og innbydende gårdsrom med lys gårdssingel.

**Vedtekter/husordensregler**

Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler.

**Sameiebrøk**

86/258

**Byggeår**

Ca. 2007

**Innhold**

1. etg.: Entre/gang, wc, stue, kjøkken og bod/vaskerom.

2. etg.: Gang, bad, 3 soverom og bod.

I forhold til byggemeldte tegninger er det åpnet opp mellom kjøkken og stue.

**Standard**

Du parkerer enkelt i gårdsrom eller i egen carport med singel, samt gode gjesteparkeringsmuligheter på tunet. Boligen ønskes velkommen via entré med parkett og gulvvarme, og god plass til garderobeløsning. I tilknytning til entréen er det praktisk plassert gjestetoalett.

Stue og kjøkken er naturlig inndelt i egne soner, og smart bruk av vindusflater gir boligen et gjennomgående og behagelig lysinnslipp. Stuen fremstår lys og trivelig med utgang til en flott terrasse med svært gode solforhold. Uteområdet er pent opparbeidet med bed og hekk som gir skjerming og en hyggelig ramme rundt uteplassen. I stuen er det både peisovn og varmepumpe, som sørger for effektiv oppvarming og ekstra komfort året rundt. Kjøkkenet har godt utnyttet skap- og benkeplass og fremstår funksjonelt og innbydende. Videre fra kjøkkenet er det skyvedør inn til bod/ vaskerom. Herfra er det praktisk utgang videre til carport.

I boligens øvre etasje er det ekstra takhøyde som gir en luftig og god romfølelse. Her skiller gangen hovedsoverommet fra de to øvrige soverommene, med bad plassert sentralt. Badet er helfliset og har gulvvarme. Hovedsoverommet disponerer en romslig bod som egner seg godt

som walk-in-garderobe eller ekstra lagring. De øvrige soverommene har god størrelse og passer utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Dette er en gjennomført og smart planlagt bolig med herlige uterom og med en attraktiv beliggenhet.

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.

#### TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen

Utvendig > Veggkonstruksjon - Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Enkelte terrassebord har råteskader, spesielt i området ved luken.

Innvendig > Pipe og ildsted - Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.

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

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

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon - Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv - Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

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

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

#### **Beliggenhet**

Boligen ligger i Sandvedparken, et attraktivt og barnevennlig område like utenfor Sandnes sentrum. Det er flere lekeplasser i området, samt fotballbane. Rekreasjonsområdet Sandvedparken med flotte turløyper langs Storåna mellom Ganddal og Sandnes passer bra for store og små. Kort vei til barnehage, Sørbø barneskole og Lundehaugen ungdomsskole. Et meget trygt og godt bområde for barn i alle aldre.

#### **Adkomst**

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

#### **Byggemåte**

Taktekingen er av papp som er besiktiget fra bakkenivå. Takfotbeslag, nedløp og takrenner er av aluminium. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasader har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer mot sørvest ble byttet i 2025. Bygningen har malt hovedytterdør fra 2025 og malt balkongdør i tre fra 2015. Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det er utstedt ferdigattest den 20.02.2007. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer medfølger på kjøkken: Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Følgende hvitevarer medfølger på vaskerom: Vaskemaskin og tørketrommel.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

### **Oppvarming**

Peisovn og varmpumpe.

Varmekabler i 1. etg i gang, stue og kjøkken. Bad i 2. etg. For øvrig elektrisk.

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 strømvartalen 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**

Fellesavtale på TV-pakke fra Altibox gjennom BATE.

### **Adgang til utleie**

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

### **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](http://www.dsa.no).

### **Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

Kommuneplan

Id: 202005, kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Reguleringsplaner

Id: 96302-07, Tomtedelingsplan for Sørbøunet, felt B6

Id: 96102, Reguleringsplan for Sørbøtunet

Reguleringsplan under arbeid i nærheten (100 meter)

Id: 202105, Detaljeregulering for gnr 45, bnr1, Sørbøtunet

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

**Vei, vann og avløp**

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

**Skattemessig formuesverdi**

Primærverdi: Kr 1 021 750 for 2026.

Sekundærverdi: Kr 4 087 000 for 2026.

Formuesverdien er opplyst av selger.

# 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

## Overtakelse

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

## Eier

Marit Frøvik

## Heftelser

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

1108/45/245/2:

19.10.2006 - Dokumentnr: 501843

Bestemmelse om vedlikehold av gjerde/støyskjerm mot jernbane.

Best. om vann/kloakkledn.Rett for Sandnes kommunen (964965137) til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Telenor Norge AS (976 967 631 ) og Lyse Marked AS (980 335 178) har rett til å plassere kabelskap, gatelys og ledninger, samt vedlikehold av dette.

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

19.10.2006 - Dokumentnr: 501843 Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 86/258

01.01.2020 - Dokumentnr: 1195110 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:45 Bnr:245 Snr:2

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

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

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

## 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

Boligen er utstyrt med sentralstøvsuger.

Meglernes vederlag og utlegg

Provisjon\* 1,03% (forutsatt salgssum), kr 49.337

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360

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 4.950

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3.618

Totalt, kr 105.010

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10.000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med\*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

### **Tilstandsrapport/Takst**

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig Asle Gilje den 10.04.2026.

### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

### **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig 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 eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

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

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

eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

#### Forbrukerkjøp - definisjon

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

#### Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

#### Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

#### Personopplysningsloven

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

**Vedlegg**

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

**Finansiering**

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

**Forsikring**

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

**Verdivurdering**

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

**Kontaktperson**

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

**Ansvarlig megler**

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

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



*EiendomsMegler 1 v/ Iselin Vaag ønsker deg velkommen til visning Nedre Sørbø 12 ! Foto: Eivind Dirdal*



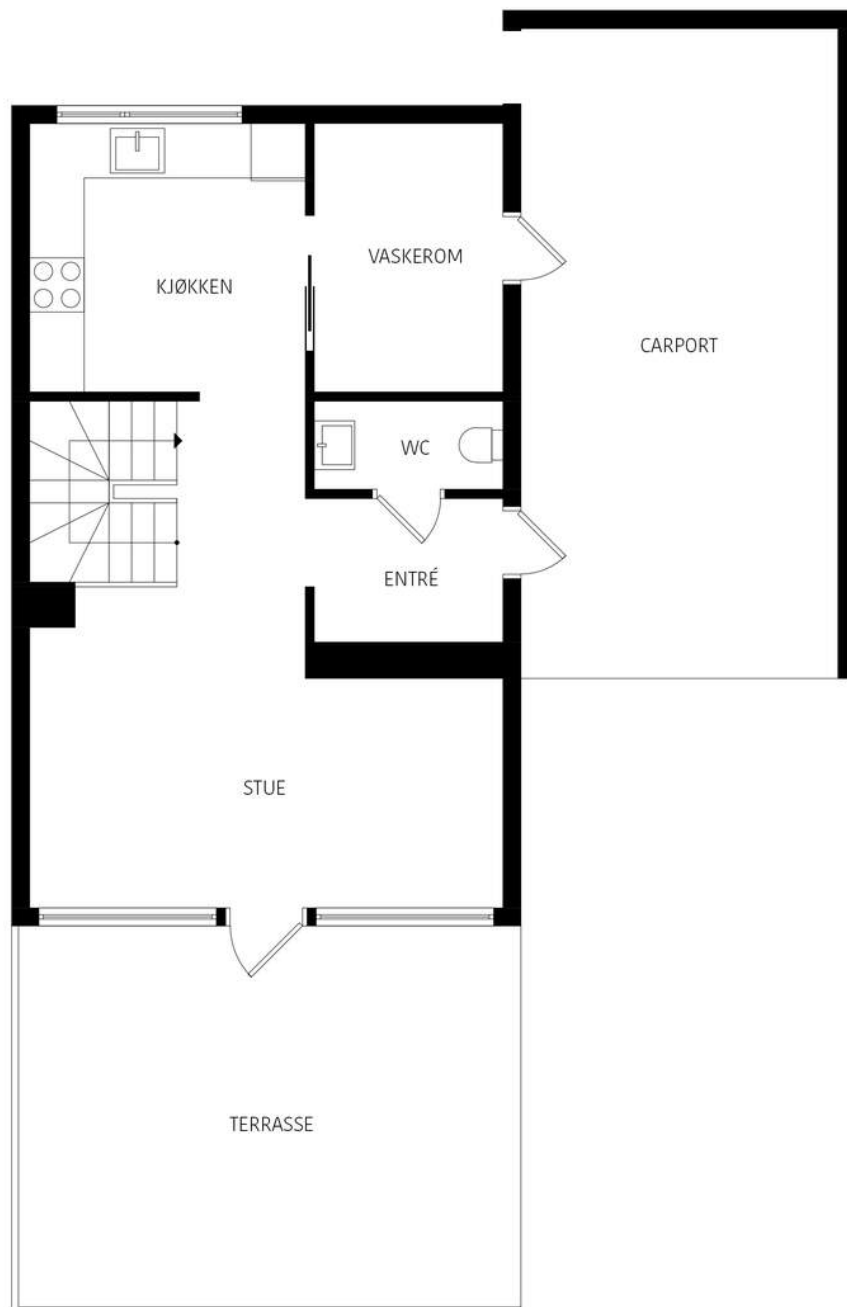


*Du parkerer enkelt i gårdsrom eller i egen carport med lys singel.*



# Nedre Sørbø 12

1. Etg.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning,  
avvik kan forekomme.



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



Stuen fremstår lys og trivelig med utgang til en flott terrasse med svært gode solforhold.





*Gode vindusflater gir boligen et gjennomgående og behagelig lysinnslipp.*



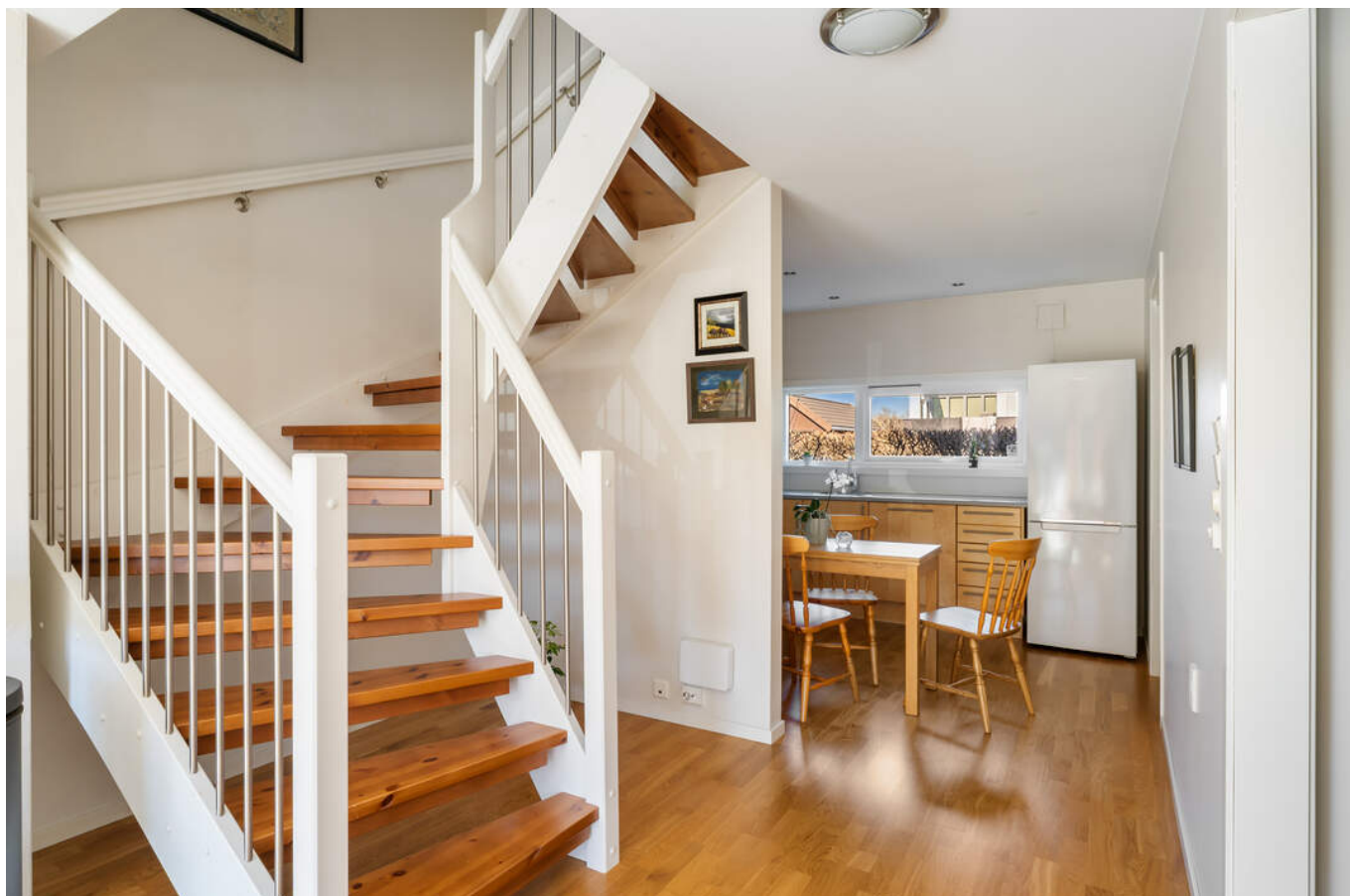
*Uteområdet er pent opparbeidet med bed og hekk som gir skjerming og en hyggelig ramme rundt uteplassen.*



*Ute kan du nyte en sørvestvendt, lettstelt terrasse.*







*Peisovn for ekstra kos og varme.*



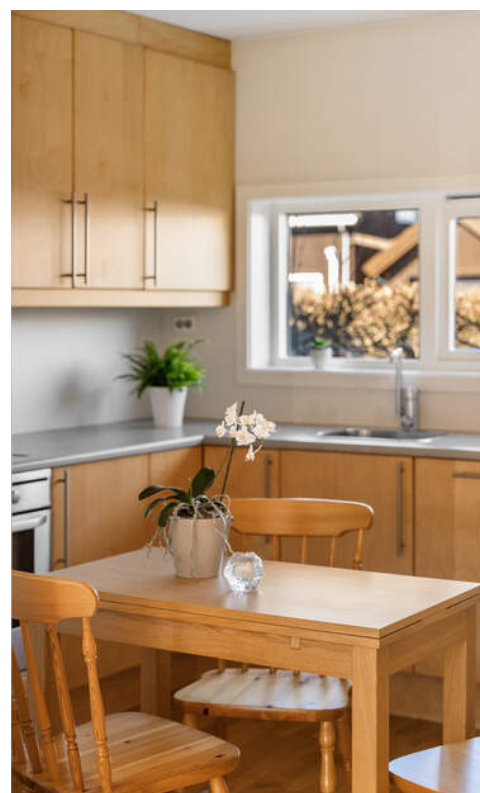
*Stue og kjøkken trukket tilbake i egne soner med gjennomgående naturlig lys.*



*Godt utnyttet skaplass og arbeidsbenk. Rikelig m/naturlig lys gjennom vinduer.*



*Kjøkkenet er egen sone. Lyst og trivelig. Spisebord for det sosiale.*





*Videre fra kjøkken er det bod som benyttes i dag som vaskerom, her har du enkelt utgang videre ut til carport.*



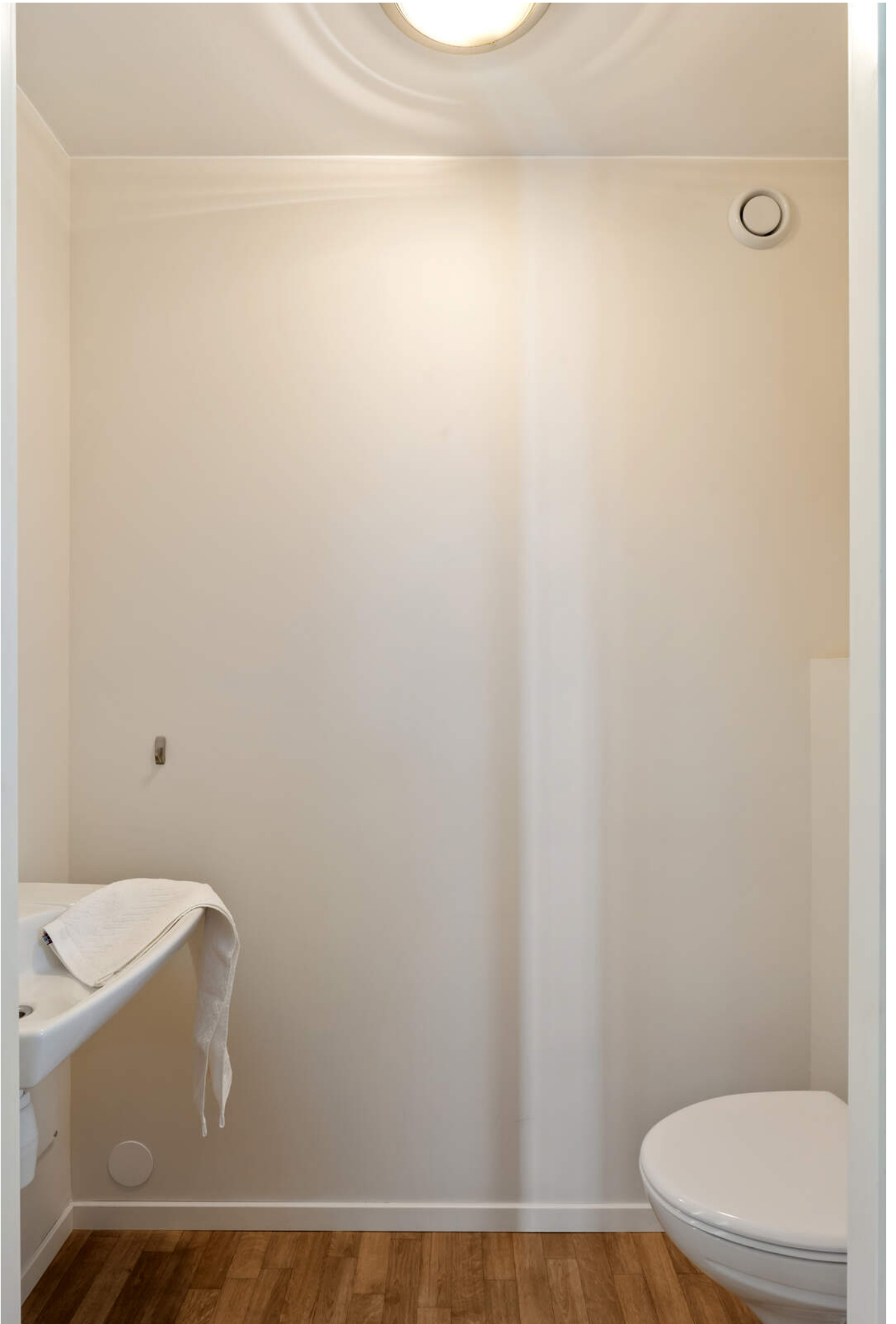
Entre med parkett og varme i gulv.



*Entre med plass til skoskap, oppheng. Tilgang til gjestetoalett.*

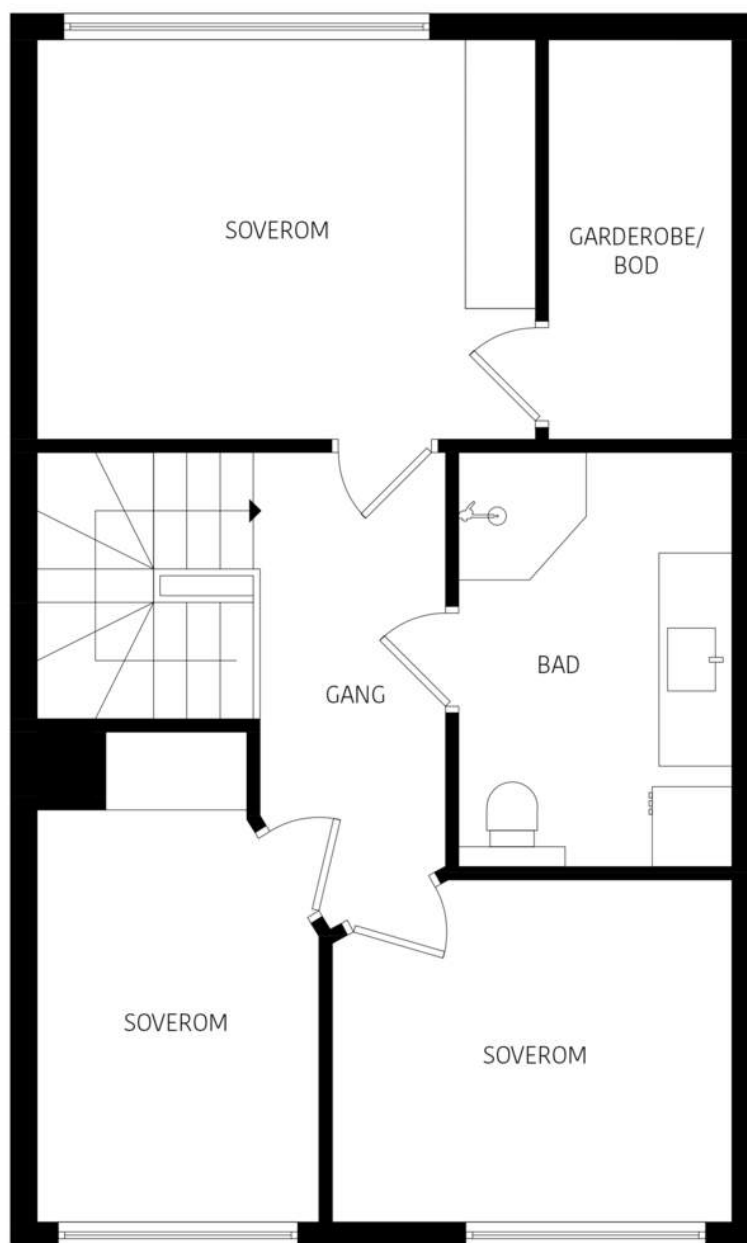


*Praktisk gjestetoalett inn fra entre.*





Nedre Sørbo 12  
2. Etg.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning,  
avvik kan forekomme.



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



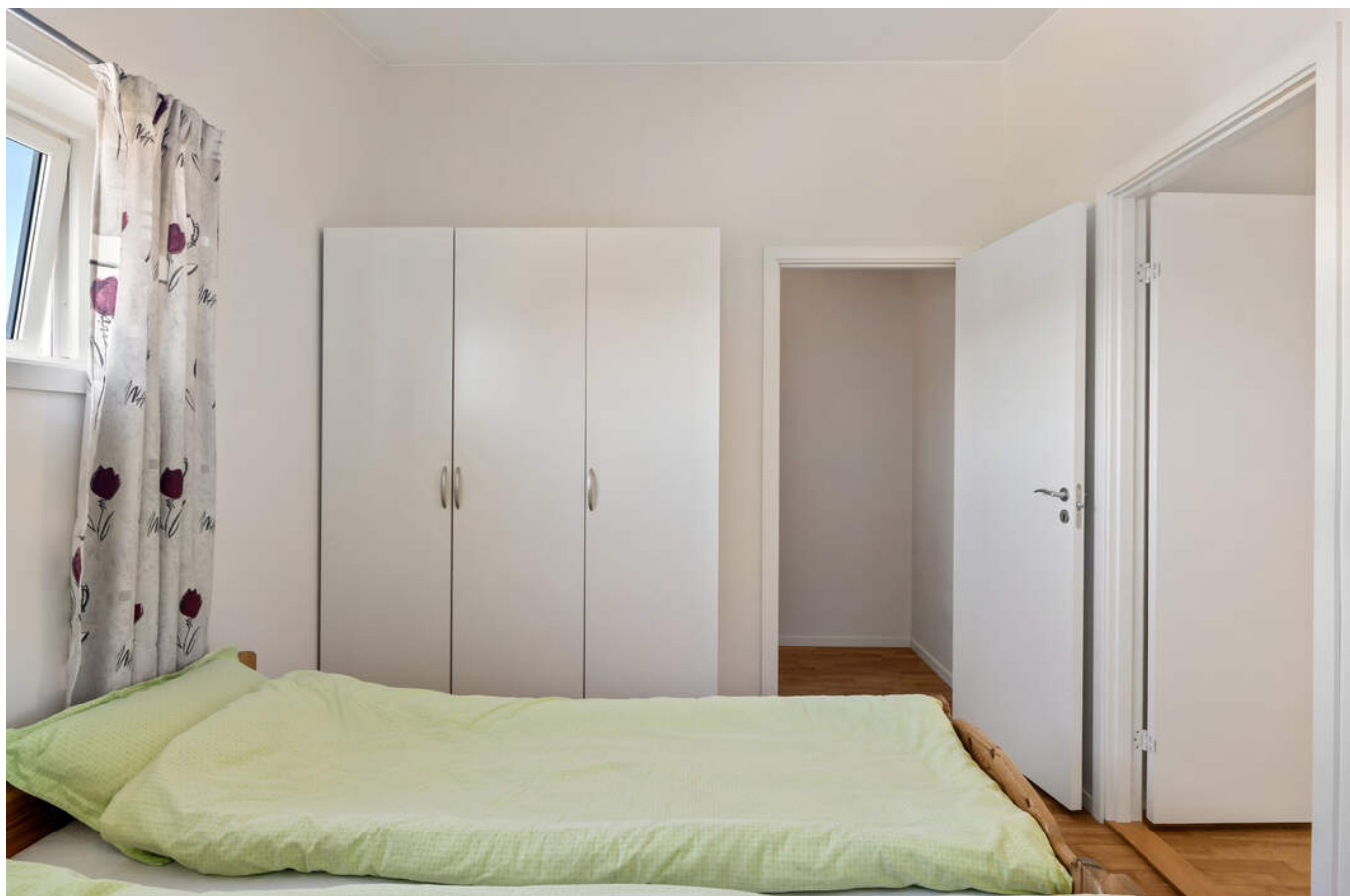
*Her skiller gangen hovedsoverrommet fra de to øvrige soverommene, med bad plassert sentralt.*



*Pent flislagt baderom med gulvvarme.*







*Hovedsoverommet disponerer en romslig bod som egner seg godt som walk-in-garderobe eller ekstra lagring.*





Soverom 2





*De øvrige soverommene har god størrelse og passer utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.*

# NEDRE SØRBØ 12

Nabolaget Åse - vurdert av 86 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Åsedalen</b> Linje 22, 52, N94	<b>5 min</b>	0.4 km
<b>Ganddal stasjon</b> Linje L5	<b>17 min</b>	1.5 km
<b>Stavanger Sola</b>	<b>18 min</b>	
<b>Stavanger stasjon</b> Linje F5, L5	<b>18 min</b>	17.1 km

## SKOLER

<b>Sørbø skole (1-7 kl.)</b> 577 elever, 42 klasser	<b>15 min</b>	1.2 km
<b>Sandved skole (1-7 kl.)</b> 711 elever, 45 klasser	<b>16 min</b>	1.3 km
<b>Ganddal skole (1-7 kl.)</b> 538 elever, 32 klasser	<b>17 min</b>	1.5 km
<b>Sandnes friskole (1-10 kl.)</b> 171 elever, 15 klasser	<b>19 min</b>	1.7 km
<b>Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.)</b> 417 elever, 34 klasser	<b>12 min</b>	0.9 km
<b>Gand videregående skole</b> 1025 elever, 64 klasser	<b>7 min</b>	2.7 km
<b>Akademiet vgs. Sandnes</b> 286 elever	<b>7 min</b>	2.7 km



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

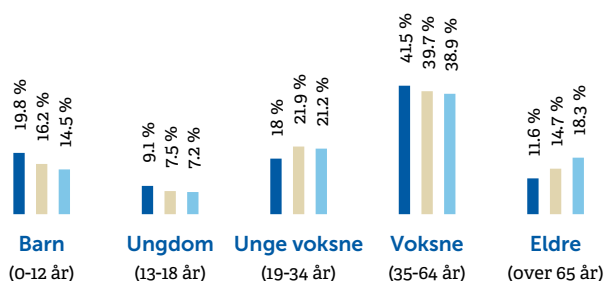
Veldig bra 77/100



## NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

## ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Åse	2 098	820
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586



## BARNEHAGER

<b>Lundegård barnehage (1-5 år)</b> 63 barn	<b>12 min</b>	0.9 km
<b>Kreativ barnehage Hove (1-6 år)</b> 89 barn	<b>12 min</b>	0.9 km
<b>Sørbø barnehage Nord (1-5 år)</b> 86 barn	<b>13 min</b>	1 km

## DAGLIGVARE

<b>Kiwi Lundehaugen</b> PostNord	<b>11 min</b>	0.8 km
<b>Rema 1000 Sandved</b> PostNord	<b>10 min</b>	0.8 km

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 89/100

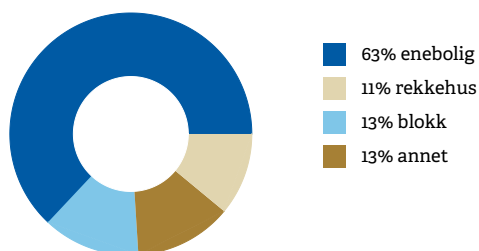
 **GATEPARKERING**  
Lett 86/100

 **TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 86/100

## SPORT

-  **Skarlandsfeltet balløkke** 7 min   
Ballspill 0.6 km
-  **Lunde-skeifeltet balløkke** 10 min   
Ballspill 0.8 km
-  **Synergi Treningssenter** 11 min 
-  **Ganddal Terapi & Trening** 14 min 

## BOLIGMASSE

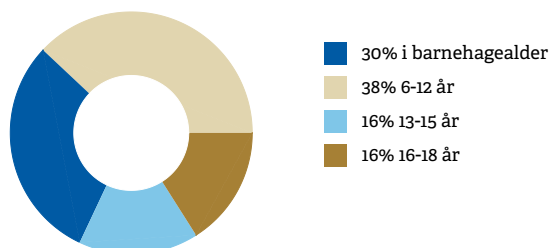


” «Flott område»  
Sitat fra en lokalkjent

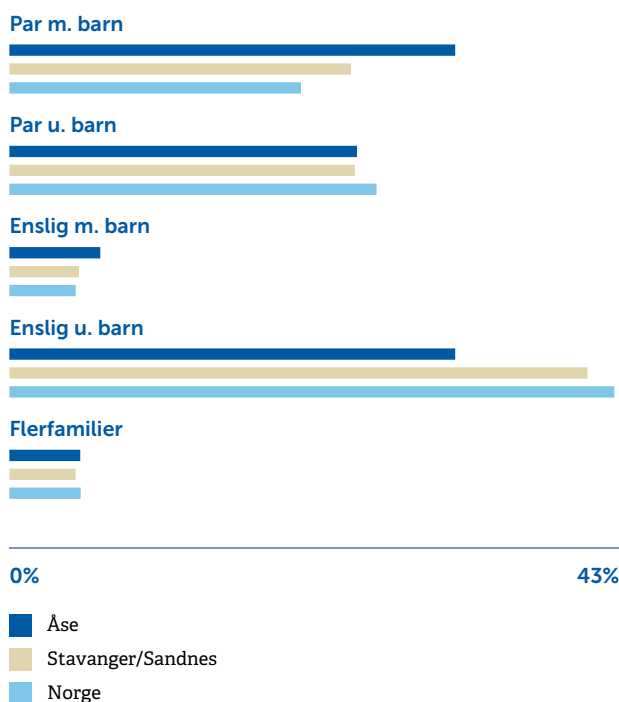
## VARER/TJENESTER

-  **Bruelandsenteret** 20 min 
-  **Vitusapotek Ganddal** 16 min 

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

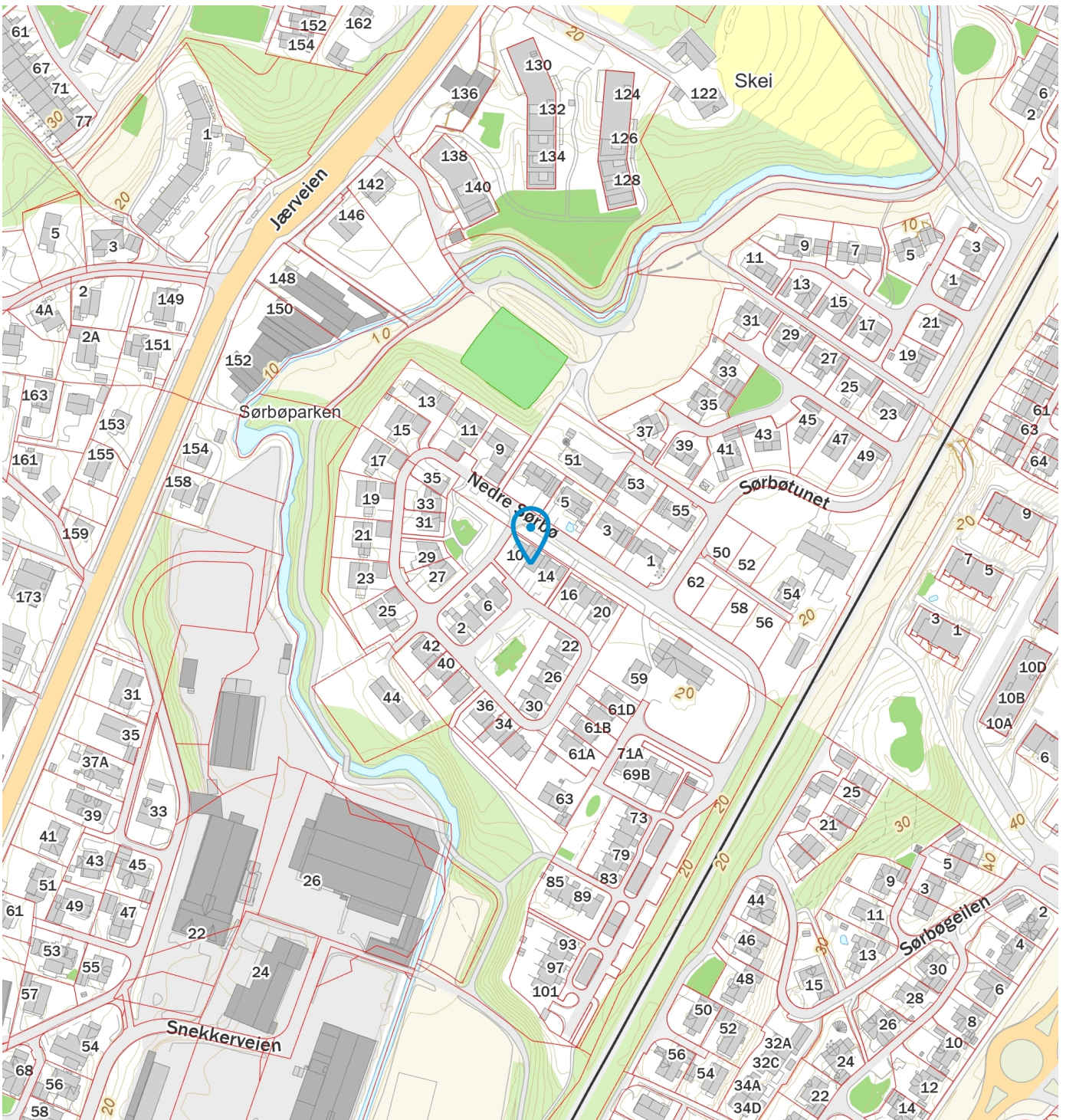
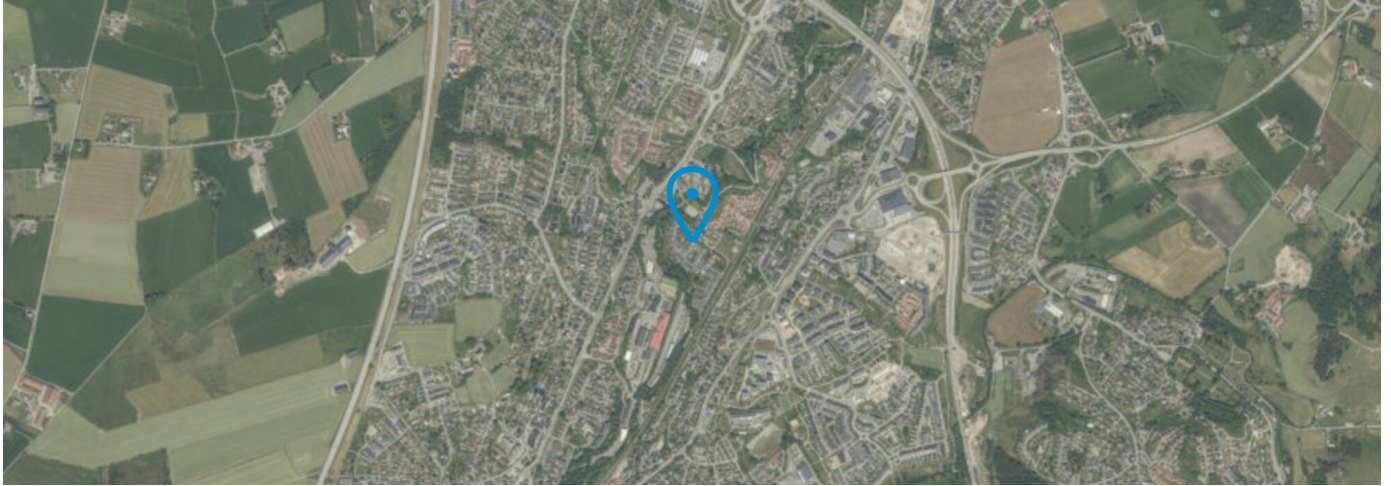


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



# 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 bygningsesakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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

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




# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nedre Sørbo 12 , 4321 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 45, bnr. 245, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m<sup>2</sup> BRA-i: 86 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 10.04.2026

Oppdragsnr.: 21100-1486

Referansenummer: UE1109

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asle Gilje

Vår ref: 010736



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.

# Vedlegg: Takstrapport

## TAKST TEAM AS

### LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

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

### Rapportansvarlig



Asle Gilje

Uavhengig Takstingeniør

[asle@takst-team.no](mailto:asle@takst-team.no)

928 39 377

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 2007 med 1.- og 2. etasje. Oppført med ringmur i betong, yttervegger i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel, pulttak som er tekket med papp.

Boligen er i normalt god stand.

Det er ved befaringen registrert enkelte anmerkninger som beskrevet i rapport.

### Enebolig - Byggeår: 2007

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp som er besiktiget fra bakkenivå. Takfotbeslag, nedløp og takrenner er av aluminium. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasader har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer mot sørvest ble byttet i 2025. Bygningen har malt hovedytterdør fra 2025 og malt balkongdør i tre fra 2015. Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Vegger og innvendig tak med malte flater. Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv mot grunn er av betong. Boligen har elementpipe og vedovn. Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn. Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.ingen dokumentasjon utover ferdigattest. Veggene har malte plater og taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til ca 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 50 mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er utført fra toalettrom mot våtsone på vaskerom. Det ble ikke avdekket unormale forhold på undersøkelsesstedet.

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.ingen dokumentasjon utover ferdigattest. Veggene har fliser og taket er malt. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Flatt gulv. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjdører og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er utført fra soverom mot våtsone på badet. Det ble ikke avdekket unormale forhold på undersøkelsesstedet.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av

laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

#### SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv og malte overflater på vegger og tak. Rommet er innredet med servant og veggmontert toalett.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra våtrom. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

#### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2007. Bygningen har betongringmur. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

#### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Rømningsveier og radon er vurdert.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

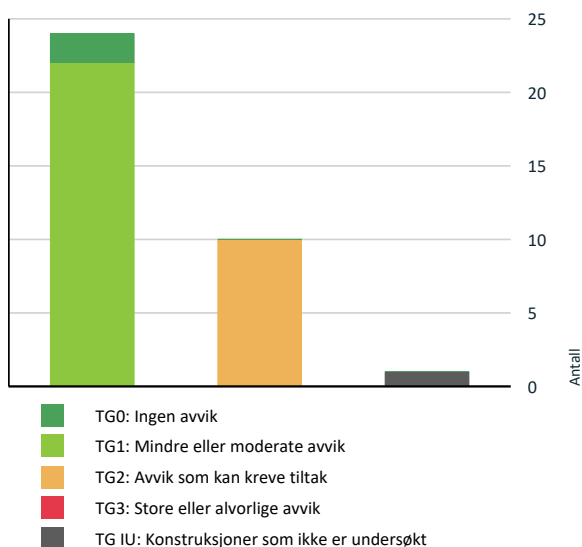
#### Enebolig

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

Sportsbod på tegninger i 1. etasje benyttes i dag som vaskerom.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fem punkter i to rom per etasje.

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

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

## Tilstandsrapport

### ENEBOelig

#### Byggeår

2007

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Anvendelse

Helårsbolig

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av papp som er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

#### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takfotbeslag, nedløp og takrenner er av aluminium.

#### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasader har stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

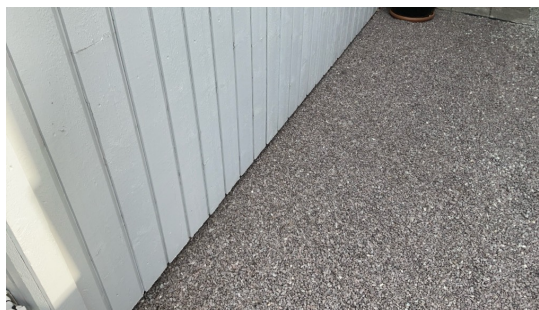
Det er observert noe alderslitasje og tørkesprekker på kledningen. Musebånd har for store åpninger i enkelte ytterhjørner.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning, anbefalt minimum 10 cm. Musebånd med for store åpninger i ytterhjørner bør også utbedres.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktopptrekk og råteskader i kledningen, samt fare for inntrenging av skadedyr.



Liten avstand mellom bordkledning og terreng.

#### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om feil eller skader.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon, er at eventuelle skjulte feil eller mangler ikke kan avdekkes, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige skader på konstruksjonen.

#### Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer mot sørvest ble byttet i 2025.

#### Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2025 og malt balkongdør i tre fra 2015.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

## Tilstandsrapport

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte terrassebord har råteskader, spesielt i området ved luken.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadete terrassebord bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader og svekket bæreevne.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innwendig er det gulv av parkett og beleg. Vegger og innwendig tak med malte flater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv mot grunn er av betong.

### TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing eller åpning av luken. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende materialer.

### TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innwendig har boligen malte glatte dører.

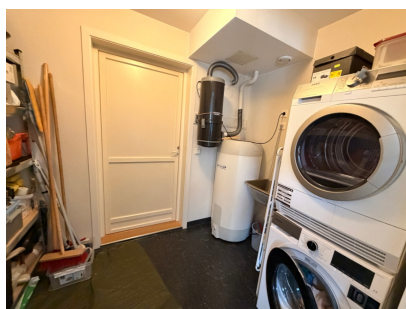
## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.ingen dokumentasjon utover ferdiggattest.



### 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malte plater og taket er malt.

### 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til ca 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 50 mm.

### 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### ! TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

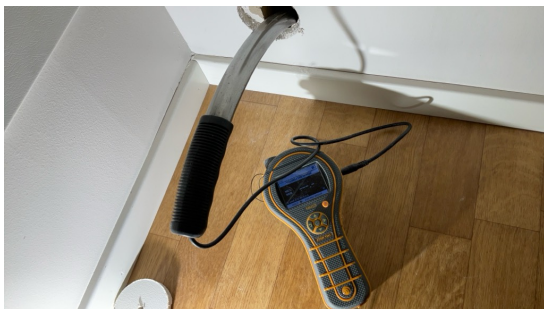
Det er mekanisk avtrekk.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

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



### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.ingen dokumentasjon utover ferdigattest.



### 2. ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser og taket er malt.

### 2. ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Flatt gulv.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

##### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

### 2. ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke utført membranetting eller tilsvarende rundt avløpet fra servant gjennom vegg.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

## Tilstandsrapport

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

Det bør utføres utbedringer rundt rørgjennomføringer for å sikre tilstrekkelig tetting.

Konsekvensen av mangelfull tetting rundt gjennomføringer er økt risiko for fuktinntrengning ved en eventuell lekkasje fra servant, noe som kan føre til skjulte fuktskader og kostbare reparasjoner.



Sluk i dusj.



Bi-sluk.

### 2. ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

##### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

### 2. ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

### 2. ETASJE > BAD

#### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

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



### KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv og malte overflater på vegger og tak. Rommet er innredet med servant og veggmontert toalett.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

##### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

## Tilstandsrapport

Det anbefales å montere lekkasjesikring for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget systerne. Manglende lekkasjesikring medfører risiko for skjulte vannskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende fuktskader og kostbare utbedringer.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rørskapet ble ikke besiktiget da det var tildekket av vaskemaskin og tørketrommel.

#### TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra våtrom.

#### TG 2 Varmesentral

##### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### 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 forenklete 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

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

##### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2007**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

##### Generelt om anlegget

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

##### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Tilstandsrapport

### Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en form for garanti på det elektriske arbeidet som er utført og bør innhentes.

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

#### TG 1 Fuktsikring og drenering

##### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2007.

#### TG 1 Grunnmur og fundamenter

##### Beskrivelse

Bygningen har betongringmur.

#### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

##### Beskrivelse

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

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

#### ! Helse, miljø og sikkerhet

##### Beskrivelse

Rømningsveier og radon er vurdert.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.

Underkant av vindu er målt til ca. 145 cm over gulv. Dette overstiger anbefalt høyde for rømningsvindu.

##### Konsekvens/tiltak

Forholdet gir redusert rømningssevne. Det anbefales etablering av fastmontert hjelpemiddel eller annen løsning for å oppfylle krav til rømningsvei.

## 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

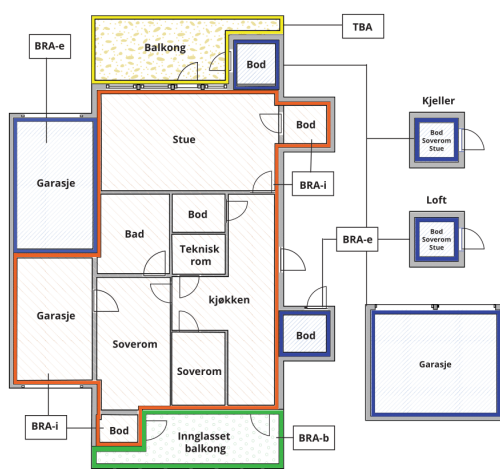
### Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 avviki 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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.

## Arealer

### Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	43			43	22
2. Etasje	43			43	
<b>SUM</b>	<b>86</b>				<b>22</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>86</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken, vaskerom, toalettrom		
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bod, soverom 3, bad		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
*Kommentar:* Sportsbod på tegninger i 1. etasje benyttes i dag som vaskerom.

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Skiftet enkelte vinduer og ytterdør i 2025.

Nedre Sørbo 12 , 4321 SANDNES  
Gnr 45 - Bnr 245  
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS  
Auglendsmyrå 11  
4016 STAVANGER

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Asle Gilje	Takstingeniør
	Marit Frøvik	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	45	245		2		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Nedre Sørbo 12

#### Hjemmelshaver

Frøvik Marit

#### Eierandel

86 / 258

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Enebolig beliggende på Ganddal i Sandnes kommune.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.04.2026		Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	07.04.2026		Innhentet		Nei
Kommunalinformasjon	08.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	26.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.02.2007	Ferdigattest anses som dokumentasjon på utførte arbeider.	Fremvist		Nei
Tegninger	20.01.2006		Fremvist		Nei

# Vedlegg: Takstrapport

Nedre Sørbo 12 , 4321 SANDNES  
Gnr 45 - Bnr 245  
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS  
Auglendsmyrå 11  
4016 STAVANGER

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	
2	27.04.2026	Det er montert fast el-tilkobling på varmtvannsbereder.

For gyldighet på rapporten se forside

## 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 3600:2018 (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.

Befaring begrenses 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjørerere: 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 alder, 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 godkjenning 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.



# 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

Maart Frøvik

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2007
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nedre Sørø 12  
4321 Sandnes

1108-45/245/0/2

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 2301260112 1



## Våtrom, tak og fasade

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Utvendige fuktskader oppdaget i stort stuevindu, nede i venstre hjørne før ferdigstillelse av huset februar 2007. Det ble opplyst om dette til Block Wathne.

Utvendige fuktskader på vindu i mellomstort soverom, oppdaget vår 2012. Dette sto og tørket hele sommeren før ny maling ble påført. Større råteskader oppdaget vinteren 2025.

Fuktutrenkning i forrige på høyre og venstre side i vindu i det minste soverommet, oppdaget i 2018.

Utvendige fuktskader på lite vindu i stue. Husker ikke nøyaktig hva tid det ble oppdaget.

Utvendige fuktskader på terrassedør. Husker ikke nøyaktig hva tid det ble oppdaget.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Block Wathne

Beskrivelse av arbeidet: Nytt stort stuevindu ble montert av polske arbeidere 31.05. (Jeg vet ikke om de var fagpersoner).

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Byggmester A.O. Hodne

Beskrivelse av arbeidet: Satte inn ny terrassedør 02.07.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Byggmester Jæren

Beskrivelse av arbeidet: De satte inn nye trelags og vedlikeholdsfrie vinduer på de to sørvestvendte soveromma og vinduene i stua. Ny ytterdør ble montert. Dette ble gjort 12. mars.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012  
Firmanavn: Block Wäthne  
**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt stuevindu. Viser til punkt 4.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015  
Firmanavn: Byggmester A.O. Hodne  
**Beskrivelse av arbeidet:** Ny terrassedør. Viser til punkt 4.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025  
Firmanavn: Mesterbygg-Jæren  
**Beskrivelse av arbeidet:** Nye vinduer mot sørvest og ny ytterdør. Viser til punkt 4.

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

• Ja

Viser til punkt 4.

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

• Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025  
Firmanavn: Mesterbygg-Jæren  
**Beskrivelse av arbeidet:** Viser til punkt 4 over alt arbeidet som er gjort, når det gjelder vinduer og dører.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

## Drenering, fukt og lekkasje

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til



13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?  
• Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tekniske installasjoner

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

• 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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?:** 2011

Firmanavn: Roxel Elektro Automasjon AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Stikkontakt til varmpumpe på utsiden ved kjøkkenvinduet.



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

**Firmanavn:** Solheims elektro AS  
**Beskrivelse av arbeidet:** Skifte utvendig stikk for varmepumpe. Varmepumpen står nå på terrassen.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

**Firmanavn:** Carlsen elektriske

**Beskrivelse av arbeidet:** Gamle utelamper ble skiftet ut med nye.

## 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**

Terrassen ble utvidet fra opprinnelig størrelse i juni 2007.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5



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?

• **Ja**

Utdelen på varmepumpe, som ble montert med langsgående "rør" på veggen som vender inn mot nabos carport, måtte skifte plass fra kjøkkenside til stueside, da dette var til sjenanse for nabo.

Nabo har satt opp og har ansvaret for gjerde langs vedkommendes innkjørsel. Dette ble gjort for å hindre innsyn.

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte avgifter, fellesavgifter, 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?

• **Ja**

Varmtvannsberederen.

Det varme vannet forsvant. Jeg har ikke notert årstallet, da dette skjedde.

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

**Firmanavn:** VVS

**Beskrivelse av arbeidet:** Rørleggeren skiftet en del i varmtvannsberederen.

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. kilowatttime (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**

6



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind

7

# Vedlegg: Energiattest

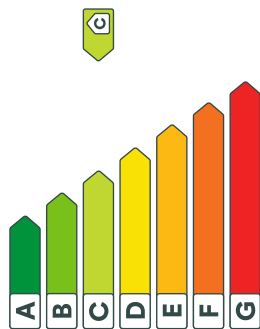


Nedre Sørbo 12, 4321 SANDNES

## Energiattest



Adresse	Nedre Sørbo 12, 4321 SANDNES
Dato for energimerking	09.04.2026
Bygningskategori	Småhus
Gårdsnummer	45
Saksjonsnummer	2
Merkekode	Energiattest-2026-279372
Bygningsnummer	22633481
Bruksnummer	245
Bruksenhetsnummer	H0101



### Detaljering

Bygningsform	Vegger
Nei	Nei
Vindu	Gulv
Nei	Nei
Takkonstruksjon	Ytterdører
Nei	Nei
Energibruk	Løstakstall
Nei	Nei
Sjeller	
Nei	

### Energiarakteren

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

### Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
2007	Enebolig
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
86,0 m <sup>2</sup>	86,0 m <sup>2</sup>
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
2	Tre
Oppvarming	
Elektrifisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon	
Mekanisk avtrekk	

### Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkel tall for å vurdere en bygningens energileffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjermevarme, varmepumpe) veibeser ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
149,87 KWh/m<sup>2</sup>

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
139,04 KWh/m<sup>2</sup>

Totalt levert pr. år  
12 619 KWh



## Nedre Sørbø 12, 4321 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: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 3: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskifting (medfølgende varmelep) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

##### Tiltak 4: Montere utstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 5: Montering tetningsliseter

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

#### Brukeriltak

##### Tiltak 6: Veig hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så veig et produkt med lav 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 energifeffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

# Vedlegg: Energiattest

#### 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 slås ned varmen når det har begynt å koke. Slås 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. Kjøli- og fryse 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 kjølebror og kompressor på baksiden. Slås av kaffetraker når kaffen er ferdig trakter og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skyllprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til spare dusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til spare dusj eller allerede har spare dusj kan du ta liden på fylling av ei vaskebøtte, nye spare dusjer 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 9: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak 10: Slå ei apparater helt av

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

#### Tiltak 11: 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 12: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter ubryter (koblingsur) på motorvarmen 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 utelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslysetimer. Eller det kan monteres bevegelses sensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forandningsstiltid. For snøsmelelegg som kun er manuelt styrt av/på eller flt. lufttemperatur kan det installeres automatisk slik at snøsmelelegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 14: 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 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 16: Reduser innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatur senkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Memesker er også varmeledere, jo flere gisester—desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgn. Monter tetningsliseter rundt trekkdile vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspinnalroyk eller steinmyls). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persenner om kvelden, det reduserer varmelep gjennom vinduene.

#### Tiltak utendørs

## Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15 og 20 W tilsvarende 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 18: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak 19: Montere utbryter på motorvarmer

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

## Tiltak 20: Termostat- og nedbørstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørstyrt. 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.

## Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/en/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Kommuneplan

Adresse: Nedre Sørbø 12, 4321 SANDNES

Gnr/Bnr: 45/245/0/2

Dato: 2026-04-07

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

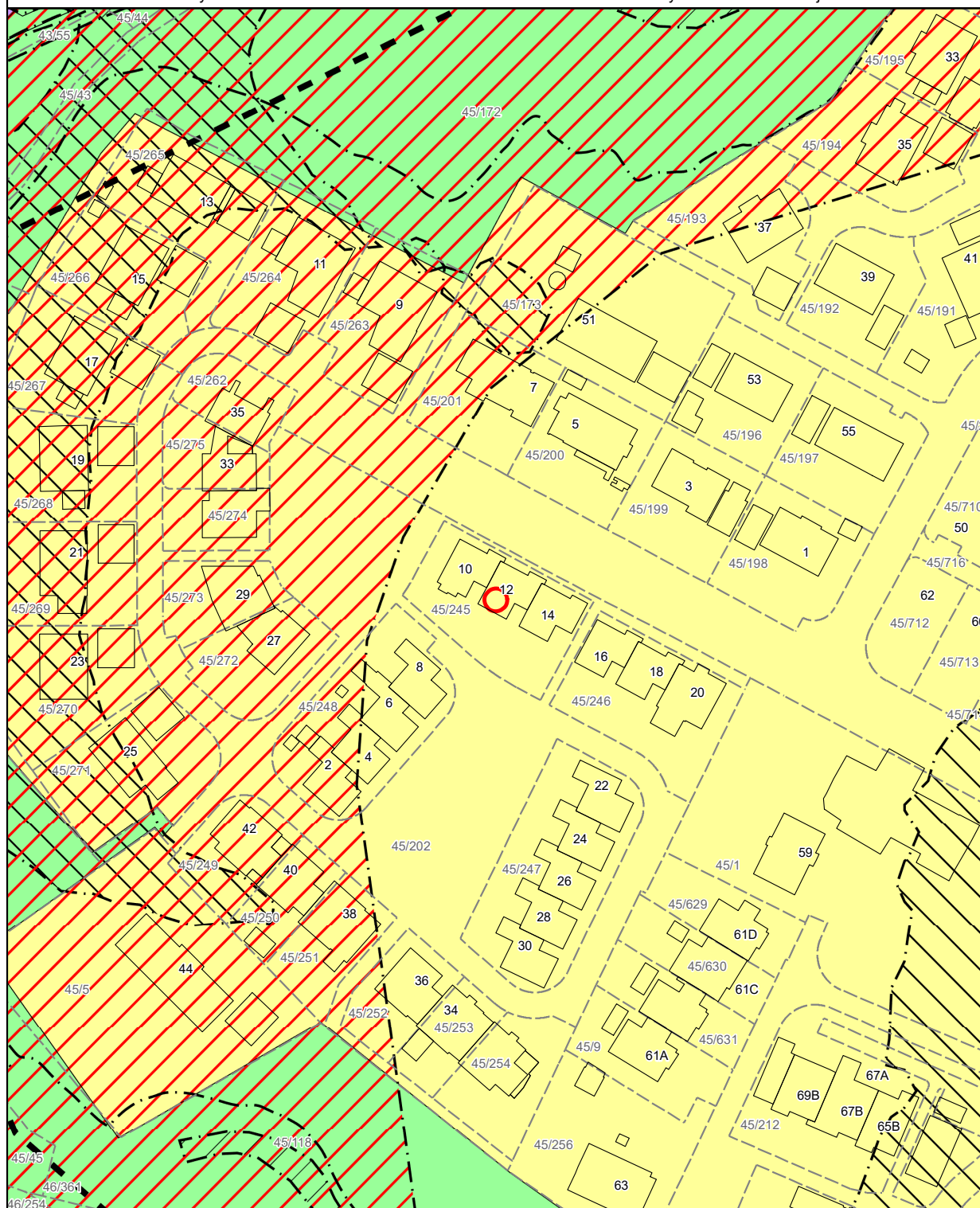
Ikrafttreddselsdato: 15.5.2023



SANDNES  
KOMMUNE



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



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

1

## Tegnforklaring kommuneplan

Formål	Ekisterende arealformål	Nytt arealformål
<b>1. Bebyggelse og anlegg</b>		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Foreninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turisformål		
Rasotutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		



Frimråde	
Park	
Overvannstakk	
Kombinerte grunnstrukturformål	
<b>4. Forsvaret</b>	
Forsvaret	
Ulke typer militære formål	
Skytefelt/øvingssområde	
Foretjingning/leir	
Kombinerte militære formål	

### 5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardsstyknet og næringsvirksomhet basert på gardens ressursutnyttning		
LNFR-areal for sprett bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Sprett boligbebyggelse		
Sprett fritidsbebyggelse		
Sprett næringsbebyggelse		

### 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankingsområde	
Oppleggsområde	
Riggområde	
Ferlied	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Fiske	
Avvaktur	
Drikkevann	
Naturområde	
Friluftsområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	

2

## Tegnforklaring kommuneplan

### Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur fremtidig
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastuktursone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringSone (Videretøring av reg.plan)		



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

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
<b>KpSamferdselLinje</b>						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk *)						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivrasé						
Ferlied						
Småbåthavn						
<b>KpJuridiskLinje</b>						
Byggegrense						
Forbudsgrænse sjø						
Forbudsgrænse vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midlinje vassdrag						
<b>KpInfrastrukturLinje</b>						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvanntrasé						
<b>Punktsymbol</b>						
<b>KpSamferdselPunkt</b>						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Nedre Sørbø 12, 4321 SANDNES

Gnr/Bnr: 45/245/0/2

Dato: 2026-04-07

Planident: 96302-07

Målestokk: 1:1,000

Ikrafttredelsesdato: 11.5.2005



SANDNES  
KOMMUNE



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



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Reguleringsplan under behandling

Adresse: Nedre Sørbø 12, 4321 SANDNES

Gnr/Bnr: 45/245/0/2

Dato: 2026-04-07

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202105

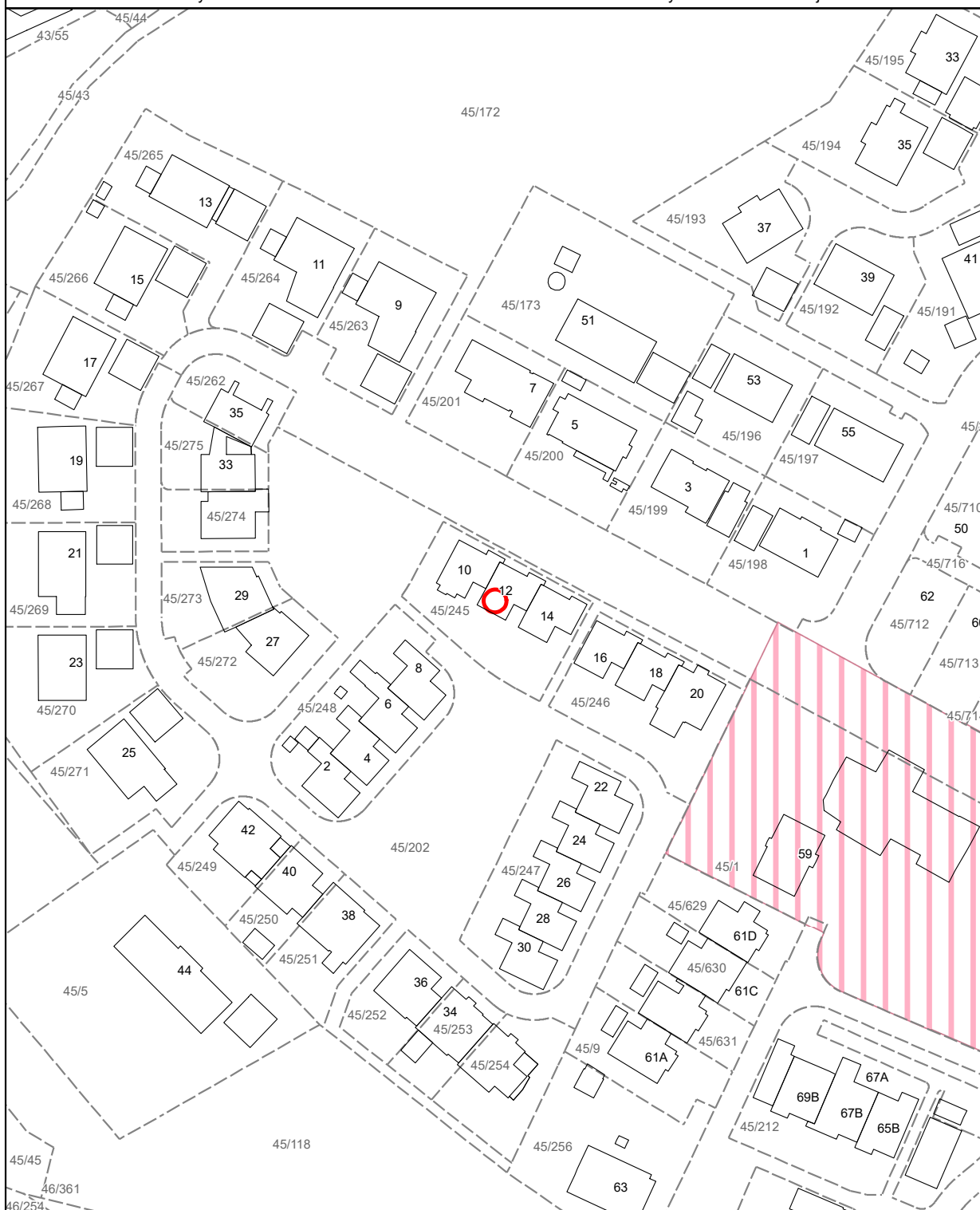
Ikrafttredelsesdato:



SANDNES  
KOMMUNE



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



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## 1 Tegnforklaring reguleringsplan

Arealformål	Symbol
<b>1. Bebyggelse og anlegg</b>	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse/frittgående småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittgående	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumformål	
Kjpesenter	
Foretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyring	
Barnetage	
Undervisning	
Helse-/omsorgssituasjon	
Kultursituasjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annent offentlig eller privat tjenesteyring	
Fritids- og turismformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller tempapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Slernudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevernning	
Industri	
Lager	
Bærsinnsatsjon/vegserviceanlegg	
Annent næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	



Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Næringsanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skiløebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energi-anlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Snøskåpanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/bædehus	
Annent særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Utøpphaldsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annent utøpphaldsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/foretning	
Bolig/foretning/kontor	
Bolig/tjenesteyring	
Bolig/kontor	
Foretning/kontor	
Foretning/kontor/industri	
Foretning/industri	
Foretning/kontor/tjenesteyring	
Foretning/tjenesteyring	
Nærings/tjenesteyring	

## 2 Tegnforklaring reguleringsplan

Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyring	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	
<b>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gate	
Sykkelanlegg	
Annent veggrunn - tekniske anlegg	
Annent veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt banelinje)	
Trasé for jernbane	
Trasé for sporvegførstedsbane	
Trasé for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Lestur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annent bane grunn - tekniske anlegg	
Annent bane grunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangar/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havnelemineraler	
Havneleiger	
Mob	
Navigasjonsanlegg	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	



Trasé for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler-/rimfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmeanlegg	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannnett	
Avfallslag	
Telekommunikasjonsnett	
Slukingsanlegg	
Andre teknisk infrastruktur	
Kombinerte tekniske infrastruktur	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur kombinert med andre angitte hovedformål	
<b>3. Grønnstruktur</b>	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Frøtområde	
Badeplass/-område	
Park	
Vegetasjonsstjøem	
Vannspill	
Overvannstakk	
Infiltrasjon/fordyrning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## 3 Tegnforklaring reguleringsplan

<b>4. Forsvaret</b>	
Forsvaret	
Ulke typer militære formål	
Skytefelt/øvingssområde	
Fortegningsleir	
Kombinerte militærformål	
Avgett militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	
<b>5. Landbruks-, natur og friluftsområder (LNFR)</b>	
LNFR-areal for redningsfugle tilbak for landbruk og reindrift	
LNFR-areal for redningsfugle tilbak for landbruk og reindrift	
LNFR-areal for slett bolig-, fritids- eller næringsbyggelse mv.	
Sprett boligbyggelse	
Sprett fritidsbyggelse	
Sprett næringsbyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapsvern	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	
<b>6. Bruk og vern av sjø og vassdrag</b>	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsl	
Ankeringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Fareled	
Hoved- og biled	
Hanneområde i sjø	



Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låsestingsplasser	
Gydefelt eller oppvekstområde for yngel	
Avkalkulur	
Avkalkulurleggi i sjø og vassdrag	
Avkalkulurleggi i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendeblagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	Flatesignatur, nåværende
Objekttype	
RpFareSone	H330_4
RpSliringsSone	
RpStøySone	H290_1
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	H570_2
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	HT20_2
RpDetaileringSone	(Planid)

## 4 Tegnforklaring reguleringsplan

Juridiske flater, linjer og punkter	Flatesignatur, nåværende
Flater	
Objekttype	
PuMidlbyggAnleggOmråde	
Linjesymbol	<b>Symbol</b>
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSliringsGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaileringGrense, RpDestemmelseGrense	
RpRegulerHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygd, kulturminner, mm som skal bevaras	
Bygggrense	
Plantlagte byggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Friskilinj	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert folgjeringerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert stetemur	
Sliringsgjerd	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje i sjø	
Strandlinje vassdrag	
Mittlinje vassdrag	



Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjørespørre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Bruker	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevaras	
Regulert nytt tre	
Regulert montering	



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Grunnkart

Adresse: Nedre Sørbo 12, 4321 SANDNES

Gnr/Bnr: 45/245/0/2

Dato: 2026-04-07

Målestokk: 1:1,000



SANDNES  
KOMMUNE



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



Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor - Geodata AS



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Vann- og avløpskart



Adresse: Nedre Sørbø 12, 4321 SANDNES

Gnr/Bnr: 45/245/0/2

Dato: 2026-04-07

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.



- |                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |



**Sandnes kommune**  
 Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes  
 Telefon: 51 33 50 00

Utskriftsdato 07.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragsakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunennr	1108	Gårdsnr	45	Bruksnr	245	Festnr	0	Seksjonsnr	2
Adresse									

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner  
 Reguleringsplaner  
 Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

### Plantyper uten treff

Midlertidige forbud  
 Reguleringsplaner bunn  
 Reguleringsplaner i vannseylan  
 Reguleringsplaner under arbeid  
 Kommuneplaner under arbeid  
 Bebyggelsesplaner  
 Reguleringsplaner over bakken  
 Bebyggelsesplaner over bakken  
 Kommunedeplaner under arbeid

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202005
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
<b>Plantype</b>	20 - Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	05/15/2023 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Bestemmelser og retningslinjer etter korrek.sbn.KS.21.10.24.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	655.55 kvm
<b>Bestemmelseomravn</b>	Parkeringszone 2
<b>Kpbestemmelsehjemmel</b>	12 - Fysisk utforming av anlegg
<b>Areal</b>	655.55 kvm
<b>Omravn</b>	Boligbebyggelse
<b>Kpareaformal</b>	

## Reguleringsplaner

side 1 av 3

Rapporten er levert av Geodata AS

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Utskriftsdato

07.04.2026

<b>Id</b>	96302-07
<b>Navn</b>	Tomteleilingsplan for Serbøtunet, felt B6
<b>Plantype</b>	32 - Bebyggelsesplan iht. Reguleringsplan
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	05/11/2005 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Gjeldende bestemmelser_96302-07.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	

<b>Areal</b>	14.01 kvm
<b>Feltavn</b>	640 - Frisiktsone
<b>Regform</b>	640 - Frisiktsone
<b>Areal</b>	15.43 kvm
<b>Feltavn</b>	640 - Frisiktsone
<b>Regform</b>	640 - Frisiktsone
<b>Areal</b>	0 kvm
<b>Feltavn</b>	720 - Felles gangareal
<b>Regform</b>	720 - Felles gangareal
<b>Areal</b>	0 kvm
<b>Feltavn</b>	720 - Felles gangareal
<b>Regform</b>	720 - Felles gangareal
<b>Areal</b>	655.47 kvm
<b>Feltavn</b>	110 - Boliger
<b>Regform</b>	110 - Boliger
<b>Areal</b>	0.09 kvm
<b>Feltavn</b>	310 - Kjørevei
<b>Regform</b>	310 - Kjørevei
<b>Id</b>	
<b>Id</b>	96102
<b>Navn</b>	
<b>Navn</b>	Reguleringsplan for Serbøtunet
<b>Plantype</b>	
<b>Plantype</b>	30 - Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	
<b>Ikrafttredelse</b>	06/24/1997 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Gjeldende bestemmelser_96102.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	0 kvm
<b>Feltavn</b>	310 - Kjørevei
<b>Regform</b>	310 - Kjørevei

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202105
<b>Navn</b>	Detaljregulering for gnr. 45 bnr. 1, Serbøtunet
<b>Plantype</b>	35 - Detaljregulering

side 2 av 3

Rapporten er levert av Geodata AS

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato 07.04.2026

Status 2 - Planforslag

Ikrafttredelse

Bestemmelser [Gjeldende bestemmelser\\_202105.PDF](#)

Areal

1108 Sandnes kommune  
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 11.05.2005  
Dato for siste endring:

## Tomtedelingsplan for Sørbøtunet, felt B6

Reguleringsbestemmelser

PlanID 96302-07

Saksnummer 200302793

1. Bolighus og carport skal plasseres innenfor de byggesoner som er vist på planen.
2. Tillatt tomteutnyttelse (TU) er maks 40 % og maks bebygd areal (BYA) er 30 % inkl. garasje/carport regnet som bebyggelses areal i prosent av netto fellesareal.
3. Lekeplass skal være felles for beboerne på felt B6. Den skal opparbeides og utrustes av utbygger, ferdigstilles samtidig med boligene.
4. Offentlig gangvei mellom tomt 03 og 04 skal være ferdig opparbeidet med fungerende belysning før innflytting av boliger får skje.
5. Det må leges en fysisk skjerming mellom parkering og lekeplass.

Side 1 av 7

Tomtedelingsplan for Sørbøtunet, felt B6

PlanID 96302-07

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 11.05.2005  
Dato for siste endring:

## Reguleringsplan for Sørbøtunet

Reguleringsbestemmelser

PlanID 96102

Saksnummer 199600332

Godkjent 24.06.1997

### § 1 - Avgrensning.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

### § 2 - Fellesbestemmelser for boliger

2.1. Bebyggelsesplan i målestokk 1:500 kan kreves for hvert av delfeltene før søknad om byggetillatelse kan behandles. Med unntak av felt B9 kan bebyggelsesplan erstattes av tomtedelingsplan dersom bebyggelsen ikke fraviker reguleringsplan med bestemmelser, og for feltene B1 og B8 er i samsvar med illustrasjonsplan. I bebyggelsesplan / tomtedelingsplan skal det redegjøres for bebyggelsens plassering, takvinkler, eksisterende og nye terreng høyder og krav til eventuell støyskjerming. Videre skal det vises adkomst, parkering, internt trafikkareal, lekearealer og renovasjonsløsning. Busslommer med venteskur på begge sider av Hovevegen skal innarbeides i plan for felt B9 ved avkjøring til feltet.

2.2. Planene skal tilfredsstille kommunens «Krav til regulerings- og bebyggelsesplanar». Bebyggelsesplan / tomtedelingsplan for feltene BL 4 og BL 5 og B4 må innarbeides i planer for feltene B3/B6.

2.3. Møneretning skal være parallell med bygnings lengderetning. Samlet bredde av takopploft skal ikke overstige 1/3 av takflatens lengde.  
Garasje / carport må ikke overstige 40 m<sup>2</sup>.  
Boliger på terrengnivå skal ha 10 meter avstand til nabogrense på uteoppholds side av boligen.

Teknisk styre kan tillate/krave underetasje oppført der terrenget ligger til rette for det.  
Utgraving og oppfylling i terrenget skal holdes innenfor egen tomtgrense mot offentlig og felles areal, også i anleggsperioden.

2.4. Bebyggelsen kan tillates lagt inntil 2 m fra nabogrense dersom B-30 vegg til nabobebyggelse etableres. B-30-vegg må vise på bebyggelsesplan / tomtedelingsplan. Takutstikk må holdes innenfor egen tomtgrense.  
Bygging i nabogrense kan tillates under forutsetning av at kjøpekontrakt inneholder bestemmelse om bruk av nabotomt for nødvendig vedlikeholdsarbeid på vegg i nabogrense.

Side 2 av 7

Tomtedelingsplan for Sørbøtunet, felt B6

PlanID 96302-07

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 11.05.2005

Dato for siste endring:

2.5. Bebyggelsesplan/tomtedelingsplan skal avklare om enkelte tomter, og i tilfelle hvilke, det kan godkjennes inntil 1 ekstra leilighet på. Ekstra leilighet må ikke overskride 60 m<sup>2</sup>. Det forutsettes at krav til parkering på egen eiendom tilfredsstilles iht. § 6 og at hver bo-enhet får adskilt og tilfredsstillende areal til uteplass, både når det gjelder størrelse og orienteringsmessig plassering. Målsatt utomhusplan i målestokk 1:200 kan kreves ved byggeomelding

2.6. Lekeplasser skal tilfredsstillende kommunens norm, vedtatt av bystyret 13.12.73.

2.7. Støyskjerming se § 8.

2.8. Det skal gis plass for nødvendige trafoer. Plassering skal vises på detaljplan dersom den ikke framgår av reguleringsplan.

## § 3 Boliger.

3.1. Fellesbestemmelser for felt B.4 og BL.1-BL.5  
Dersom ikke annet blir bestemt i bebyggelsesplan skal maks bygningshøyder fra topp grunnmur være:  
mønehøyde 7 m  
gesimshøyde 4 m.

Eneboliger - felt B4

B4 skal det bygges frittliggende eneboliger. Tillatt tomtutnyttelse (TU) er maks. 40 %, regnet som boligfeltets bruksareal i prosent av feltets nettoareal, inkludert garasje / carport. Maksimalgrense for bebygd areal (BYA) er 25 %, regnet som boligens grunnflate i prosent av netto tomt, inkludert garasje / carport.

Enkelttomter skal ikke være mindre enn 500 m<sup>2</sup>.

3.2.

Boliger - feltene B1, B2, B3, B5, B6, B8 og B9.  
I områdene kan det bygges konsentrert småhusbebyggelse / kjede- og rekkehus i maks 2 etg. Tillatt tomtutnyttelse (TU) er maks. 40 %, regnet som det enkelte boligfeltets bruksareal i prosent av feltets nettoareal, inkludert garasje / carport. Maksimalgrense for bebygd areal (BYA) er 30 %, regnet som boligens grunnflate i prosent av netto tomt, inkludert garasje / carport.

Største tillatte byggehøyde målt fra topp grunnmur er i mønehøyde 8,0 m gesimshøyde 5,5 m.

På feltene som har et samlet areal på 66,8 da, skal det bygges min. 2,0 boliger pr. da netto samlet feltareal, dvs. minst 138 boliger.

I felt B9 kan det bygges konsentrert småhusbebyggelse/ kjede- / rekkehus og terrassehus. Terrassehusbebyggelsen tillates oppført i maks 3 etasjer, annen bebyggelse i maks 2 etg.

Feltene skal bygges ut med min. 2,0 boliger pr. da. netto feltareal.

Side 3 av 7

Tomtedelingsplan for Sørbytunet, felt B6

PlanID 96302-07

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 11.05.2005

Dato for siste endring:

I felt B1 og B8 skal det gis plass for gang-/sykkelveg fram til nabogrense i nord og sør. Det skal gå gang-/sykkelveg parallelt med jernbanen i felt B9. Denne skal knyttes sammen med gate/gangveg i nabofelt i nord og sør. Sammenknytting med boliggate i nord, Skeibakken, innebærer å gi plass for flytting av lekeplass.

## 3.3. Feltene BL.1 - BL.5 og B4

Før søknad om bruksendring av driftsbygninger på BL.4 og BL.5 kan bli behandlet skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan / tomtedelingsplan jf. § 2.1 for feltene. Det tillates maksimalt 2 boliger pr. da.

I områdene BL.1 - BL.3 tillates fortetting av bebyggelsen slik at totalt bebygd areal BYA blir maks. 25 %. For feltene BL.4 og BL.5 tillates maksimalt 20 % bebygd areal (BYA), regnet som boligens grunnflate i prosent av netto tomt.  
Garasje, carport og uthus regnes med i bebygd areal.

Ved ombygging av eks. bebyggelse skal det tas vare på verneverdige kulturminner.

Nybygg på BL.4 og BL.5 skal tilpasses eks. bebyggelse i form, farge og materialbruk.

Møne- og gesimshøyder skal harmonere med eksisterende bebyggelse som skal tegnes inn på fasadeoppriss ved byggeomelding.

Virksomhet knyttet til landbruksdrift kan tillates i den grad dette ikke fører til unødig genanse for de omkringliggende boliger.

## § 4 - Offentlige trafikkområder.

Bro over parkdraget med støvskjerming skal gis en estetisk tilfredsstillende utforming og byggemeldes. Byggetegninger for bro inkludert plan for terrengforming, se § 5, skal forelegges teknisk sjef før byggeomelding.

## § 5 - Friområder.

Vegetasjon/steingarder

Verdifull vegetasjon og steingarder avmerket på plankartet skal bevares. Graving i rotsonen (kronavidde) til trær avmerket på plankartet må ikke forekomme uten godkjenning av teknisk sjef. Steingarder avmerket på kartet, som eventuelt raser ut som følge av utgraving, skal bygges opp igjen og sikres.

Terrengforming

Terrengforming i tilknytting til broen skal gis en estetisk tilfredsstillende utforming og byggemeldes.

Side 4 av 7

Tomtedelingsplan for Sørbytunet, felt B6

PlanID 96302-07

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 11.05.2005

Dato for siste endring:

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 11.05.2005

Dato for siste endring:

## § 6 - Garasjer / Parkering.

Krav til parkering skal være i samsvar med kommunal vedtekt.

Følgende parkeringsnorm skal brukes for boligområdene:

Boliger	Antall biler pr.	Fellespark. Min.4 leil.	Individuell park
Familieleiligheter	enhet	2,0	2,0 + 0,5
Små leiligheter < 80 m <sup>2</sup>	enhet	1,5	1,5 + 0,5
Hybler < 30 m <sup>2</sup>	enhet	1,0	1,0 +0,5

Garasjeanlegg som inngår som del av støyskjermingsløsning skal ha absorberende vegg mot støykilde. Overgangsløsning fra garasje til frittstående skjerm må løses tilfredsstillende med omsyn til støyskjermingseffekt og utseende.

Parkeringsplassene inkl. garasjeplasser skal være ferdig opparbeidet før innflytting.

Garasjer kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense. Eventuelt takutstikk skal holdes innenfor egen eiendom.

Når garasjens lengderetning er plassert parallelt med vei, kan teknisk styre tillate at avstand til regulert veikant er 1,0 m. Når garasjen legges vinkelrett på veien, skal avstanden være min. 5,0 m. Maks. tillatt mønehøyde på garasjen er 4,5 m over garasjegalv. Garasjer skal tilpasses boligene mht. plassering, materialvalg, form og fargebruk.

## § 7 - Avkjørsler / Siktforhold.

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

Busker, trær mv. må ikke plantes nærmere regulert veikant enn 1,0 m, og vegetasjon som vokser inn over grensen til offentlig areal, kan kreves fjernet.

I frisksoner ved krysset og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over de tilstøtende veters planum.

## § 8 - Støyskjerming.

Støyskjerming skal byggemeldes og gis en enhetlig og tiltalende utforming for hele planområdet. Utformingen må ta hensyn til skjermutforming i tilstøtende områder. Jordvoller/vegger skal tilslås eller beplantes.

Støyskjerming langs jernbanen, skal være absorberende og sammenhengende.

Støyskjerming skal bygges ferdig ved opparbeiding av feltet som skjermingen skal virke for uavhengig av om skjermings tiltaket skal etableres innen feltet eller utenfor.

Frittstående skjerm langs jernbanen skal være armert jordvegg eller absorberende treskjerm og beplantning, eventuelt i kombinasjon med natursteinsmur med maks høyde 1,3 m

Støyskjerming i forbindelse med nødvendig gjennomhulling for kryssende trafikk skal løses som en integrert del av den øvrige skjermingen.

Utforming av skjerming med plan for etappervis bygging vest for jernbanen skal godkjennes av teknisk sjef samtidig med godkjenning av tekniske planer.

Utforming av skjerming på østsiden av jernbanen og langs Hovevegen skal fastlegges i bebyggelsesplan for felt B9.

Eventuelle behov for fasedetiltak må klarlegges ved utarbeiding av bebyggelsesplaner/tomteplaner.

## § 9 - Gjennomføring

Følgende skal i tillegg til ordinær teknisk opparbeiding være del av kommunalteknisk opparbeiding:

- Gangveger inkludert manglende turveg/sykkelveg på østsida av Storaåna. Bygging av gangveg over BLS kan utstå til utbygging av felt BLS eller bygging av nytt togstopp.
- Støyskjerming der det framgår av plankartet.
- Ballplass, lekeplasser, stier og friområder.
- Jernbaneundergang før utbygging av felt B9
- Kanalisering av rv. 44 ved avkjøring gate 1031, før gate 1031 kan bygges. Tekniske planer skal godkjennes av veggsjefen.
- Terrengforming i forbindelse med bygging av bro.
- Busslommer med busskur på begge sider av Hovevegen

## § 10 - Generelt.

Disse bestemmelsene kommer i tillegg til Plan- og bygningstoven og de gjeldende bygningsskildene i Sandnes kommune.

Etter at denne reguleringsplanen er vedtatt vil privatretslige avtaler som er i strid med planen og reguleringsbestemmelsene ikke være rettsgyldige.

Side 5 av 7

Tomteplan for Sørøsttunet, felt B6

PlanID 96302-07

Side 6 av 7

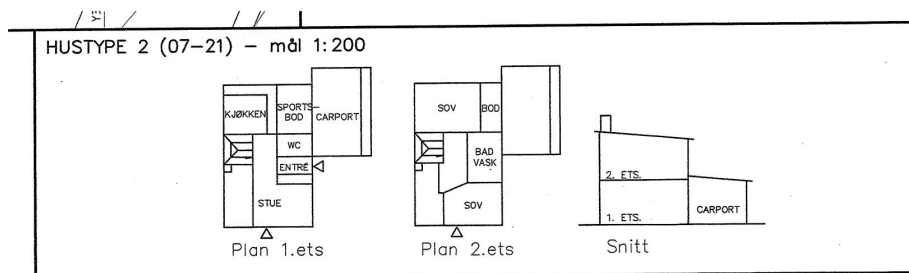
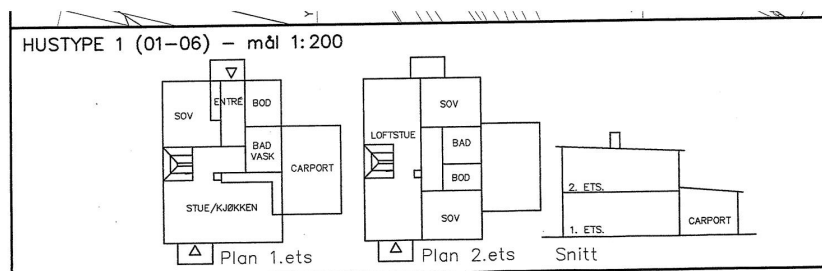
Tomteplan for Sørøsttunet, felt B6

PlanID 96302-07

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vedtatt dato: 11.05.2005  
Dato for siste ending:

1108 Sandnes kommune  
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune



PlanID 96302-07

Side 7 av 7      Tomteedlingsplan for Sørbyåttunet, felt B6

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



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

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	45	Bnr:	245	Fnr:	0	Snr:	2
Adresse:	Nedre Sørboø 12, 4321 SANDNES						

#### Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:  
Ja  Nei  Ja  Nei

Privat avløpsledning er separert:

Ja  Nei  Opplysninger om avløp er separert mangler:   
Pålegg om separering må påberegnes:

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja  Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja  Nei

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

#### Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg: Eiendommen har privat vannkilde:  
Ja  Nei  Ja  Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja  Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja  Nei

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

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja  Nei  Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja  Nei  Må påberegnes

#### Merknader

Gjelder bygg som ikke har fått bruksliløelse. Mangler dokumentasjon på at bygningen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

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

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



## Matrikelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

**Matrikelenhetsregisterbetegnelse og adresse**  
 Matrikelenhets: Gårdsnr 45, Bruksnr 245, Seksjonsnr 2, 1108 Sandnes

**Adresse:**  
 Veiadresse: Nedre Sorbø 12, gatenr 20850  
 (fra bruksenhet) 4321 Sandnes  
 Oppdatert: 28.09.2019

**Grundkrets:** 504 Åse  
**Valgkrets:** 5 Ganddal  
**Kirkesogn:** 6080402 Ganddal  
**Tettsted:** 4522 Stavanger/Sandnes

**Elendomsopplysninger**

<b>Matrikel:</b>	Best. eielseksjon	Tinglyst:	Reg.landbruksreg.:	Nei
<b>Type:</b>	17.10.2006	Matrikelløft:	Antall telger:	Ja
<b>Bruksnavn:</b>		Hår festegrunn:	Formål:	Ja
<b>Etableringsdato:</b>		Skyld:	Samelebrøk:	Nei
<b>Areal:</b>		Areal felles tomt:		Bolig
<b>Arealkilde:</b>				86/258
<b>Arealmerknaed:</b>				656,0 kvm

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

**Ikke tinglyst eierforhold:**  
 Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikelenheten.

**Kulturminner:**  
 Ingen kulturminner registrert på matrikelenheten.

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

**Grundforurensning:**  
 Ingen grunnforurensning registrert på matrikelenheten.

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

**Klage på vedtak i Matrikkel:**  
 Ingen klage registrert på matrikelenheten.

Forretinger:	Dato	Rolle	Matrikel	Arealendring
Type	Forreting:	Mottaker	1108/45/245	0,0
Onnummerering	Matrikelløft:	Mottaker	1108/45/245/0/1	0,0
		Mottaker	1108/45/245/0/2	0,0
		Mottaker	1108/45/245/0/3	0,0
Seksjonering	Forreting:	Avgiver	1108/45/245	0,0
	Matrikelløft:	Mottaker	1108/45/245/0/2	0,0

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 45, Bruksnummer 246, Seksjonsnummer 2.1108 SANDNES kommune

## Oversiktskart



- Nøyaktighet (standardavvik)**
- 10 cm eller mindre
  - 11 - 30 cm
  - 31 - 200 cm
  - 201 - 500 cm
  - Over 500 cm
  - Ikke angitt
- Hjelpelinjer**
- Vannkant
  - Veikant
  - Fektiv / Teigdeler
  - Punktfeste
- Symboler**
- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se ambula.com/sefnet for fargeforklaring
- © Kartverket/GeoVeakt

Utskrift fra eieendomsregisteret forsett 07.04.2025 15:23 - Slet oppsett 07.04.2025 15:23  
 Utvidelsen er levert av: Ambula AS, Postboks 2323 Sall, 0230 Oslo, (Org.nr.: 945 611 714)

Side 4 av 6

Gårdsnummer 45, Bruksnummer 246, Seksjonsnummer 2.1108 SANDNES kommune

## Bybyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig		BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
<b>Opplysninger om boliger/bruksenheter:</b>						
Adresse	Type					
Nedre Sørbo 12	Bolig	105,0	Kjølken	4	1	2
<b>Bygningsopplysninger:</b>						
Næringsgruppe:	Bolig	Bygd areaal:		Rammeutlelse:	21.03.2006	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	105,0	Igangset.till.:	21.06.2006	
Energikilde:	Elektrisk, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigstet:		
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	105,0	Midi brukstil:		
Avløp:	Tilkn. off. vannverk	Har heis:	Nei	Tatt bruk (GAB):	20.02.2007	
Vannforsyning:	22633481	Antall boliger:		Antall etasjer:	1	
Bygningsnr.:					2	

## Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		63,0		63,0				
H02			42,0		42,0				

## Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift fra eieendomsregisteret forsett 07.04.2025 15:23 - Slet oppsett 07.04.2025 15:23  
 Utvidelsen er levert av: Ambula AS, Postboks 2323 Sall, 0230 Oslo, (Org.nr.: 945 611 714)

Side 3 av 6

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 45, Bruksnummer 245, Seksjonsnummer 2.1.1108 SANDNES kommune

## Areal og koordinater

Areal: 656,00m<sup>2</sup>  
 Arealmerknad:  
 Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensning

Punkt	Nord	Øst	Lengder	Målemode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedbakt i	Hjelpelinje	Geospunkttype
1	6 526 009,13	310 796,36	17,88m Terrengmålt		5		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 526 020,83	310 782,93	3,53m Terrengmålt		5	-27,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 526 023,91	310 784,81	13,00m Terrengmålt		5		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 526 035,35	310 790,99	32,91m Terrengmålt		5		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 526 019,70	310 819,94	21,70m Terrengmålt		5		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 526 000,61	310 809,62	5,14m Terrengmålt		5		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 526 003,05	310 805,10	10,67m Terrengmålt		5	47,49	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

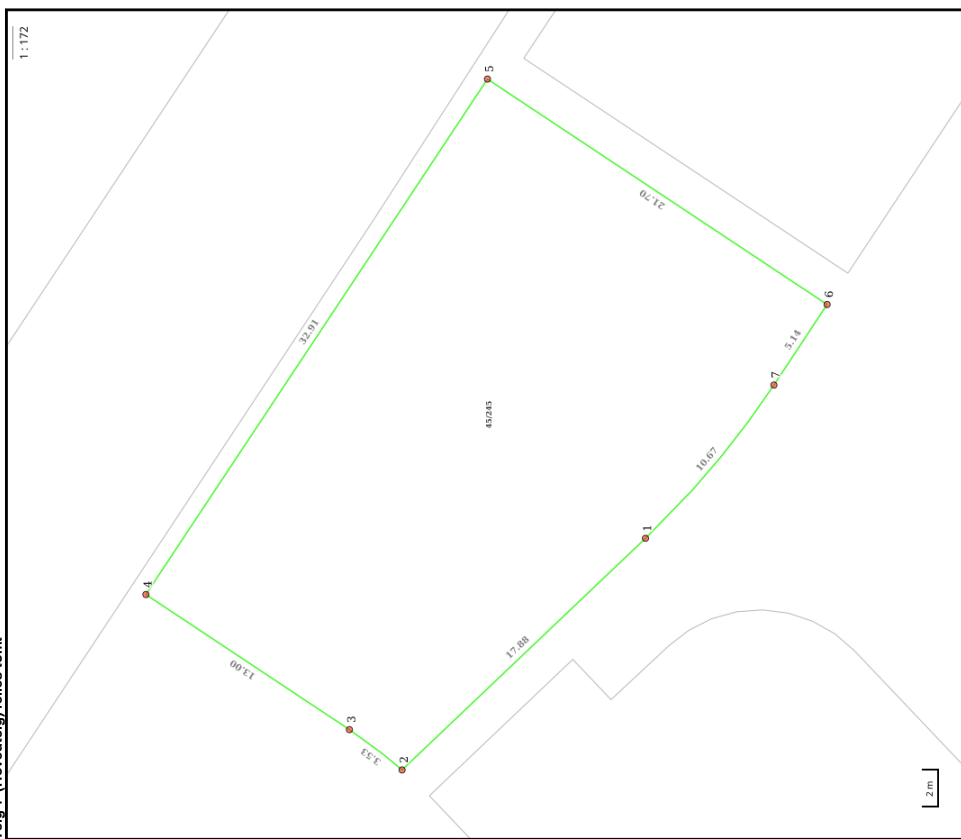
(\*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

### 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.

Gårdsnummer 45, Bruksnummer 245, Seksjonsnummer 2.1.1108 SANDNES kommune

## Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



### 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
- Punktfaste

### Symboler

- Bygningspunkt
- Særfak kulturminne

Utskrift fra eiendomsregisteret forsett 07.04.2025 15:23 - Sist oppdatert 07.04.2025 15:23  
 Utgitt av: Ambita AS, Postboks 2323 Sall, 0230 Oslo, (Org.nr.: 945 611 714)

Side 5 av 6

Utskrift fra eiendomsregisteret forsett 07.04.2025 15:23 - Sist oppdatert 07.04.2025 15:23  
 Utgitt av: Ambita AS, Postboks 2323 Sall, 0230 Oslo, (Org.nr.: 945 611 714)

Side 6 av 6



SANDNES KOMMUNE  
Byggesak

Block Watne AS  
Lagerveien 1  
4033 STAVANGER

Sandnes, 20.02.2007

Deres ref.:  
Saksbehandler: Marina Rørheim

Vår ref : 200601096-4 ✓  
Arkivkode : O : 45-245

## FERDIGATTEST

Gnr./Bnr: 45/245

Byggeadresse: NEDRE SØRBØ 10

Tiltakets art: Nybygg  
Byggets/anleggets art: Enebolig og carport i kjede  
Ansvarlig søker m/adr: Block Watne AS, Lagerveien 1, 4033 STAVANGER  
Tiltakshaver: Block Watne AS, Lagerveien 1, 4033 STAVANGER

Søknad datert: 12.02.2007

D-sak nr: 313/2006

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 12.02.2007gis i medhold av plan og bygningslovens § 99 ferdigattest for tiltaket.

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

Ola T Solheim  
Bygningssjef

Marina Rørheim  
Saksbehandler

Sendes til

<input checked="" type="checkbox"/>	tiltakshaver	<input checked="" type="checkbox"/>	ansv. søker	<input checked="" type="checkbox"/>	brannsjef/feier - v/ montert ildsted
<input type="checkbox"/>	ansv. utførende	<input type="checkbox"/>	ansv. kontr.	<input type="checkbox"/>	rørleggerkontr.

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



SANDNES KOMMUNE  
Byggesak

Block Watne AS  
Lagerveien 1  
4033 STAVANGER

Sandnes, 21.03.2006

Deres ref.:  
Saksbehandler: Even Auestad

Vår ref.: 200601096-2  
Arkivkode : O : 45-202

### D SAK 313/2006. TILLETTELSE TIL TILTAK

Gnr./Bnr: 45/245 Byggeadresse: Nedre Sørhøy 12

Tiltakets art: Nybygg  
Eventuell beskrivelse: Enebolig og carport i kjede  
Byggets/anleggets art: Enebolig  
Tiltaksklasse: 1  
Skoleklasse: Au 10

Ansvarlig søker m/adr: Block Watne AS, Lagerveien 1, 4033 STAVANGER  
Tiltaksnavn: Block Watne AS, Lagerveien 1, 4033 STAVANGER

Søknad om tillatelse til tiltak datert 27.02.06 mottatt 02.03.06

BRUKSAREALER: 63 m<sup>2</sup>  
BRA, 1.etasje: 42 m<sup>2</sup> Herav carport/bod i 1. etasje 21 m<sup>2</sup>  
BRA, totalt: 105 m<sup>2</sup>

**Fakta:** Søknaden gjelder oppføring av enebolig med sammenhengende carport/bod i kjede. Det søkes dispensasjon for overskridelse av gesimshøyde. Det vises til at det på samme delfelt er gitt tillatelse til ti boliger med samme takutforming og gesimshøyder. Omsøkt øvre gesimshøyde er på 6.3m. Reguleringsbestemmelsene setter en begrensning på 5.5m gesimshøyde, og på 8.0m mønehøyde.

**Hjemmelsgrunnlag:** Reguleringsplan nr. 96302-07

**Nabovarsel:** Naboer er varslet.

**Bygningssjefens vurdering:** Bygningssjefen har tidligere vært i kontakt med seksjon for arealplan og drøftet overskridelse av gesimshøyde. Konklusjonen da var at det ble gitt dispensasjon for overskridelse lik den det her søkes om. Ved å utnytte

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

Bankkonto for skatt: 7855 05 11028. Bank giro 3260 07 01400. Organisasjonsnr. 964 985 137

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

reguleringsbestemmelsene fullt ut når det gjelder høyde, ville en med annen takform kunne fått vesentlig høyere bygg. For å ivareta helheten i feltet finner bygningssjefen grunnlag for å innvilge dispensasjon for øvre gesims som omsøkt.

## VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §7 gis det fra gjeldende reguleringsplan m/bestemmelser for overskridelse av gesimshøyde, slik at øvre gesims blir 6.3m over topp grunnmur.

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. Generelle betingelser datert 03.12.2003 må nøye etterkommes.

Ved søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan det bli stilt krav om dokumentasjon av fuktinnholdet i materialer og konstruksjoner før disse ble forsegle/ tettet. Når byggearbeidet er ferdig skal ansvarlig søker kontakte bygningsskontrollen for utstedelse av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Sammen med anmeldning om ferdigattest eller brukstillatelse skal det sendes inn

- kvittering for utført kontroll
- innmålte koordinater av bygningen (nybygg). Avvik fra beregnede verdier skal synliggjøres.

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

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

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

Ola T. Solheim  
Bygningssjef

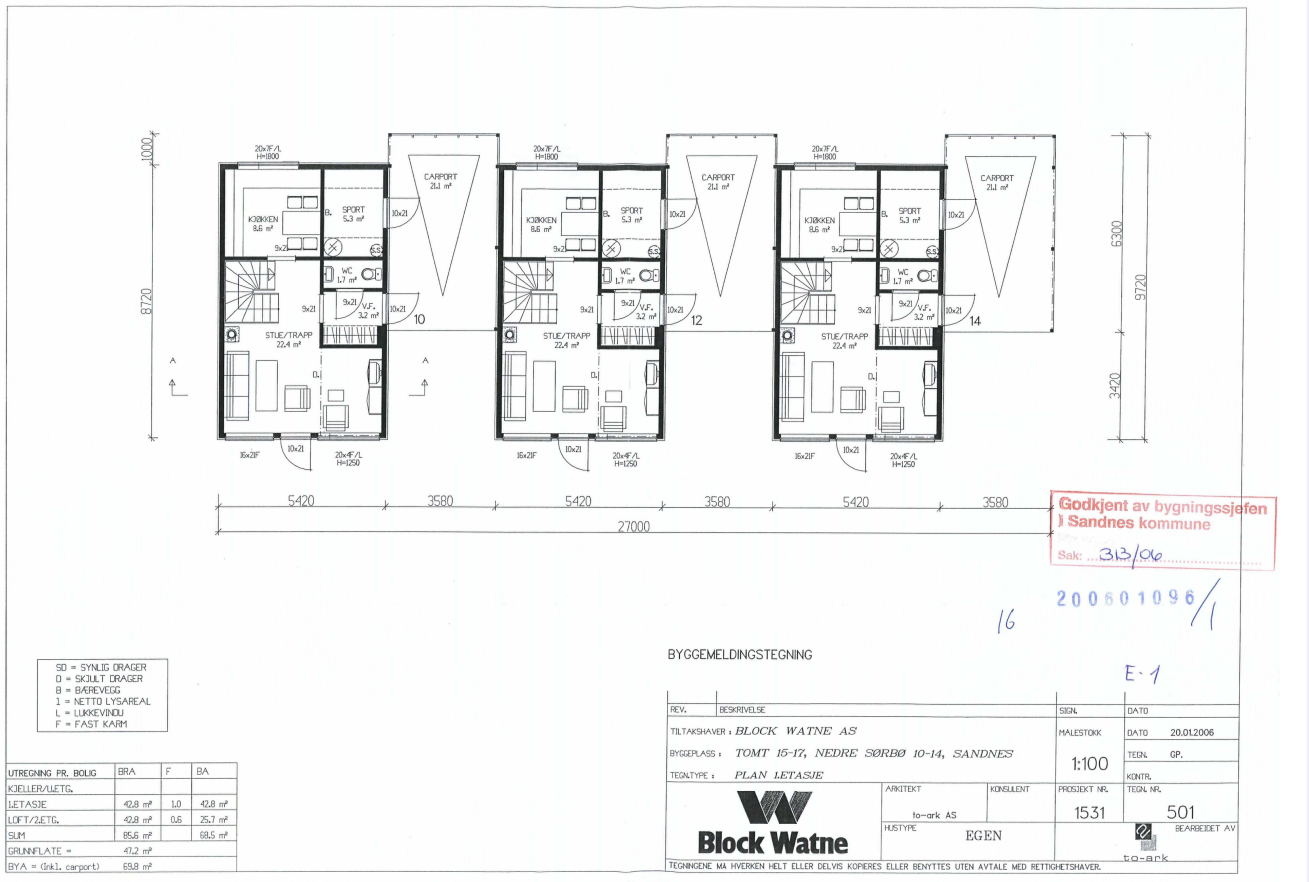
Even Auestad  
Saksbehandler

Vedlegg: Søknadsskjema m/stemplede tegninger

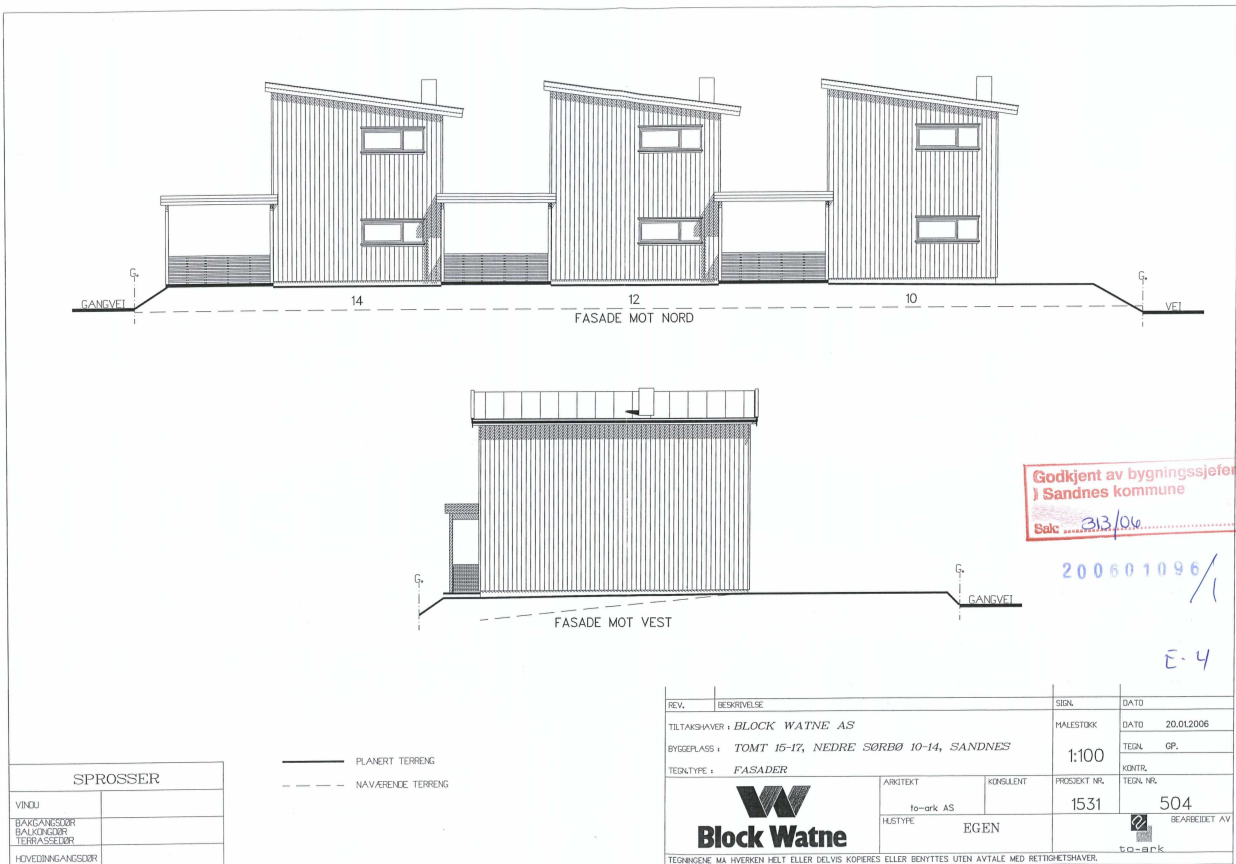
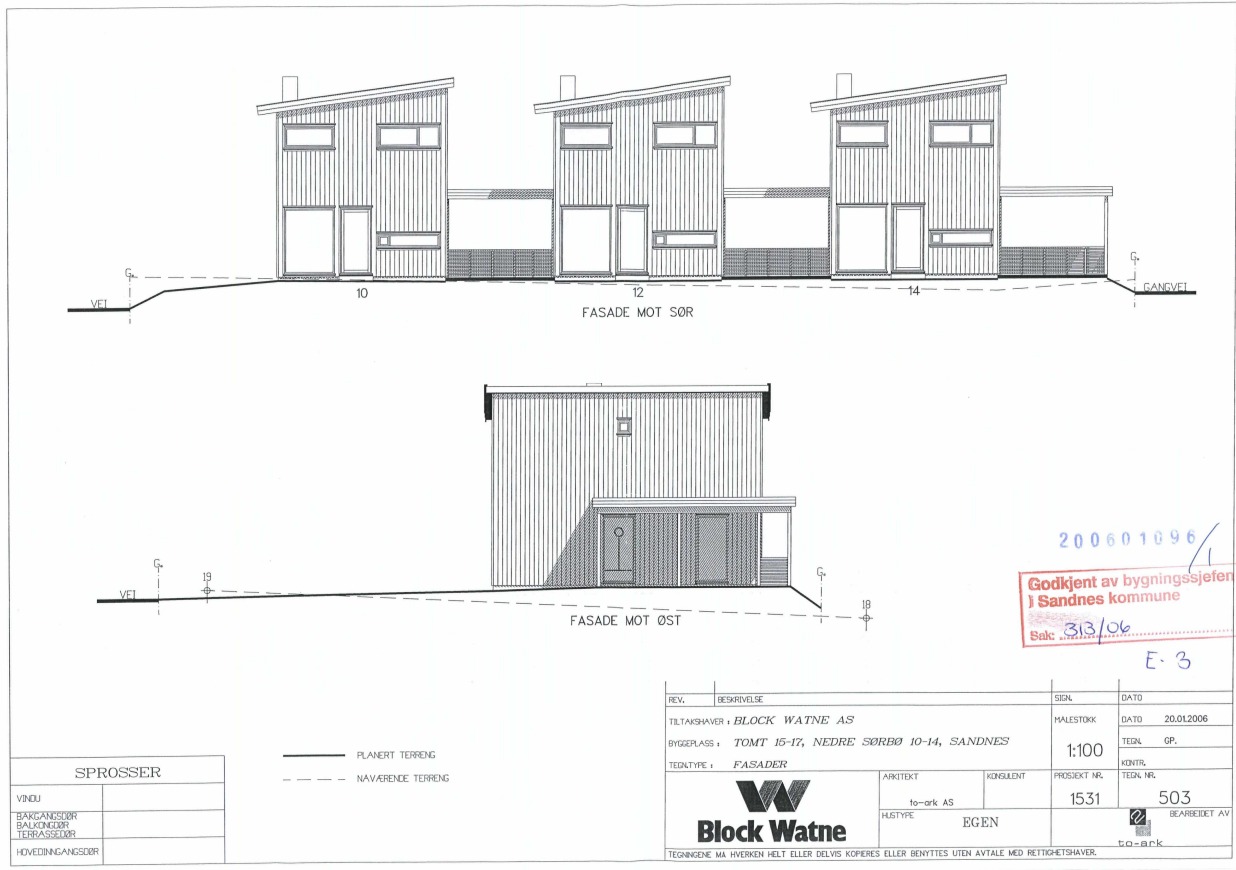
200601096

Side 2 av 2

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

**SANDNES KOMMUNE - BYPLANSJEFEN**  
Sandnes 27. september 2005

Gnr. 45	Bnr. Paa 202	Nytt bnr.	Areal	Tomtenr. 15-17	Offisiell adresse Nedre Sørha 10, 12, 14
Representasjonspunkt x = y =		Reg.plan nr. 96302-07	Felt B6	M = 1: 500	
Topp grunnmur: + i henhold til			Min. kjellergolv kote	Saksbeh. byplan. :A.L. Saksbeh. hying. : Saksbeh. oppmål.:	

Kopi av situasjonskartet skal sendes inn sammen med byggemeldingen.

**PÅ SITUASJONSKARTET SKAL INNTEGNES:**

- Målsatt bygning.
- Målsatt avstand til grenser og vei.
- Adkomst til eiendommen.
- Plass til garasje og parkering på egen eiendom.
- Planlagt bygning skal inntegnes på grunnlar for situasjonskart eller på målestrev. i m = 1:500. I tillegg skal planlagt bygning tegnes inn på situasjonskartet.

**SPESIELLE OPPLYSNINGER:**

- \* Koordinater for nye bygninger (hjørner) skal beregnes og sendes inn sammen med søknad om byggetillatelse.
- \* Avstand mellom bygninger skal måles fra utv.kledning og avstand fra eiendomsgranse til bygning skal måles til utv.kledning.

**ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER.**

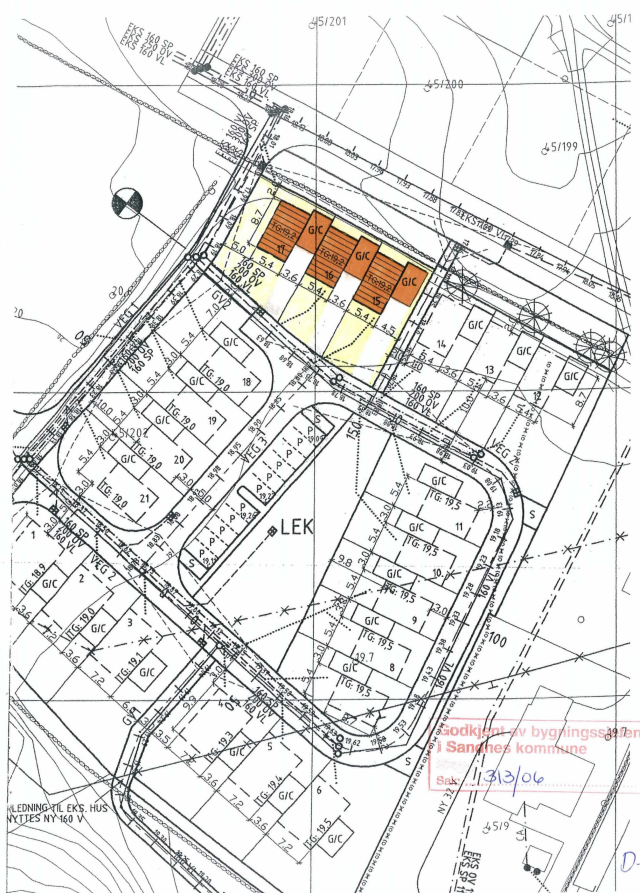
- Behandlings- og kontrollgebyr og tilknytningsavgift for vann og kloakk forfaller 30 dager etter at byggetillatelse er gitt.
- Søknad om avvik fra reguleringsplan/reguleringsbestemmelser skal tydelig fremgå av situasjonsplanen (kart med inntegnet bygning) og byggesøknad.
- Grunneier må sikre alle grensemærker rundt eiendommen.
- Det må innhentes opplysninger om El. og Tøleverkets kabler, ledninger, stolper og skap fra vedkommende etat.

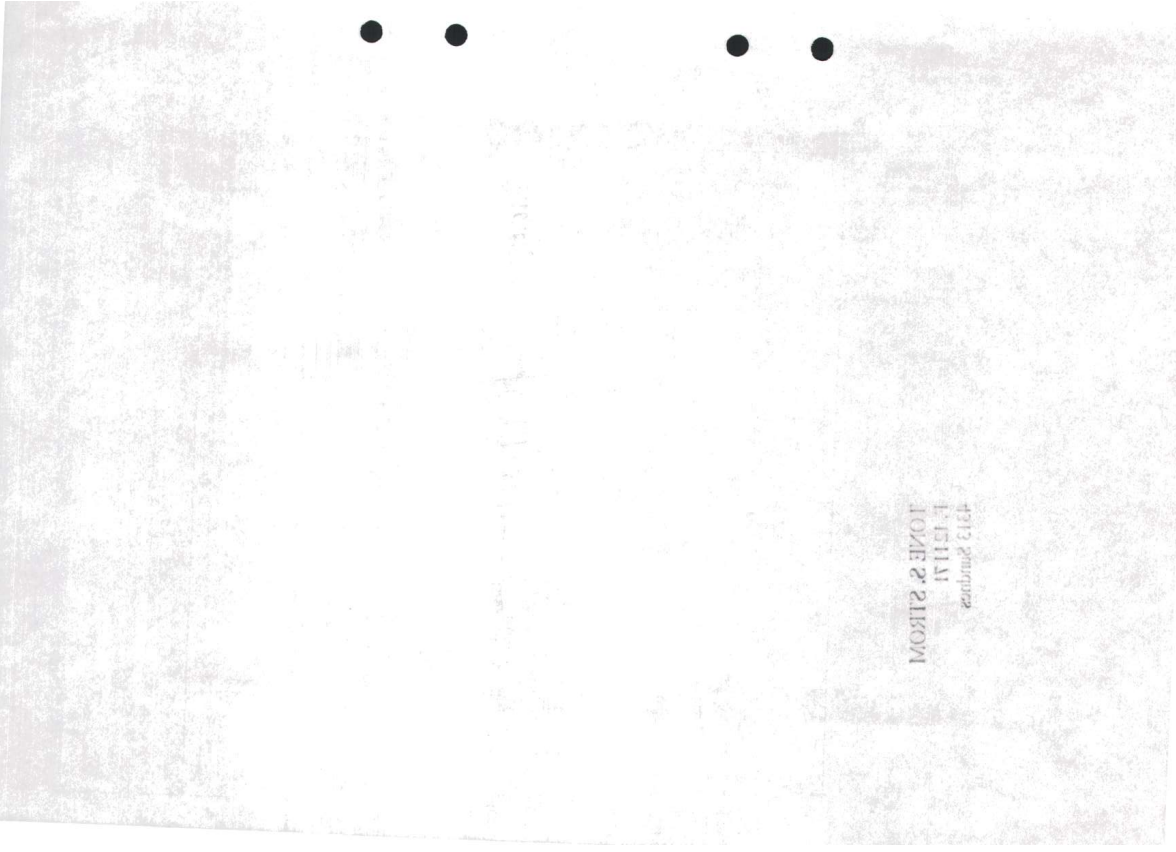
**EVENTUELL FLYTTING BEKOSTES AV UTBYGGER.**

- Situasjonskartet er gyldig i 2 år. Naboliste må kontrolleres etter et halvt år.

**DISSE NABOER/GJENBOERE SKAL VARSLES:**

Gnr.	Bnr.	Eiere	Adresse
45	201	Jill og Pål Meisland	Damsgård 35C, 4318 Sandnes
	200	Anne og Christian Gorgas	Mor Åsesvei 14A, 4321 Sandnes
	199	Samuel Auestad	Sørbotunet 54, 4321 Sandnes





**Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reeksjonsføring**  
(etylk det som ikke passer)

Finanieres etter tinglysing til

**TINGLYST**  
DAGBOKNR. 501843

**Block Watne**  
Lagervæien 1, 4033 Stavanger  
Tlf. 51 45 0000 fax 51 44 43 01  
Org.nr. 868 707 804

**STATENS KARTVERK**  
Oppmålingsfor. feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen  
Kommunegr. | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festeart. | Strr.  
1102 Sandnes | | 45 | 245

2. Hjemmelshaver(e)  
EiendomsOrg.nr. 11 | Lovet dato 30.  
22.04.27 | Peder Johan Sørbo

Dok.nr. 501843 Tinglyst. 19.10.2006  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring  
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

	Til. S. - For. nr. m² a)	Leggs- areal	Til. S. - For. nr. m² a)	Leggs- areal	Til. S. - For. nr. m² a)	Leggs- areal	Til. S. - For. nr. m² a)	Leggs- areal	
1	86	86	13	25	37	49			
2	15	66	14	26	38	50			
3	15	86	15	27	39	51			
4	15	86	16	28	40	52			
5	17	29	17	29	41	53			
6	18	30	18	30	42	54			
7	19	31	19	31	43	55			
8	20	32	20	32	44	56			
9	21	33	21	33	45	57			
10	22	34	22	34	46	58			
11	23	35	23	35	47	59			
12	24	36	24	36	48	60			
Sum tellere:								258	= nevner: 258

4. Supplerende tekst 7)  
CBS: Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reeksjonering skal desuten opplys hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte. **Prøtt til medlemskap i velforening på feilet med solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av alle adkomstveier, ledninger, fellesarealer og fellesanlegg. Sandnes kommune (964965137) har rett til å ha liggende ledninger for vann og avløp, samt vedlikehold og reparasjon. Elverk, gassleverandør (98033178) og teleleverandør (97697631) kan plassere kabelskap, gatelys og ledninger og vedlikeholde dette. Vedlikehold av gjende/støyskjerm mot jernbane sammen med alle boliger på Sørbotunet.**

nr 703034 PÅ/løser: Sam. & Størresen Prokom/AS: Omlp. 5:58

# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering <sup>a)</sup>

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

Styret erklærer at sameierne har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato \_\_\_\_\_

Underskrift \_\_\_\_\_

9. Kommunens tilatelse til seksjonering/reseksjonering

Befaring er foretatt

Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>b)</sup>

Tilatelsen er innatt nedenfor

Tilatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tilatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gar | Bnr | Fnr | Str | Str | kommune

45 | 245 | | | Sandnes

17.10.04 | SANDNES KOMMUNE | BYPLANSJEFFEN

Dato | Stempel og underskrift

Noter:

- Kommunen skal gi tilatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingsbær.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Føler for ideell andel utfyller bare når det er flere hjemmelshavere.
- B-boligsesjon, N-næringsseksjon, SB-sameiesesjon bolig, SN-sameiesesjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Skil B dersom tilleggsareal gjelder bygning, C dersom tilleggsarealer gjelder grunn, eventuelt EG hvis tilleggsareal gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettshaver som skal og kan tinglyses som sin linje. Leseskriftet eller eiersesjonsbevis § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med partiet som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Partierett innatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke hvarsgrunnlag.
- Eier eiersesjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameieeietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenspart.

Rett leier  
TONE S. STRØM  
F: 12 11 71  
4313 Sandnes  
R. Strøm



5. Egenerklæring

Underleggende erklærer at

a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggeallatelse er gitt, eller

seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c)  inndelingen i bruksenheter gir en formalsjellig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d)  bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller

det foreligger tilatelse til annen bruk eller plan- og bygningsloven

e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter basismålinger, vedtak eller tilatelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle ligge beboddes eller bebodgesens felles bebyggelse

f)  areal som skal ligge sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vakseierbolig som er utledd til andre enn vaktmestere, og hvor leier har kjelleren (§ 14)

g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h)  hver boligsesjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller

boligsesjonen er en fritidsbolig,

alle boligene inngår i en sameiesesjon bolig

i)  det er fastsatt vedtekker (§ 28).

Underleggende er kjent med at det er straffbart å øvje eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v

Alle vedlegg skal være i A4 format og løstoppende sidenummeret. Vedlegg som skal følge seksjonering/begjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegning og/eller alle etasjer og loft.

c) På tegningene er gitt adresse for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

d) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Vedtekker (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

f) Samtykke fra partehaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Hjemmebladet (§§ 7 og 12) | Styret (§ 13)

Sandnes, 17-06 | T. Strøm

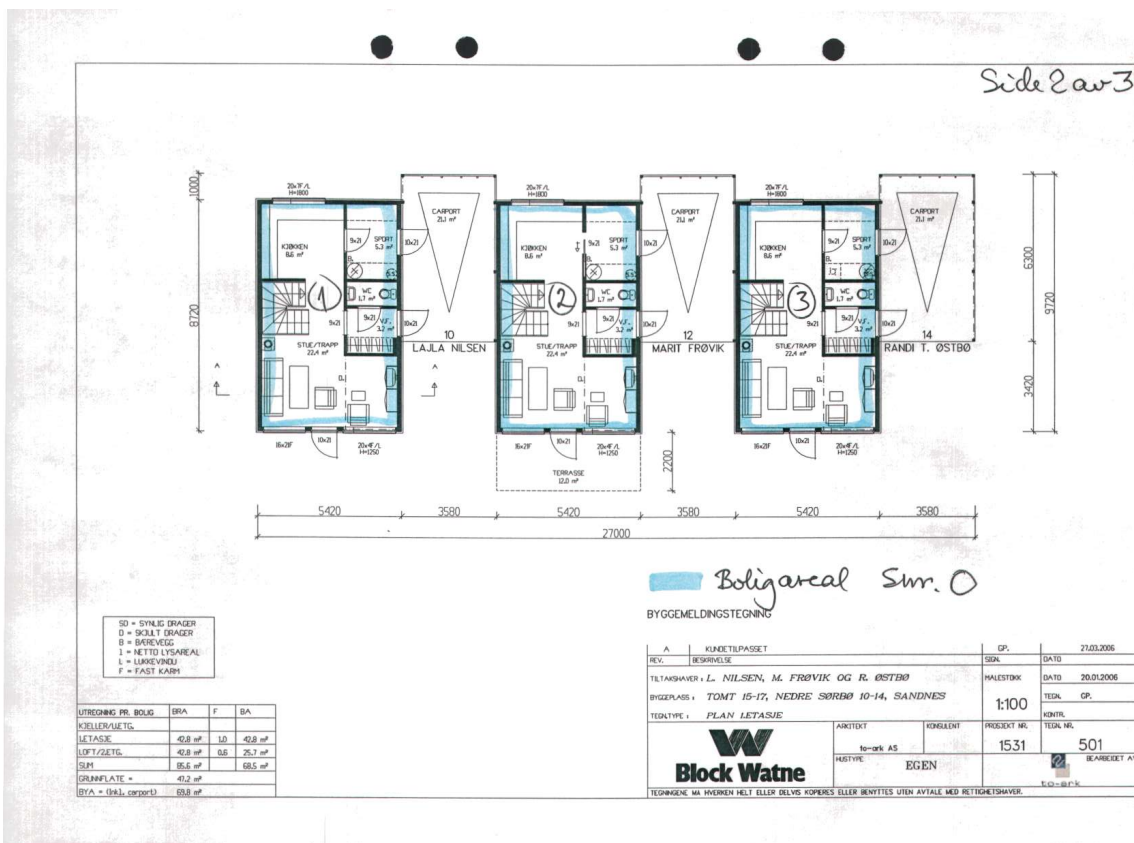
Etatsfullmektiget partier  
(Det seksjoneringssaksamtykke fra enkelte registrert partier hvor sameieeietets medlems)

# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Side 6 av 7

Attestert kopi av dok.nr. 2006/501843/200  
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 08:31

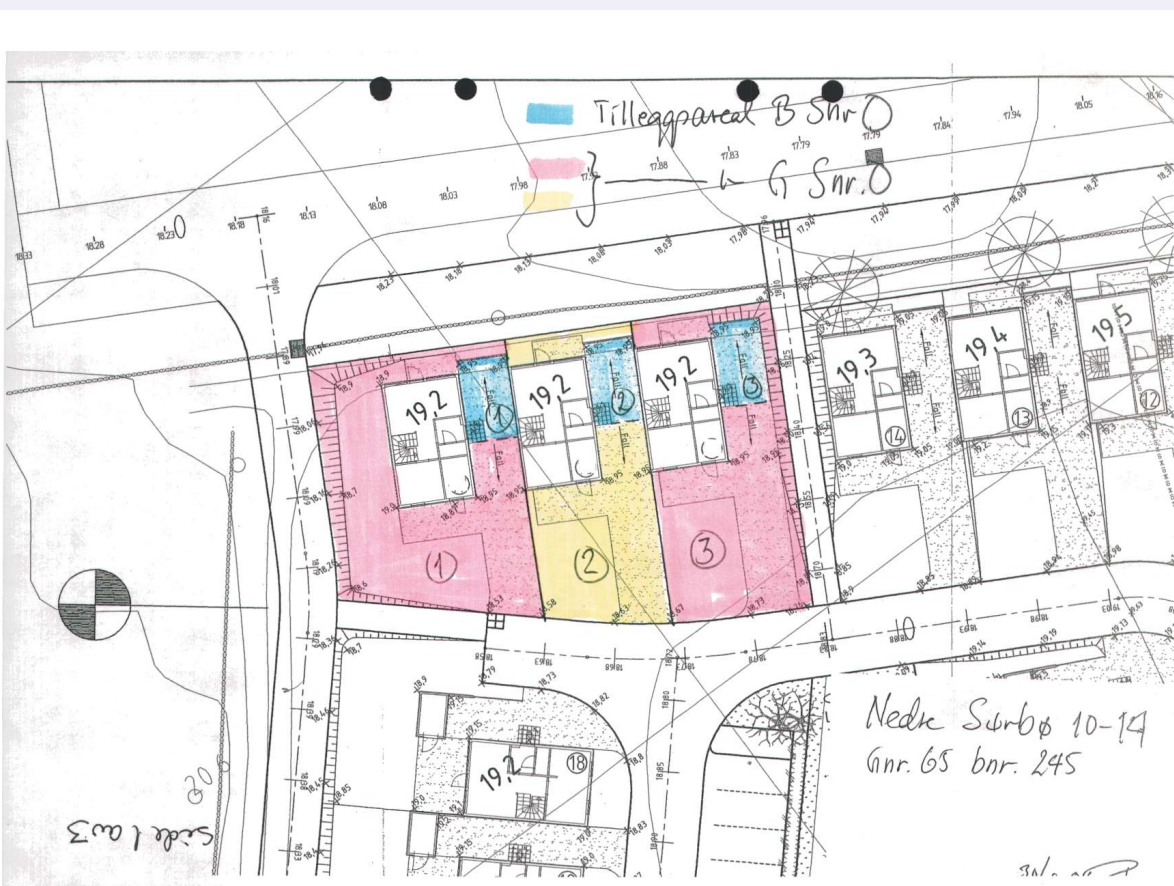
Kartverket



Side 5 av 7

Attestert kopi av dok.nr. 2006/501843/200  
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 08:31

Kartverket

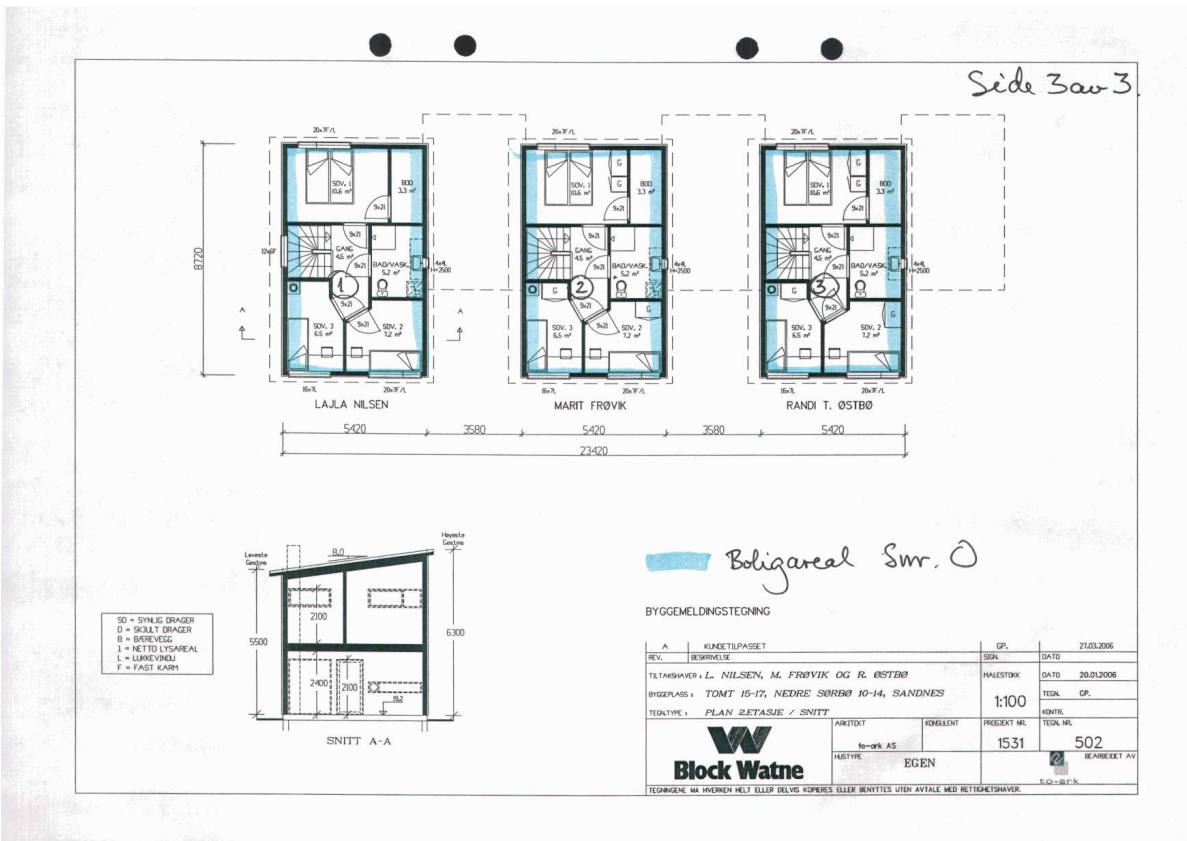


# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Side 7 av 7

Attestert kopi av dok.nr. 2006/501843/200  
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 08:31

Kartverket



# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 13.04.26 Side 1 av 2

Sørbøtunet Vel	Vår ref.:	1500/75
Nedre Sørbø 12	Type:	Velforening
4321 SANDNES	Eiere:	Marit Frøvik
Organisasjonsnr:	987 440 546	

### 1: Felleskostnader

<b>Tot. innv. måned:</b>	<b>696</b>		
Felleskostnader:	Driftskostnader		217
Tilleggsytelser:	Altibox 200		479

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kjetil Svihus

Adresse: Nedre Sørbø 25

Postnr/-sted: 4321 SANDNES

Telefon: Mob.: 92206340

E-post: kjetil.svihus@grieginvestor.no

### 5: Restanse felleskostnader pr. 13.04.2026

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

### 7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	Partialobligasjonsnr:	

### 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:

Bygningstype: Rekkehus

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert	SSBnr:	B6
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	0		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Medlem velforening		
Fasiliteter:					

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 13.04.26 Side 2 av 2

Sørbøtunet Vel	<b>Vår ref.:</b>	1500/75
Nedre Sørbø 12	<b>Type:</b>	Velforening
4321 SANDNES	<b>Eiere:</b>	Marit Frøvik
<b>Organisasjonsnr:</b> 987 440 546		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Alle i velforeningen har privat husforsikring
- Fellesavtale på TV-pakke fra Altibox.

## Innkalling årsmøte

Styret innkaller til årsmøte i Sørbøtunet Vel.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på møtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på møtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bormiljø det kommende året.

Hvem kan delta på møtet?

Alle medlemmer har rett til å delta i møte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Det kan avgis kun én stemme pr. medlem.

Du har rett til å møte ved fullmektig

# Sørbøtunet Vel



## Innkalling til årsmøte 2025

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Onsdag 04.06.2025, kl. 20:00

Ganddal bydelshus

### Saksliste

- 1 Konstituering
  - 1.1 Valg av møteleder og sekretær
  - 1.2 Valg av 1 medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder
  - 1.3 Registrering av møtedeltakere
  - 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Årsregnskapet for 2024
- 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Valg
  - 5.1 Valg av leder for 2 år
  - 5.2 Valg av styremedlemmer
  - 5.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret  
Sørøstunet Vel

## 2. Årsregnskapet for 2024

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som velforeningens regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

## 5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

5.2 Valg av styremedlemmer

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 1500 Sørbøtunet Vel

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Finansielle anleggsmidler			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 177	488
Andre fordringer		696	696
Bankinskudd og kontanter			
Investeringer på driftskonto		501 223	310 155
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>506 096</b>	<b>311 339</b>
<b>SUM EIENDELER</b>			
		<b>506 096</b>	<b>311 339</b>

Balance 2024

## 1500 Sørbøtunet Vel

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		278 795	192 924	278 800
Tillegg felleskostnader		615 036	609 268	615 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>893 831</b>	<b>802 212</b>	<b>893 800</b>
<b>Kostnader</b>				
Forretningsførerhonorar		11 256	28 756	33 800
Drift og vedlikehold	1	78 746	109 414	205 500
TV og/eller internett		615 496	615 031	615 000
Administrasjonskostnader		10 803	2 498	18 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>716 301</b>	<b>755 698</b>	<b>872 800</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>177 530</b>	<b>46 514</b>	<b>21 000</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		15 338	8 548	5 000
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>-15 338</b>	<b>-8 548</b>	<b>-5 000</b>
<b>Resultat</b>	2	<b>192 868</b>	<b>55 062</b>	<b>26 000</b>

Atsregnskap

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter 1500 Sørbøtunet Vel

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsstikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omlopsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler. Derksom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omlopsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på eidegjeldspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

Restansjer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opplysningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omlopsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap,

B. Endring i arbeidskapital,

C. Arbeidskapital årets regnskap.

### Note 1 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6630 Reparasjon og vedlikehold utområde	78 746	109 414
<b>Sum</b>	<b>78 746</b>	<b>109 414</b>

## Noter 1500 Sørbøtunet Vel

## 1500 Sørbøtunet Vel

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opplyst egenkapital		450 866	257 998
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>450 866</b>	<b>257 998</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<b>Kortsiktig gjeld</b>		<b>3 039</b>	<b>2 089</b>
Forskuddsbetalt felleskostnader		52 191	51 253
Leverandørgjeld		55 230	53 342
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>55 230</b>	<b>53 342</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>55 230</b>	<b>53 342</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>506 096</b>	<b>311 339</b>

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_ dato: \_\_\_\_\_

_____	Kjetil Styhus Styremedlem	_____	Elin Skjervestad Styremedlem	_____	Fredry Hillestad Styremedlem
_____	Tor Einar Pettersen Styremedlem	_____	Harald Miksaal Nargell Busch Styremedlem		

## Balanse 2024

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter 1500 Sørbøtunet Vel

### Note 2 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>ARBEIDSKAPITAL</b>		
Resultat	192 868	55 062
<b>Endring arbeidskapital</b>	<b>192 868</b>	<b>55 062</b>
Omløpsmidler	506 096	311 339
Kortsiktig gjeld	55 230	53 342
<b>Arbeidskapital</b>	<b>450 866</b>	<b>257 998</b>

### Note 3 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Annen Egenkapital	450 866	192 868	257 998
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>450 866</b>	<b>192 868</b>	<b>257 998</b>

Velforeningen har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

## Noter 1500 Sørbøtunet Vel

### Resultat og balanse med noter for Sørbøtunet Vel.

Dokumentet er signert elektronisk av:

#### For Sørbøtunet Vel

Styreleder	Kjetil Svihus (sign.)	18.05.2025
Styremedlem	Elin Skjeggstad (sign.)	15.05.2025
Styremedlem	Tor Einar Pettersen (sign.)	15.05.2025
Styremedlem	Freddy Hillestad (sign.)	15.05.2025
Styremedlem	Harald Mikael Nagell Busch (sign.)	16.05.2025

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Informasjon fra styret

### Om Sørbotunet Vel

Sørbotunet Vel ligger i Sandnes kommune og består av 105 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 987440546.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Kjell Synius  
Styremedlem, Tor Einar Pettersen  
Styremedlem, Harald Mikael Nagell Busch  
Styremedlem, Freddy Hillestad  
Styremedlem, Elin Skjeggstad

### Styrets arbeid i perioden

Det har ikke vært avholdt styremøter i 2024.

### Styrets planer fremover

**Gartner og vedlikehold**  
Gartner gikk konkurs i vinter og det jobbes med å finne en erstatting. De to siste gartnerne vi har benyttet har begått avviklet. Vi ser derfor på en løsning med Bate, som er en større og trygge leverandør. Planen er å få landet en slik avtale før juni.

Vi ser også på muligheten for at Bate kan overta vedlikehold av lekeplasser siden det var forrige gartner vi benyttet til det.

### Elektronisk Kommunikasjon

Styret kommer fremover til å publisere dokumenter elektronisk via bate sin portal. Alle medlemmene i Velforeningen skal ha tilgang til "Min side", hos bate via adressen <https://minside.bate.no/bolig>. Dette gjør vi for å spare penger, da det er svært kostbart å sende ut dokumentasjon til alle på papir.

Vi ber derfor alle om å sørge for at de har en aktiv profil der. **For å unngå at man aktivt må logge seg inn der, så må man gå Min Profil der inne og under seksjonen Samtykke velge at man aksepterer elektronisk kommunikasjon.**

### Altibox

Avtalen videreføres som i dag.  
Gruppenpakken faktureres gjennom velforeningen, mens eventuelle tilleggspakker, dekodere og lignende vil bli fakturert direkte til den enkelte beboer.

Altibox planlegger å innføre nye dekodere etter sommeren. Vi har foreløpig ikke mottatt detaljert informasjon om endringene, men det antas at det er snakk om en nyere generasjon med forbedret ytelse. Dekoderne vil bli testet før de gjøres tilgjengelige. Det er avtalt at utskiftningen vil være kostnadsfri for husstandene i Sørbotunet Velforening.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.05.2025

## FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til.....  
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den .....2025

Navn: .....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Sameiets navn: .....

Dato:..... 2025  
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/seksjonseier.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.  
I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:  
Bate boligbyggelag  
51 84 95 00  
[bate.no](http://bate.no)

The logo for BATE, consisting of the word "BATE" in a bold, red, sans-serif font. The letter "A" is stylized with a white triangle pointing upwards inside it.

# Notater

# 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.



## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

**SpareBank**   
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

## Trygghet for deg som boligkjøper



### 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

### 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
- Husstandsdekning
- 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 4 000 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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 [help.no](http://help.no).

# 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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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.

Oppdragsnr: 2301260112 / Iselin Vaag, tlf. 986 53 221

Nedre Sørbo 12, 4321 Sandnes

Gnr. 45, bnr. 245, snr. 2 i Sandnes kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

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

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

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

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt 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 eiendomsmeidler1.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 MiniID.

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 AVTALERETTLIGE 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: 2301260112  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.04.2026

**Iselin Vaag**  
Eiendomsmeglerfullmektig

986 53 221  
iselin.vaag@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sandnes  
Elvegata 23, 4306 SANDNES

eiendomsmegler1.no