



Velkommen til

Vipeveien 1
4323 Sandnes

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Vipeveien 1
4323 Sandnes

Velholdt enebolig på skjermet, privat, solrik og meget romslig tomt - like ovenfor Stokkalandsvatnet. Romslig garasje.

Velholdt enebolig m/betydelig oppgraderinger i 1999/2000 herunder bl.a: Ny drenering, nytt el. anlegg, rør i rør, bad, pipe m.m.

Romslige oppholdsrom. Mulighet for flere soverom. Rikelig med parkering. Svært bra plassering og tomt på hele 1.115 (831 netto)kvm. Skjermede, solrike, fine uteområder med boltreplass til liten og stor. Fin flyt og m/plass til flere sittegrupper i ulike nivå og til ulike anledninger - både grilling og lounge, for maksimal utnyttelse av fine dager. Solrikt fra tidlig til ca kl 22:00.

Få min gange til barnehage, Sørbø barneskole og Lundehaugen ungd.skole. Spaser ned til togstasjonen for rask tilgang til regionen. Turstiene rundt Stokkalandsvatnet, et par gater nedenfor, er ypperlige for en løpetur eller rusletur med barna. Rask tilgang til påkjørsel til motorvei.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	6 990 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	175 840
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	7 165 840
<u>BRA/BRA-I</u>		215/215 m²
<u>Ant. sov.</u>		2
<u>Tomteareal</u>		ca. 1 115 m²
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1956
<u>Energimerking</u>		E

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Dan Chruickshank
Eiendomsmegler

414 16 631
dan.chr@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

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

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 174 750

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 175 840

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 16 723 pr. år for 2026

Kommunale avgifter for eiendommen omfatter renovasjon, vann- og avløpsavgifter og feie- og tilsynsgebyr. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter for eiendommen er kr 16 723,- for 2026.

Registerbetegnelse

Gnr. 47, bnr. 304 i Sandnes kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 215 m²

BRA total: 215 m²

1. etasje

BRA-i: 122 m²

TBA: 71 m²

2. etasje

BRA-i: 9 m²

Underetasje

BRA-i: 84 m²

Ikke målbare arealer

Deler av bi inngang i underetasje har ikke målbare arealer.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet. Deler av bi inngang i underetasje har ikke målbare arealer.

Boligen er oppført med halvetasjer, hvor 2 halvetasjer er sammenslått til en 1.etasje.

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

2

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

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Eneboligen har integrert, stor garasje hvor du går tørrskodd inn i bolig. Romslig gårdsrom med belegningsstein.

Tomt

Tomteareal er ca. 1 115 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Romslig og flott tomt like over Stokkalandsvatnet. Eiendommen er etablert i skrått terreng med steinlagt gårdsrom, terrasse og hage som omkranser boligen. Tomten har forstøtningsmurer av betongblokker, betong kledd med naturstein, samt murt naturstein. Gateareal utgjør ca 276 kvm av tomtens totalareal, slik at resterende nettotomt er ca 831 kvm.

Eiendommen har usikre grenser mot gate i sør, vest og mot nabo i øst (Bjørneveien 32) som kan gi relativt stor usikkerhet mht form, beliggenhet og areal om det ikke er tydelig markert i terreng, se vedlagt kart.

Byggeår

Ca. 1956

Innhold

U. etg/sokkel: Gang, bad, vaskerom, garderobe, garasje, bod (brukt som stue og soverom. Ikke byggemeldt.) og bi-inngang.

1. etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, to soverom(tidl. 3) og toalettrom.

Loft: Oppbevaringsrom brukt som soverom/stue.

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

Underetasje:

- Det foreligger ikke plantegning for deler av underetasjen.

1.etasje:

- Det er inntegnet en avdelt hagestue på tegning, som i dag er åpnet opp og tatt inn som del av stue.

- Det er inntegnet 2 soverom som i dag er slått sammen til et større soverom.

Standard

Du kommer inn i flislågt entre med varme i gulv og god skyvedørgarderobe og plass til sittebenk. Det er varme i gulv i de fleste rom foruten soverom.

Videre inn til store oppholdsrom med en stue som har ekstra god takhøyde, vinduer på flere sider som gir mye naturlig lys, og dobbeltdører ut på solrik terrasse. I stuen kan du møblere i flere store soner og ha rikelig med plass til langbord for sosiale sammenkomster. Kjøkkenet er i eget rom med plass til ekstra spisebord. Praktisk i hverdagen for matlaging og lekser som gjøres samtidig.

Et halvplan opp har du to soverom som tidligere var tre og enkelt kan gjøres om med en lettvegg. Toalettrom med mulighet for å installere dusj. Loft med rom brukt som oppholdsrom. Ikke byggemeldt og godkjent for varig opphold.

Et halvplan ned fra hovedetasjen har du gang med tilgang stort vaskerom med walk in garderobe, samt et baderom med god oppbevaring. Videre utgang til garasjen så du går tørrskodd på regnværsdager. I bakkant av garasjen er det bygget en stue og et soverom med hems, samt bi-inngang for ungdommen. Dette er ikke byggemeldt for varig opphold.

Herlige uterom for enhver anledning.

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.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Innvendig - Rom Under Terreng | Det er avdekket forhøyet fuktnivå i bunnsvill på innsiden av utforet vegg. Måling viser 21,5 %, sett i forhold til anbefalt grenseverdi på 20 %. Det er imidlertid ikke avdekket synlige tegn som tilsier fuktinntrenging fra grunn, og fuktnivået relateres høyst sannsynlig til kondens hvor varmt møter kaldt som ikke får tørket ut naturlig. Veggene har stått slik siden boligen ble tilbygget i 1999.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Takteking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og undertaket.
- Utvendig - Nedløp og beslag | Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Utvendig - Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur på enkelte sider.
- Utvendig - Vinduer | Vinduene er passert halvveis av sin forventede levetid. Vinduene alder tilsier at gradvis svekkelse av funksjon og tetthet må påregnes.
- Utvendig - Dører | Ytterdørene har normal bruksslitasje og eldre standard. Basert på alder er dørene passert omtrent halvparten av sin forventede levetid.
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Det er påvist et knekt terrassebord i

terrassegulv.

- Innvendig - Overflater | Det er påvist bom/manglende limdekning under enkelte fliser på gulv i gang i kjeller samt i gang i 1. etasje. Laminat i bod innenfor garasje er ikke montert iht. anvisninger, da det er lagt med for kort avstand mellom kortskjøter. Parkett i stue er generelt slitt ved terrassedør.
- Innvendig - Pipe og ildsted | Ildfast underlag under ovn i stue er for kort. Det er krav til minst 30 cm brannplate på gulv foran ildstedets åpning, i hele åpningens bredde. Det er påvist riss i fuger mellom skifer på pipe over tak.
- Innvendig - Innvendige trapper | Hakk/skade i flis på kant av trinn til trapp.
- Underetasje Bad - Overflater vegger og himling | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Det er påvist ufagmessig tetting av rørgjennomføringer i dusjnise/våtsone. Det er ikke synlig brukte mansjetter rundt rørgjennomføringer, og gjennomføringer er fuget med fugemasse. Innvendig dør er plassert i våtsone for dusjnise.
- Underetasje Bad - Overflater Gulv | Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise.
- Underetasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Underetasje Bad - Sanitærutstyr og innredning | Innredningen har fuktsvellinger i kant av hylleplate samt krakkeleringer i servant.
- Underetasje Vaskerom - Overflater vegger og himling | Veggplater er ikke montert iht. anvisninger da disse ikke er montert på bunnlist i våtsoner.
- Underetasje Vaskerom - Overflater Gulv | Fliser på gulv bærer preg av ufagmessig utførelse med varierende fugebredder samt sprang/kantinger mellom enkelte fliser.
- Underetasje Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- 1. etasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er registrert bom/manglende limdekning under enkelte fliser på gulv i toalettrom. Det er ikke etablert fuge i overgang gulv/vegg.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger | Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det er ikke montert endetettinger på varerør under vask i kjøkkeninnredning. Rørkursene på rør-i-rør-systemet er ikke merket.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank | Varmtvannstanken er over 20 år.

TGIU - Ikke undersøkt/utlignelig

- Underetasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av murvegger.
 - Underetasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av murvegger.
- Helse, miljø og sikkerhet
- Rømningsveier: Vinduer i soverom i 1. etasje er for smale for rømning og mangler 3 cm i forhold til minstekravet.
 - Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Rekkverk terrasse: Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre

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

Beliggenhet

Litt i høyden, på beste Ganddal, finner du Vipeveien 1. Eiendommen har en etterspurt beliggenhet i et etablert boligområde på Ganddal. Rolige omgivelser. Nærområdet består primært av villabebyggelse og velholdte eiendommer hvor beboerne forteller om godt naboskap med trygge rammer for barna.

Svært bra tomt (på hele 1.115kvm) og plassering på Ganddal. Skjermede, solrike, fine uteområder med boltreplass til liten og stor. Fin flyt og med plass til flere sittegrupper i ulike nivå og til ulike anledninger - både grilling og lounge, for maksimal utnyttelse av fine dager. Solrikt fra tidlig til ca kl 21:00.

Fra eiendommen kan man spasere ned til togstasjonen og nå enkelt videre ut i regionen. Turstiene rundt Stokkalandsvatnet, et par gater nedenfor, er ypperlige for en løpetur og rekreasjon eller en rusletur med barna. På en fin dag kan man dra nytte av de fine rasteplassene underveis. Ellers finnes Melsheia og Sandvedparken av flotte friområder tilknyttet område.

Det er kort vei til Lundegård barnehage, kun et par minutters gange til Sørbø barneskole (som boligen sogner til) og til Lundehaugen ungdomsskole.

Av servicetilbud og fasiliteter er det heller ingen mangler i nærheten, med kort vei til matbutikker, helsestasjon, baker, restaurant og apotek. Sandnes sentrum når man raskt med buss, tog, bil eller sykkel gjennom Sandvedparken.

Rask tilgang til ny påkjørsel til motorveien gjør tilbudet om å nå ut i regionen komplett.

Adkomst

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

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport. Enebolig opprinnelig oppført i 1956, men som ble betydelig renovert, oppgradert og tilbygget i 1999-2000. Yttervegger er i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler. Taket har en takkonstruksjon i tre og takteking av stål/aluminiumsplater fra 1999. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ytterdører er i tre med malte/lakkerte overflater.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv for oppføring av hovedbygget.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesaken ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes.

Boligen er oppført ca 1956, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Vedtak etter melding datert 08.11.2000 for nybygg/tilbygg til bolig inkludert integrert garasje, ombygging av hagestue, samt skifte av kledning og vinduer (byggeår for tilbygget er opplyst til ca. 1999-2000). Det fremgår av vedtaket at dispensasjon for en arealoverskridelse på garasjen ble

gitt direkte da tiltaket ble ansett som kurant. Tillatelsen inneholder vilkår om at takutstikk og takvann ikke må føres inn på naboeiendommen, og at utbygger må sikre at byggets plassering ikke kommer i konflikt med ledninger i grunnen, inkludert krav om å innhente gravetillatelse i forkant. Det var satt en tidsbegrensning på 3 år for igangsetting. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket i etterkant.

- Byggetillatelse datert 10.05.1963 for oppføring av frittstående garasje. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

- Godkjent melding datert 11.05.1988 for oppføring av drivhus. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

For tiltakene fra 1963 og 1988 gjelder pbl. § 21-10 (5); det utstedes ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 27.11.1955 og 24.08.1999 (revidert frem til vedtaket i 2000). For deler av underetasjen foreligger det ikke plantegninger i kommunens arkiv, og det kan dermed ikke fastslås fullt ut hva som var bygningsgodkjent plan for det arealet. Samtlige rom i underetasjen benyttes i dag utelukkende som tilleggsdel.

I 1. etasje samsvarer dagens bruk i hovedsak med tegningene for hoveddelen, med noen innvendige endringer: To opprinnelige soverom er slått sammen til ett større soverom, og en inntegnet hagestue er tatt inn som en åpen del av stuen. Endringer av romløsning innenfor boligens godkjente hoveddel utgjør normalt ikke søknadspliktige tiltak. Det er oppført en terrasse på 71 m² som er inntegnet på plantegningene fra 2000.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtreddesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Varmer i flere gulv i flere etasjer. Boligen er utstyrt med gulvvarme og vedovn. Montert Lyse gass.

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 strømvikten 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 boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

TV/Internett/Bredbånd

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

Adgang til utleie

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

Radon

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

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering

Eiendommen er regulert i henhold til reguleringsplan 5001, «Reguleringsplan for Lundehaugen, Ganddal», vedtatt 02.02.1951. Hoveddelen av eiendommen, 830,95 m², er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, mens totalt 282,09 m² er regulert til kjørevei.

Planens bestemmelser angir blant annet:

- §1 Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på ikke over 2 etasjer. Uthus og garasjer må være i 1. etasje.
- §3 Våningshusenes størrelse skal ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal. Gesimshøyden må ikke være over 7 meter og mønehøyden ikke over 9,5 meter. Uthus og garasje må ikke være over 30 m².
- §4 Gjerder mot veg og mellom naboer kan sløyfes. I tilfelle gjerde blir oppsatt må det ikke være høyere enn 0,9 m.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 (plan-ID 202005), vedtatt 15.05.2023. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse. Kommuneplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner ved motstrid.

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen i Parkeringszone 2. For boligbebyggelse i zone 2 gjelder maksimalt 1 biloppstillingsplass per boenhet inkludert gjesteparkering, og det kreves minimum 3,0 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

Kommuneplanen har et bestemmelsesområde for Ganddal lokalsenter (§7.7) der kommunen skal vurdere muligheter for oppgradering av togstasjon og tilhørende lokalsenterområde.

Eiendommen berøres av hensynssone H220, som er gul støysone etter retningslinje T-1442. 745,75 m² av eiendommen er omfattet av sonen. Kommuneplanens bestemmelse § 1.11 angir: «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal legges til grunn ved bygge- og anleggstiltak innenfor gul og rød sone. Framtidig arealbruk skal ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjen. Ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet skal støyutredes ihht. anbefalingene i T-1442/2021. Grenseverdier og kvalitetskriterier i T-1442/2021 gjelder.»

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 1 106 612 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 4 426 449 for 2024.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andre opplysninger

Visning

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

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

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

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

Kjetil Aanestad

Heftelser

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

1108/47/304:

13.07.1955 - Dokumentnr: 2277 - Bestemmelse om gjerde

Grunnavståelse til gate/vei m.v.

I henhold til kart- og skylddelingsforretningen fra 1955 har eiendommen plikt til å avstå grunn til regulerte gater. I tillegg har eiendommen gjerdeplikt mot naboer og mot begge gater.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1456946 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere:

KNR: 1102 GNR: 47 BNR: 304

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

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

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

Legalpant: Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

Andre rettigheter og forpliktelser

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

Andre relevante opplysninger

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon* 2,0% (forutsatt salgssum kr 6 990 000,-), kr 139 800,-

Markedspakke, kr 28 900,-

Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-

Tilretteleggingshonorar, kr 15 900,-

Betalingsutsettelse, kr 1.500

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 205 113,-

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 bygningssakkyndig A-Tax AS den 29.06.2026.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Personopplysningsloven

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

Vedlegg

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

Finansiering

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

Forsikring

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

Verdivurdering

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

Ansvarlig megler

Dan Chruickshank

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 414 16 631

E-post: dan.chr@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sandnes

Elvegata 23

4306 SANDNES

Org. nr. 958427700

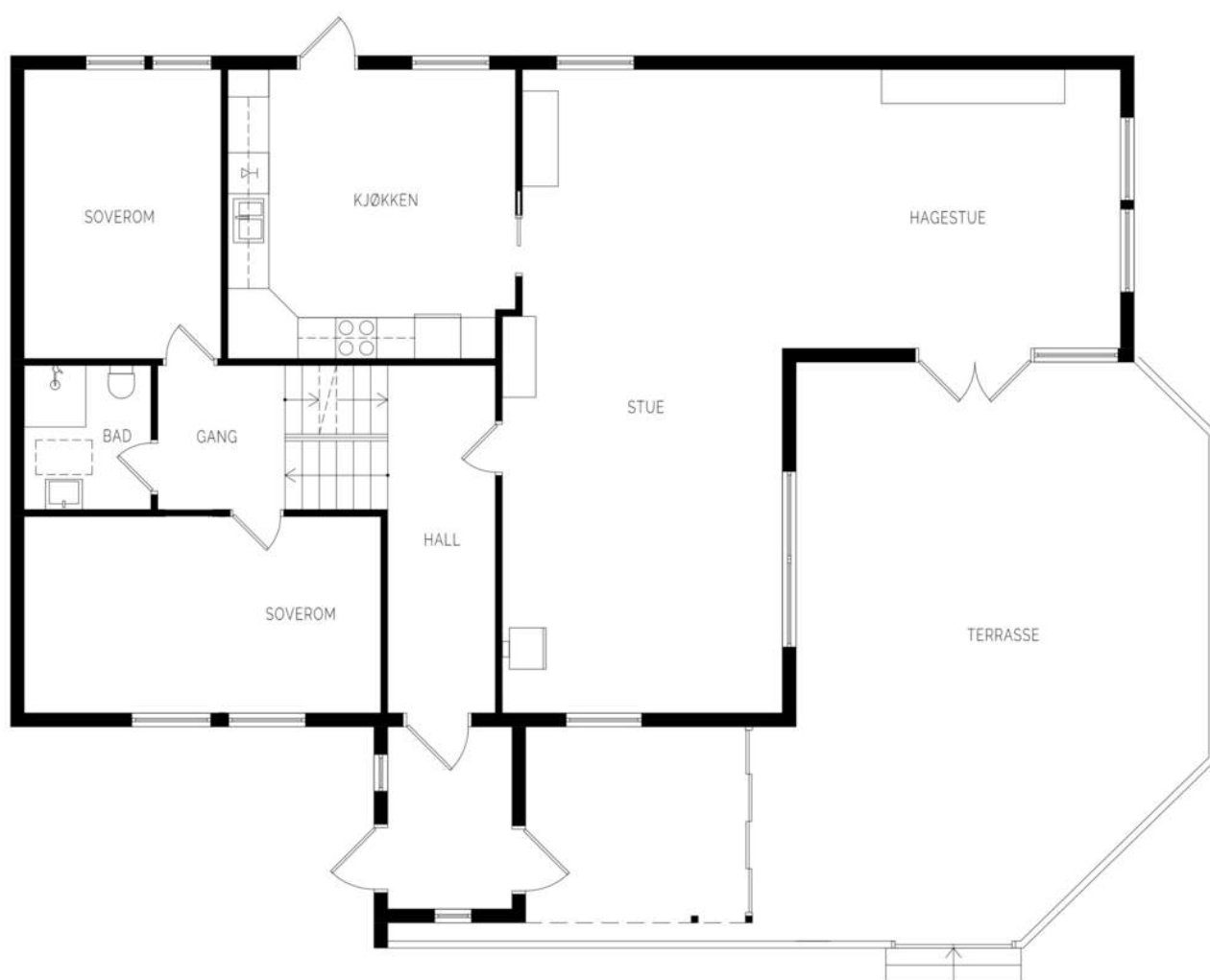
Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Sol til kl 22:00. Luftig og romslige uterom med store terrasser, hagestue med jacuzzi og hage med mye boltreplass. Trygge rammer for småbarn eller hund. Frodig og grønt med innslag av noen trær som gir fin atmosfære.



Stort gårdsrom med plass til flere biler i tillegg til romslig garasje. Bak garasjen er det innredet stue og soverom, samt bi-inngang. (Ikke byggemeldt.)



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. 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.



Varme i de fleste gulv foruten soverom. God takhøyde og store vinduer med dobbeltdør ut på terrassen - gir en herlig stue og mye møbleringsplass for store soner.



God takhøyde og store vinduer med dobbeltdør ut på terrassen - gir en herlig stue og mye møbleringsplass for store soner.



Vinduer på alle sider gir mye naturlig lys og en god atmosfære. Høy trivsel med fin kontakt ut på solrik terrasse og romslig hage. Trygge rammer.



Varme i del fleste gulv foruten soverom. Vinduer på alle sider gir mye naturlig lys og en god atmosfære. Høy trivsel med fin kontakt ut på solrik terrasse og romslig hage. Trygge rammer.



Vedovn for ekstra kos og varme på vinteren.



Rikelig med plass til langbord for feiring av høytid med familien.



Egen spiseplass på kjøkken/allrom som kan lukkes av mot stue. Rikelig med oppbevaring og utg. her også. Et flott rom i hverdagen, når mat og lekser skal gjøres samtidig.



Kjølehyrne gir ekstra god plass. Egen spiseplass på kjøkken/allrom som kan lukkes av mot stue. Rikelig med oppbevaring og utg. her også. Et flott rom i hverdagen, når mat og lekser skal gjøres samtidig.



Toalettrom med mulighet for bad.



Toalettrom med mulighet for bad.



Stort soverom som tidligere var 2 soverom. Lettvegg gir igjen 3 soverom på samme plan.



Stort soverom som tidligere var 2 soverom. Lettvegg gir igjen 3 soverom på samme plan.



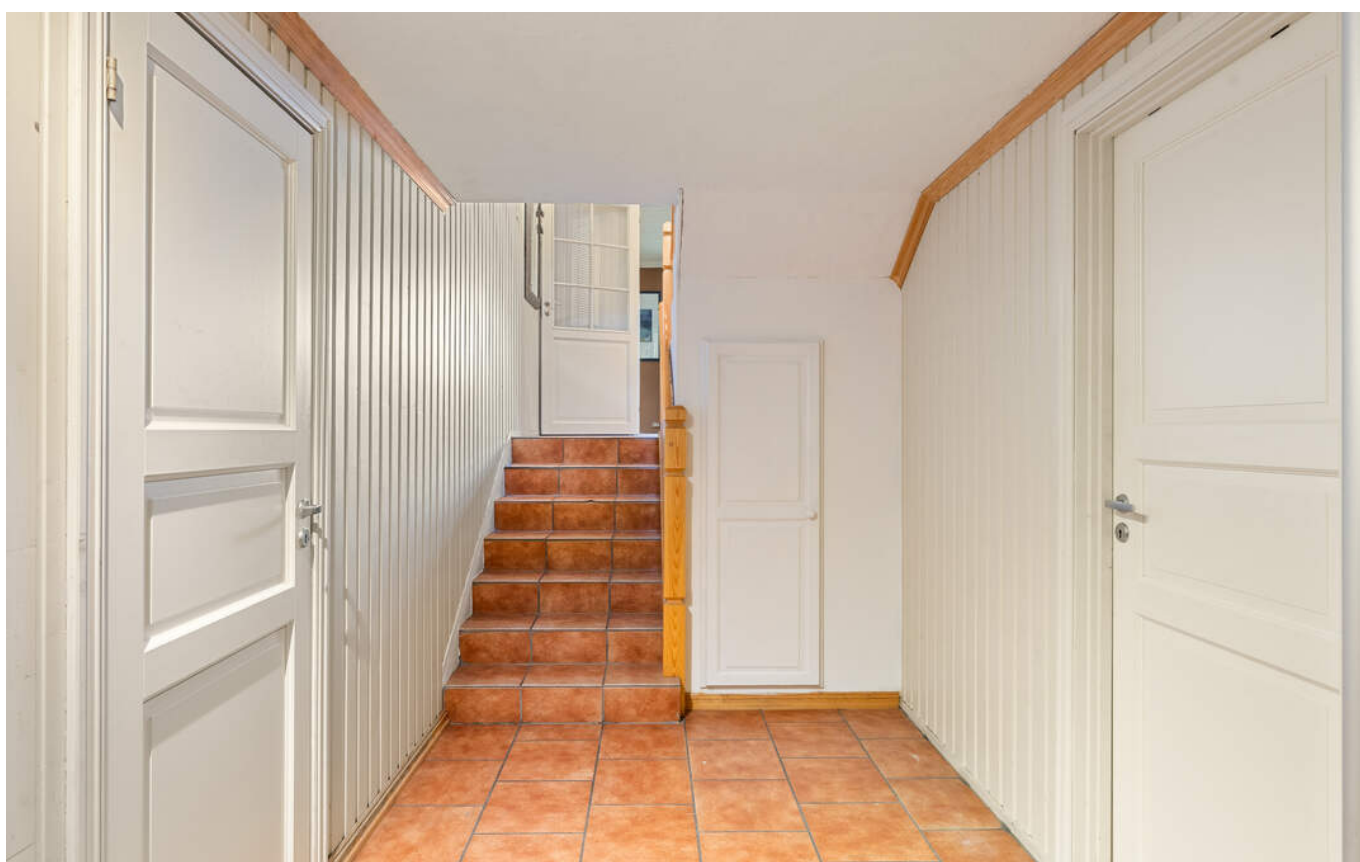
Entre/gang med skyvedørsgarderober og god plass til oppheng og sittebenk. En praktisk og innholdsrik entre for hele familien.



Entre/gang med skyvedørsgarderober og god plass til oppheng og sittebenk. En praktisk og innholdsrik entre for hele familien.



Trappegang til kjeller med bad og vaskerom, samt tørrskodd utgang garasjen med stue og soverom i bakkant.



Gang med lagring under trapp. Inn fra garasjen og rett til bad og vaskerom med garderobe.



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. 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.



Stort baderom med masse oppbevaring.



Stort baderom med mye oppbevaring.



Praktisk vaskerom med mye skaplass og stor walk in garderobe.



Praktisk vaskerom med mye skaplass og stor walk in garderobe.



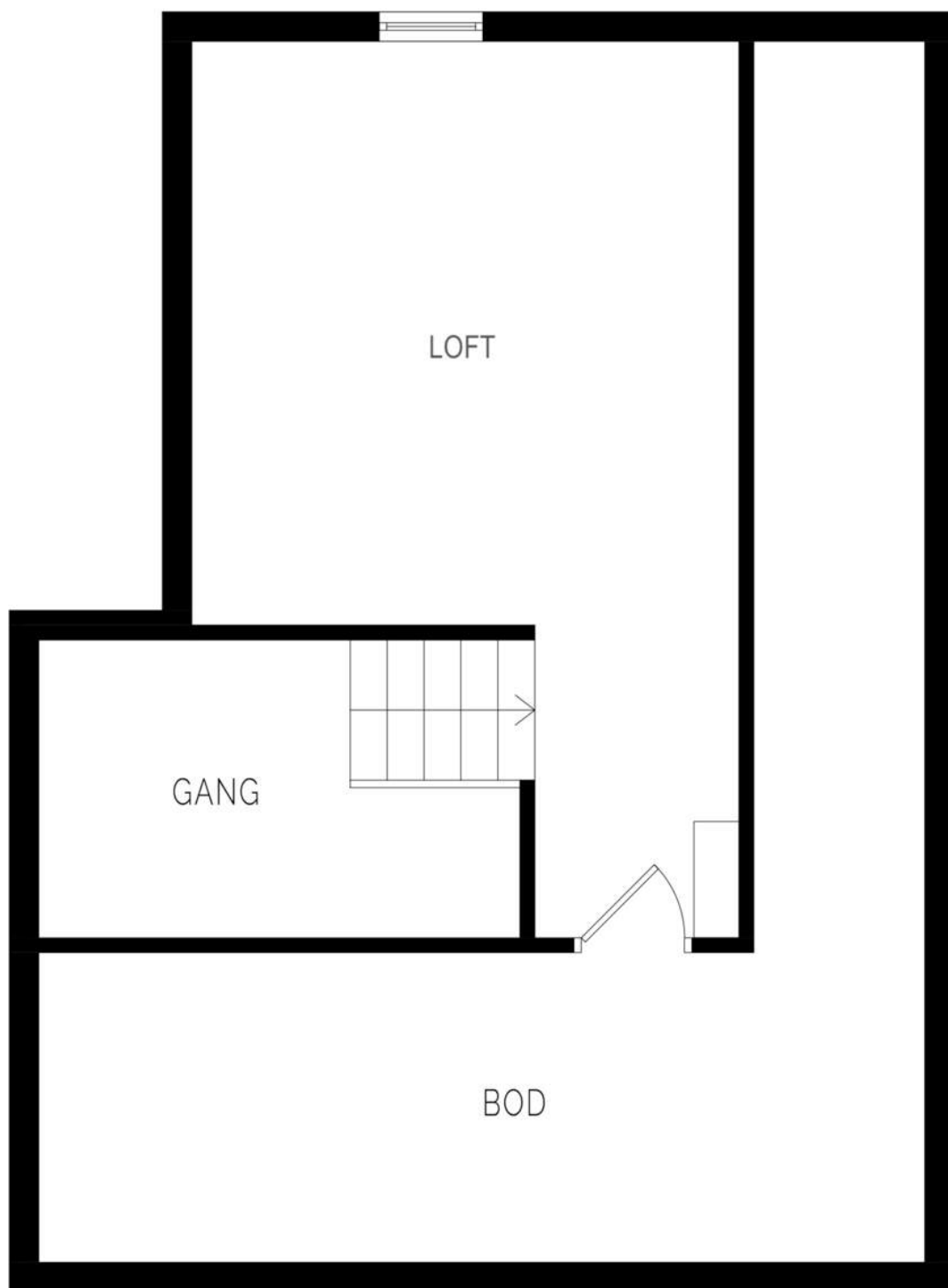
Bi- inngang på baksiden av garasjen til soverom med hems, og stue for ungdommen. (Ikke byggemeldt innredet.)



Bi- inngang på baksiden av garasjen til soverom med hems, og stue for ungdommen. (Ikke byggemeldt innredet.)



Stor garasje med god plass til biler og lagring.



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. 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.



Stue på loftet. Brukt som soverom (ikke godkjent).



Lavere takhøyde, men et rom som har vært benyttet som stue/soverom/ungdomsrom. (Ikke byggegodkjent.)



Utsikt til glimt av Stokkalandsvatnet fra terrassen. Frodig og grønt. Skjernet og solrikt. En herlig plass å bo.



Utsikt til glimt av Stokkalandsvatnet fra terrassen. Frodig og grønt. Skjernet og solrikt. En herlig plass å bo.



Rikelig med plass til flere soner møblering og folk på besøk. Trygge rammer. Solrikt og privat.



Ekstra uteplass med glass skyvedører. Rikelig med plass til flere soner møblering og folk på besøk. Trygge rammer. Solrikt og privat.



Stort gårdsrom med belegningsstein og plass til flere biler. Romslig garasje.

VIPEVEIEN 1

Nabolaget Lundehaugen/Sørbø - vurdert av 122 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Haugen Linje 24, 25, X40	5 min 0.5 km
Ganddal stasjon Linje L5	7 min 0.6 km
Stavanger Sola	20 min 18.5 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min 18.5 km

SKOLER

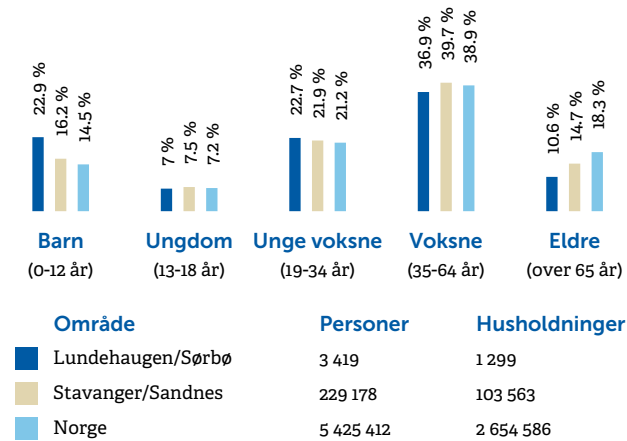
Sørbø skole (1-7 kl.) 561 elever, 42 klasser	7 min 0.6 km
Sandnes friskole (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Ganddal skole (1-7 kl.) 520 elever, 33 klasser	13 min 1 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 32 klasser	7 min 0.6 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 16 klasser	23 min 2 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	9 min 4.1 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	9 min 4.1 km

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 87/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 85/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Lundegård barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.5 km
Ganddal barnehage (1-5 år) 64 barn	10 min 0.8 km
Sørbø barnehage (1-5 år) 92 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ganddal PostNord	12 min 1 km
Kiwi Lundehaugen PostNord	12 min 1 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

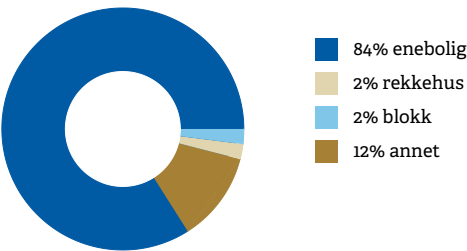
-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 91/100
-  **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 90/100
-  **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 86/100

SPORT

-  **Vibereiret balløkke** **3 min** 
Ballspill 0.2 km
-  **Hadelandsmarka balløkke** **6 min** 
Ballspill 0.5 km
-  **Synergi Treningssenter** **7 min** 
-  **Ganddal Terapi & Trening** **19 min** 

BOLIGMASSE

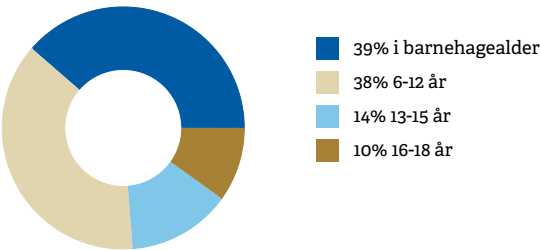


” «Trygt, godt, etablert og vennlig. En perle - god utsikt.»
Sitat fra en lokalkjent

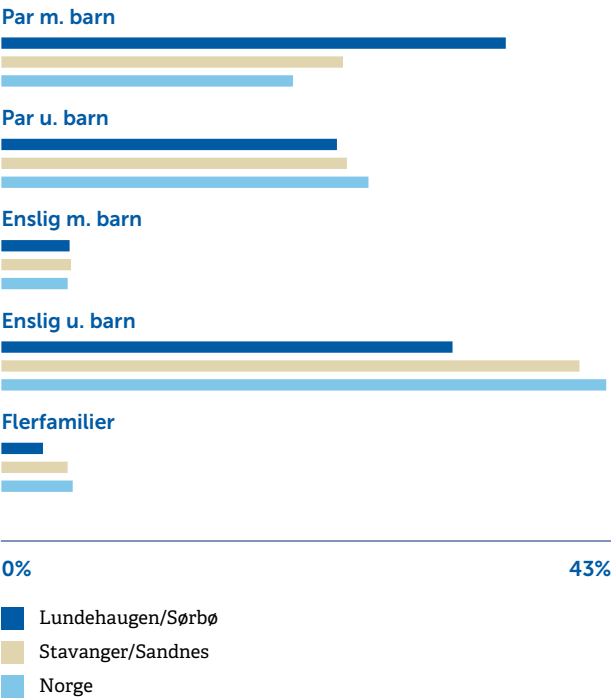
VARER/TJENESTER

-  **Bruelandsenteret** **8 min** 
-  **Vitusapotek Ganddal** **13 min** 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

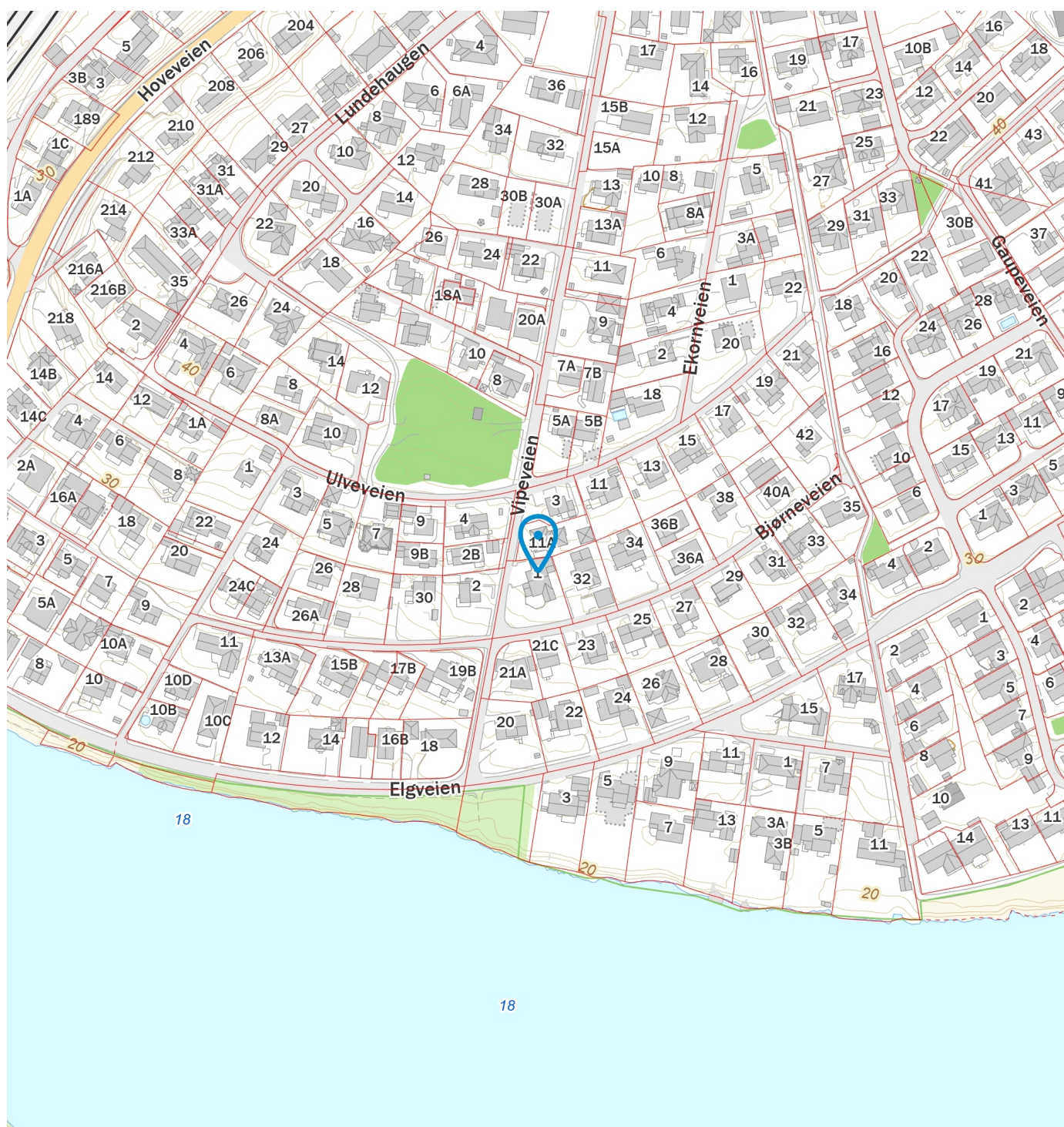
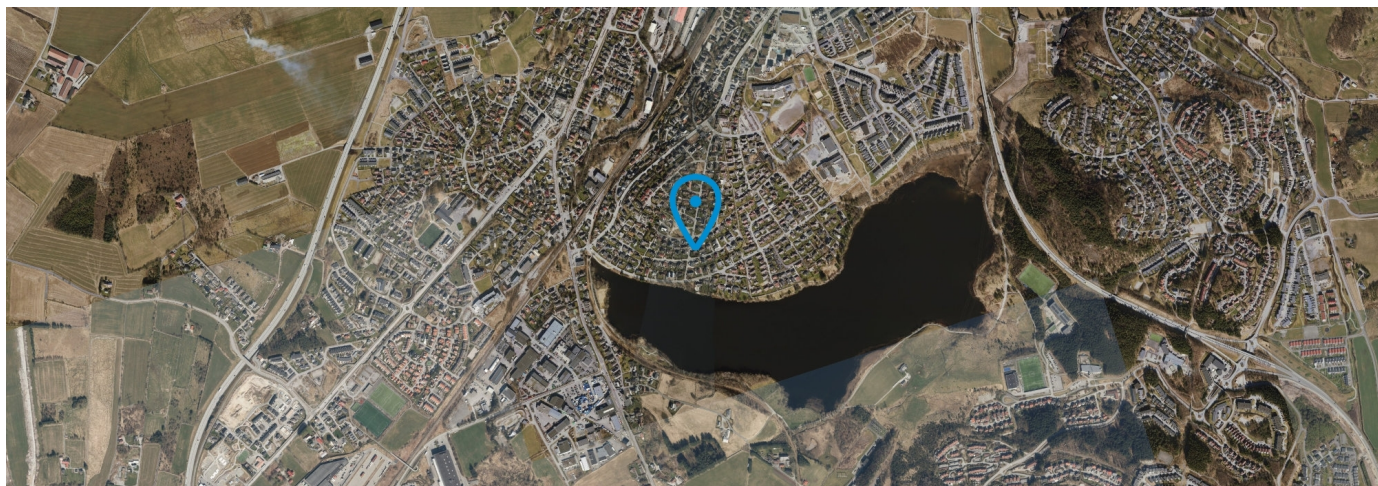


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	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 bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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

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



Tilstandsrapport

📍 Vipeveien 1, 4323 SANDNES

📖 SANDNES kommune

gnr. 47, bnr. 304

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 215 m²



Befaringsdato: 29.06.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 11348-2346

Eiendomsverdi ref nr: HE1052

Autorisert foretak: A-TAX AS

Sertifisert Takstingeniør: Torbjørn Madland

Vår ref: 20263120



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



Rapportansvarlig



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

Vipeveien 1, 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 304
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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 strakstiltak 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

Vipeveien 1, 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 304
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 1956 men som ble betydelig renoveret, oppgradert og tilbygget i 1999-2000 ifølge eier. Boligen fremstår som i normal stand iht. alder, med tilstandsmerknings som har grunnlag i alder, bruksslitasje, konstruksjon, utførelse og dokumentasjon. Det er imidlertid blitt en del år siden oppgraderinger, noe som gjør at det må påregnes videre vedlikehold og oppgraderinger. Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt av selger.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Takrenner og nedløp i sink.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Takkonstruksjon i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.
Terrasegulv og rekkverk i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av betong, laminat, parkett og fliser.
Veggene har trepanel, tapet, skifer og malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater og trepaneler.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Boligen har betongtrapp med fliser samt lakkert tretrapp til loft.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad fra 1999, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Flislagte vegger og himlingsplater i tak.
Gulvet er flislagt.
Plastluker i gulv uten synlig membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett steamdusj og dusjkabinett.
Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

Vaskerom

Vaskerom fra 1999 ifølge eier, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Høytrykkslaminerte våtromsplater på vegger og malte overflater i tak.
Gulvet er flislagt.
Rommet har innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

SPEŠIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Fliser gulv og vegger.

Vegghengt toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i plast (rør i rør).
Avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon samt periodisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg fra 1999 ifølge eier.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.
Drenering fra 1999 ifølge eiers egenerklæring.
Bygningen er oppført med grunnmur og stedstøpt gulv.
Forstøtningsmur er av murt naturstein.
Eiendommen er etablert i skrått terreng med steinlagt gårdsrom, terrasse og hage omliggende boligen.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Sandnes Kommune.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Underetasje:

Det foreligger ikke plantegning for deler av underetasjen.

1. etasje:

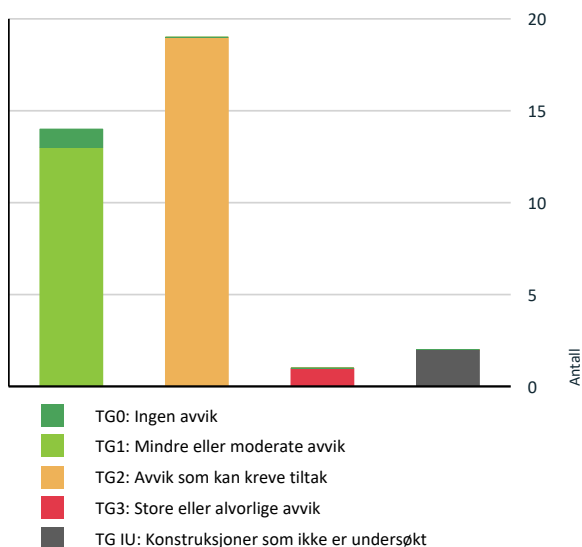
Det er inntegnet en avdelt hagestue på tegning, som i dag er åpnet opp og tatt inn som del av stue.
Det er inntegnet 2 soverom som i dag er slått sammen til et større soverom.

Vipeveien 1, 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 304
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

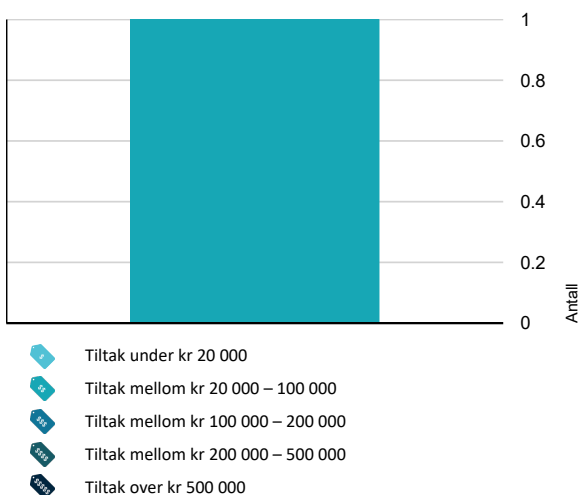
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Vipeveien 1, 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 304
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [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](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Vipeveien 1, 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 304
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

ENEBOELIG

Byggeår

1956

Kommentar

Byggeår med grunnlag i byggemelding datert 06.02.1956.

Anvendelse

Helårsbolig.

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1999	Ombygging	Huset ble tilbygget, ombygget og renovert.
------	-----------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i sink.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor ferdsel foregår vintertid.



Det er ikke montert snøfangere eller stigetrinn for feier på tak.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er registrert for liten spalte for lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur på enkelte sider. Utilstrekkelig lufting kan føre til oppfukning av trekledning og underliggende konstruksjoner. Dette øker risikoen for råteskader, soppvekst og redusert levetid på materialene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å sikre tilstrekkelig luftespalte bak kledningen også i nedre del av veggen, eksempelvis ved å tilrettelegge for åpning/lufting mot underkant. Mellomrom mellom kledning og bakenliggende plater bør kontrolleres mot eventuelle skader da konstruksjonen har stått slik i en del år.



Redusert luftespalte mellom kledning og grunnmur.

Vipeveien 1, 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 304
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport



Ikke luftespalte mellom kledning og platting ved inngang.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre, delvis besiktiget fra kott bak knevegg på loft.

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er passert halvveis av sin forventede levetid. Vinduenes alder tilsier at gradvis svekkelse av funksjon og tetthet må påregnes. Dette gjelder blant annet pakninger, overflatebehandling og isolerende egenskaper. Forholdet vurderes som normalt aldersrelatert, men med økende risiko for svikt over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdører fremstår med normal bruksslitasje og eldre standard. Basert på alder vurderes dørene å være passert omtrent halvparten av sin forventede levetid.

Dørenes alder tilsier at slitasje på overflater, tetningslister og beslag må påregnes. Funksjon og tetthet kan gradvis bli redusert, noe som kan påvirke både komfort og energieffektivitet. Forholdet vurderes som aldersbetinget med økende vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassegulv og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

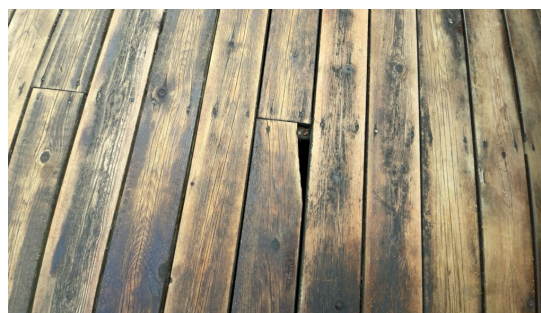
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist et knekt terrassebord i terrassegulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Knekt/skadet terrassebord bør skiftes.



Det er registrert et knekt terrassebord i terrassegulv.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av betong, laminat, parkett og fliser.

Veggene har trepanel, tapet, skifer og malte plater.

Innvendige tak har himlingsplater og trepaneler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist "bom/manglende limdekning i /under enkelte fliser på gulv i gang i kjeller samt i gang 1.etasje.

Laminat i bod innenfor garasje er ikke montert iht. anvisninger. Det er lagt med for kort avstand mellom kortskjøter. Ved for kort avstand mellom kortskjøter låses ikke gulvet tilstrekkelig sammen og det er fare for glidninger og gliper i skjøter.

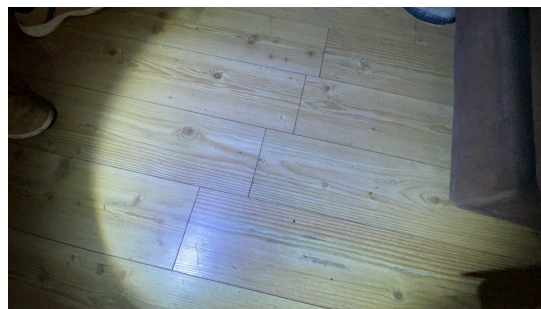
Parkett i stue er generelt slitt ved terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at fliser med "bom" er mer utsatt for sprekke dannelser om de belastes feil, og må påregnes skiftet om sprekke dannelser oppstår.

Parkett i stue bør slipes og lakkteres, eventuelt skiftes.



Laminat i bod innenfor garasje er ikke montert iht. anvisninger.

Vipeveien 1, 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 304
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport



Parkett i stue er slitt ved terrassedør.



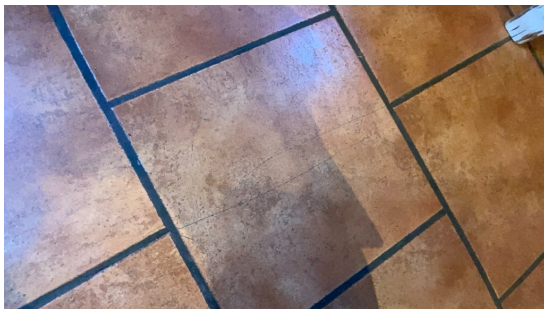
Ildfast plate under ovn i stue er for kort.



"Bom" i enkelte fliser på gulv.



Riss i fuger på pipe over tak.



Sprekker i flis i entre/gang i 1. etasje.

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ildfast underlag under ovn i stue er for kort. Det er krav til minst 30cm brannplate på gulv foran ildstedes åpning, i hele åpningens bredde. Det er påvist riss i fuger mellom skifer på pipe over tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør legges ny plate under ovn i stue for å sikre tilstrekkelig ubrennbart underlag.

Pipe over tak bør pusses i fuges samt impregneres.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng med laminat på gulv og panelplater på vegger. Hulltaking er foretatt i påforet vegg mot grunnmur i bod innenfor garasje, hvor det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er avdekket forhøyet fuktnivå i bunnsvill på innsiden av utforet vegg. Måling viser 21,5 %, da sett i forhold til anbefalt grenseverdi på 20%. Det er imidlertid ikke avdekket synlige tegn som tilsier fuktinntrengning fra grunn (eks. synlige vannskjolder/skader), og høyst sannsynlig relateres fuktnivå til kondens hvor varmt møter kaldt som ikke får tørket ut naturlig. Trevirke vil alltid gå i likevekt med omkringliggende miljø, og vil i slike tilfeller få et forhøyet fuktnivå. Dette gir en viss risiko for fuktskader på sikt, men det ble ikke avdekket slike skader i kontrollert del av vegg. Vegg har også stått slik siden boligen ble tilbygget i 1999.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vegg bør åpnes og tørkes samt ventilerings av vegg bør etableres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Vipeveien 1, 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 304
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport



Det ble ved hulltaking registrert 21.5 vektprosent fukt i trevirke i påforet vegg.

! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har betongtrapp med fliser samt lakkert tretrapp til loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hakk/skade i flis på kant av trinn til trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadet flis bør skiftes.



Hakk/skade i flis på kant av trappetrinn.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 1999, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist ufagmessig tetting av rørgjennomføringer i dusjnisje/våtzone for badekar/dusjkar. Det er ikke synlig brukte mansjetter rundt rørgjennomføringer, og gjennomføringer er fuget med fugemasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør i våtzone for dusjnisje bør beskyttes mot fukt.



Ufagmessig gjennomføring i våtzone for dusjkar.



Ufagmessig gjennomføring i våtzone for dusjkar.



Innvendig dør er plassert i våtzone for dusjnisje.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise.

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.



Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

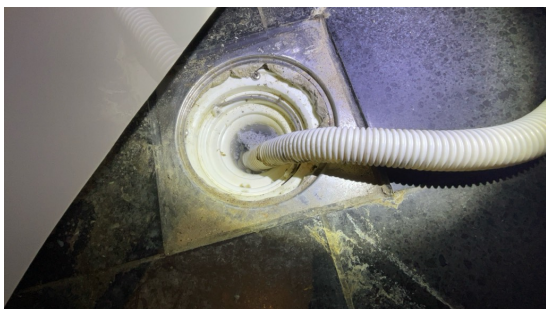
Plastluker i gulv uten synlig membran.

Vurdering av avvik:

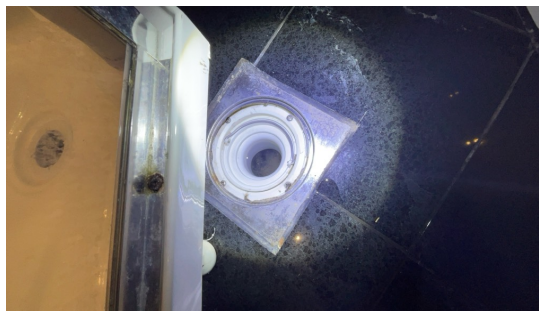
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.



Sluk i gulv under dusjkabinett



Sluk i gulv under steamdusj.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett steamdusj og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Innredning har fuktsvellinger i kant av hylleplate samt krakkeleringer i servant.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

For å oppnå TG1 må innredning skiftes.



Sprekker/krakkelering i servant.



Fuktskader i kant av hylleplate i skap under vask.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

UNDERETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av murvegger.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 1999 ifølge eier, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Høytrykkslaminerte våtromsplater på vegger og malte overflater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Veggplater er ikke montert iht anvisninger da disse ikke er montert på bunnlist i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men for å oppnå TG1 må plater demonteres og monteres med bunnskinne i våtsoner.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

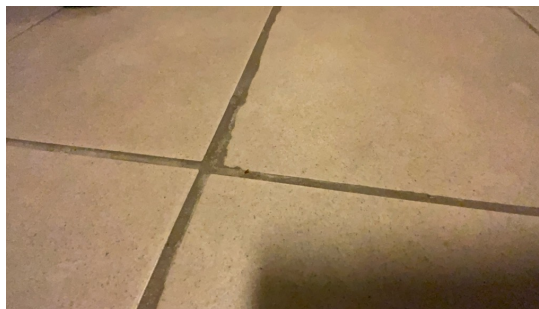
- Det er påvist andre avvik:

Fliser på gulv bærer preg av ufagmessig utførelse med varierende fugebredder samt sprang/kantinger mellom enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.



Sprang/kanter mellom enkelte fliser på gulv.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv uten synlig membran.

Oppkant av vinylbelegg som membran er såvidt synlig under plater på vegg ved innvendig dør.

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.
- 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.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av murvegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater i laminert spon.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom
Fliser gulv og vegger.
Vegghengt toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Noen fliser har bom (hulrom under).

Det er ikke tilrettelagt med spalte for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sistene, og det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier bruk av alternativ løsning.

Det er registrert "bom"/mangelde limdekning under enkelte fliser på gulv i toalettrom.

Det er ikke etablert fuge i overgang gulv/vegg.

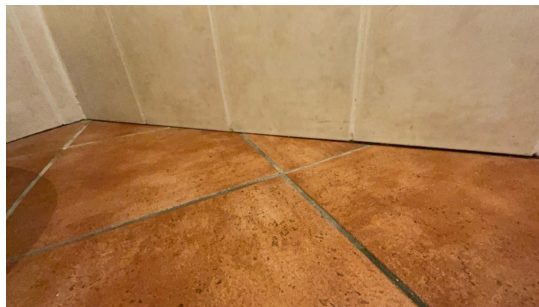
Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

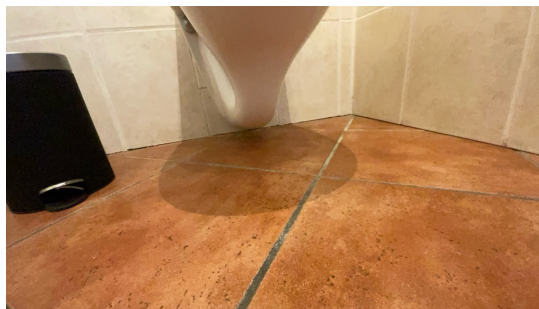
Det gjøres oppmerksom på at fliser med "bom" er mer utsatt for sprekke-dannelser om de belastes feil, og må påregnes skiftet om sprekke-dannelser oppstår.



Det er registrert "bom"/mangelde limdekning i/under enkelte fliser på gulv.



Det er ikke fuget i overgang gulv/vegg i toalettrom.



Det er ikke tilrettelagt med spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i plast (rør i rør), besiktiget i fordelerskap for vannrør.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ikke montert endetettinger på varerør (rør-i-rør) under vask i kjøkkeninnredning. Ved eventuell lekkasje fra vannrør vil da lekkasjevann kunne trenge ut i kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



Det er ikke montert endetettinger på varerør (blå rør) under vask i kjøkkeninnredning.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon samt periodisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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

Elektrisk anlegg fra 1999 ifølge eier.

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.

1999

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?

Nei

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, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter 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? Sjekker 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

Tilstandsrapport

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?
Nei
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?
Ja Med grunnlag i alder anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget i forbindelse med eierskifte.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra 1999 ifølge eiers egenerklæring.

Årstall: 1999 Kilde: Egenerklæring

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er oppført med grunnmur og stedstøpt gulv.

TG 1 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Forstøtningsmur er av betongblokker samt betong kledd med naturstein.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er etablert i skrått terreng med steinlagt gårdsrom, terrasse og hage omliggende boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Sandnes Kommune.
Vannforsyning og avløp ble lagt inn nytt i forbindelse med renovering i 1999 ifølge eier.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
 - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Vinduer i soverom i 1. etasje er for smale for rømning. Det mangler 3cm ift minstekrav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

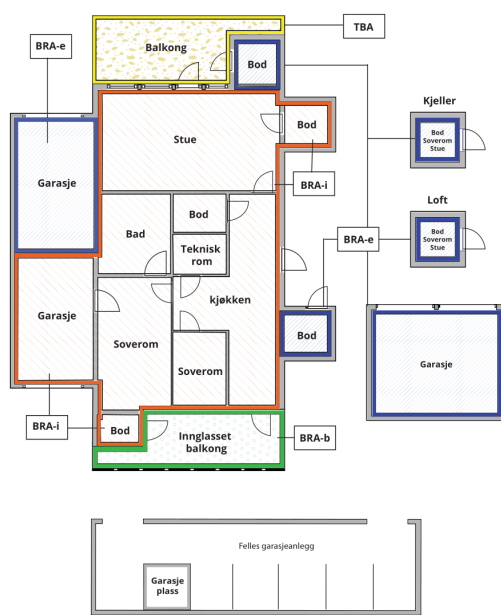
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og 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 byggtetnisk 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.

Vedlegg: Takstrappport

Vipeveien 1, 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 304
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	84			84	
1. etasje	122			122	71
Loft	9			9	
SUM	215				71
SUM BRA	215				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, bad, vaskerom, garderobe, garasje, bod, bi-inngang		
1. etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, 2 soverom, toalettrom		
Loft	Oppbevaringsrom		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.
Deler av bi inngang i underetasje har ikke målbare arealer.
Boligen er oppført med halvetasjer, hvor 2 halvetasjer er sammenslått til en 1. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasje:
Det foreligger ikke plantegning for deler av underetasjen.

1. etasje:
Det er inntegnet en avdelt hagestue på tegning, som i dag er åpnet opp og tatt inn som del av stue.
Det er inntegnet 2 soverom som i dag er slått sammen til et større soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2026 - Skiftet takrenner. Utført av Jæren Blikk.
2026 - Skiftet glass i et stuevindu. Utført av Sandnes Glass.

Vedlegg: Takstrapport

Vipeveien 1, 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 304
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.6.2026	Torbjørn Madland	Takstingeniør
	Kjetil Aanestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	47	304		0	1112.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vipeveien 1

Hjemmelshaver

Aanestad Kjetil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.06.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.06.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Kommunale vann og avløpsopplysninger	27.06.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Meglers opplysninger	12.06.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	12.06.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Eiers opplysninger	29.06.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei

Vedlegg: Takstrappport

Vipeveien 1, 4323 SANDNES
Gnr 47 - Bnr 304
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

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 ett tidspunkt.

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Aanestad, Kjetil

16.06.2026

Signed

bankID

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

Kjetil Aanestad

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1997
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vipeveien 1

4323 Sandnes

1108-47/304/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2301250423 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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Rørlegger Torgersen as

Beskrivelse av arbeidet: Ny kloakk. rør i rør. nytt alt i hele badet. det var et rom som ikke var i bruk.

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

♦ Ja

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

Rørlegger Torgersen AS.

nytt alt i badet i år 2000.

har noen bilder som viser hva som ble gjort.

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: Terje Gimra

Beskrivelse av arbeidet: totalrenoverte hele huset. ny dreng ny garasje ny isolasjon ny kledning. påbygg i alle retninger.

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

Det er et punkter vindu i stuen. Får Sandnes glass til å bytte det.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: Terje Gimra

Beskrivelse av arbeidet: ble bygget ny i 1999 henger sammen med huset.

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: Lothe Bygg./Sigve Lothe. Skjæveland Sement støperi as

Beskrivelse av arbeidet: Ny dreng rundt hele huset og ned og ut til Sandfangskum. det ble kjørt in ca 25 lass med singel og pukk 32/64 grunnen består av blåleire. Jeg var med på alt.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Beskrivelse av arbeidet: ble gravet rundt hele huse og lagt nye drengsrør i betong. det er 70 cm med singel under rør og 30 cm over røra. Her var jeg med.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1999

Firmanavn: Rørlegger Torgersen AS

Beskrivelse av arbeidet: hele kjelleren ble hugget opp og lagt ny spillvansledning og vannledning inn.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1999

Firmanavn: Sandnes Varme senter as. og meg

Beskrivelse av arbeidet: ble satt opp ny pipe.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1999

Beskrivelse av arbeidet: ble satt opp ny pipe.

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?

♦ **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Ut i hagen hvor gassledningen krysser hoved kabelen.
De ble det skade på hoved kabelen når gassen ble lagt inn, av entreprenøren som lyse hadde i arbeid. etter noen å ble det jordings feil.
Lyse var og reparerte den skade ledning.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Lyse as

Beskrivelse av arbeidet: Lyse fikset kabelen.

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?: 1999

Firmanavn: Ålgård elektro As

Beskrivelse av arbeidet: Ble satt inn nytt e anlegg i hele huset.

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?

♦ Ja

nytt hus på nedsiden av terrassen. det blir mer utsikt etter det gamle huse som står på tvers.
det nye huset får veen mot terrassen, dermed blir det mer utsig fra eiendommen.

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

Nesten nytt hus i 1999/2001

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Fikk det godkjenn hele ombygningen på tiltak.

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

♦ Ja

totalrenovert i 2000

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Godkjente byggetegninger/Tiltak.

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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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



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.

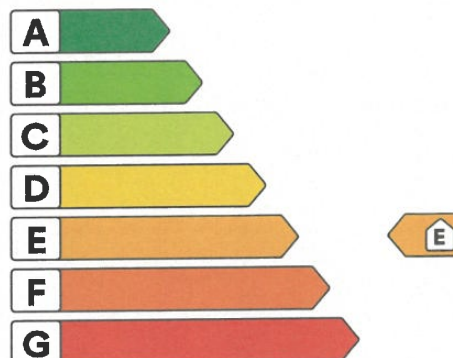
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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



Energiattest



Adresse Vipeveien 1, 4323 SANDNES	
Dato for energimerking 01.07.2026	Merkenummer Energiattest-2026-318796
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 170074629
Gårdsnummer 47	Bruksnummer 304
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1957	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 215,0 m²	Oppvarmet bruksareal 155,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
279,11 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
251,10 kWh/m²

Totalt levert pr. år
41 197 kWh

Vedlegg: Energiattest



Vipeveien 1, 4323 SANDNES



Detaljer

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



Vipeveien 1, 4323 SANDNES



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennør om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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



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/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

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Vipeveien 1, 4323 SANDNES

Gnr/Bnr: 47/304/0/0

Dato: 2026-06-12

Målestokk: 1:1,000

Planident: 5001

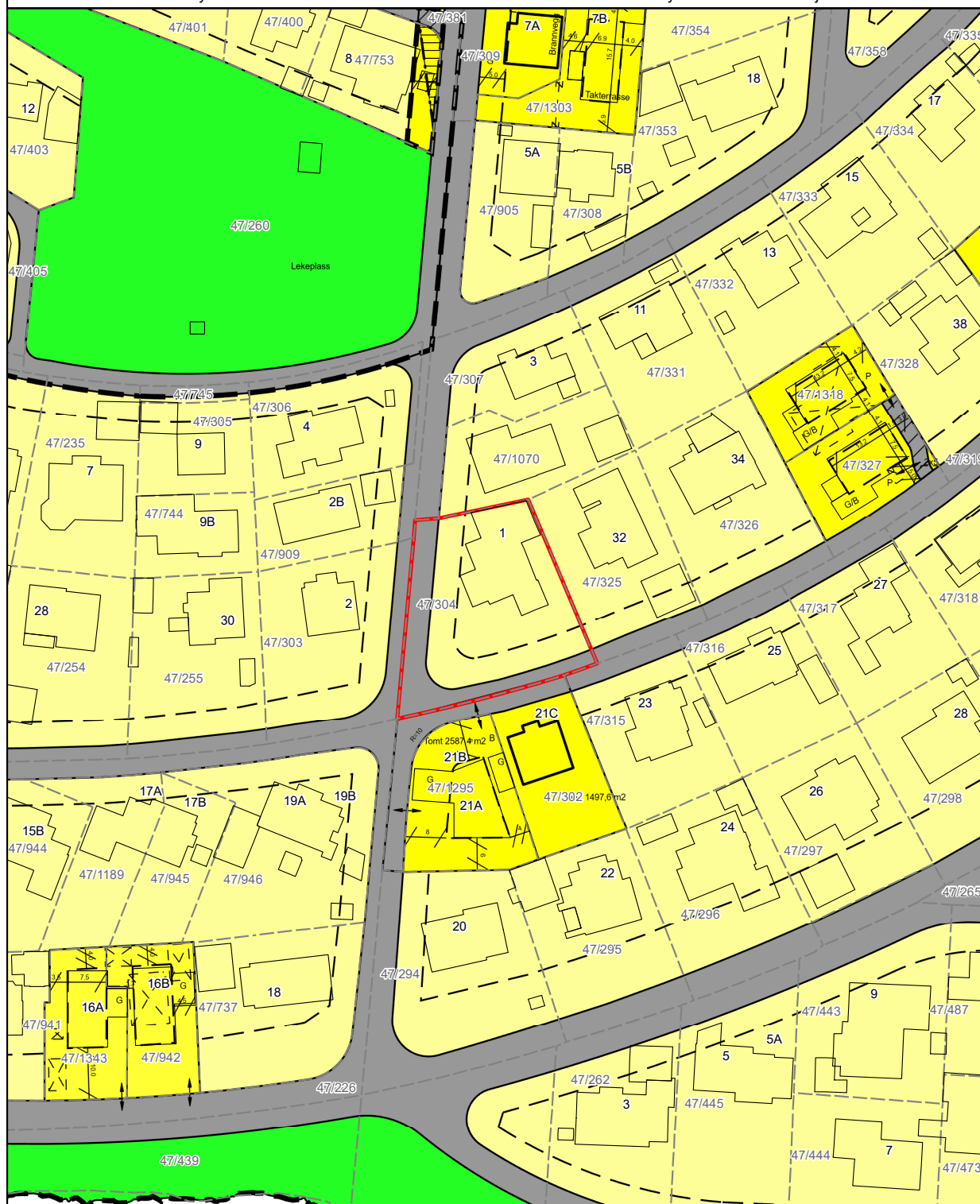
Ikrafttreddesdato: 2.2.1951



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
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende	
Boligbebyggelse-konsentrert	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Carasjanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumformål	
Kjøpesenter	
Foretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgssituasjon	
Kultursituasjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turismformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller tennspark	
Campingplass	
Leiplass	
Råstorfutvinning	
Stierbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Iddtsanlegg	
Skianlegg	



Skiløypetrasé	
Iddtsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skiløypetrasé	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Snåbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/bøtehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppdidsareal	
Lekeplass	
Gårtplass	
Parselhage	
Annet uteoppdidsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nærvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Boligforening	
Boligforening/kontor	
Boligforening/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forening/kontor	
Forening/kontor/industri	
Forening/industri	
Forening/kontor/tjenesteyting	
Forening/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	

2 Tegnforklaring reguleringsplan

Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trasé for sporveg/forstadsbane	
Trasé for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Lekur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-taxidane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangare/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneleiemaler	
Havneleier	
Molo	
Navgissjonsanlegg	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	



Trasé for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler-/innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/-anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallsag	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
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	
3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Frøtområde	
Badebass/ -område	
Park	
Vegetasjonsklømm	
Vannspeil	
Overvannsnett	
Infiltrasjon/fordreyningsavledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

3 Tegnforklaring reguleringsplan



4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingssområde	
Foretning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	
5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNF)	
LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Setrområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapsensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNF-formål kombinert med andre angitte hovedformål	
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende statusone	
Ferdsel	
Ankeringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Fareled	
Hoved- og bled	
Havneområde i sjø	

4 Tegnforklaring reguleringsplan



Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater	
Objekttype	
PuMidtByggAnleggOmråde	
Linjesymbol	
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljerGrense, RpBestemmelseGrense	
RpRegulerHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrænse som skal oppheves	
Bygd, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Friskilting	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert følgingsfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støtemur	
Sikringsgjerd	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje i sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjørsperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert manøvrering	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985

[illegible]

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommuneplan

Adresse: Vipeveien 1, 4323 SANDNES

Gnr/Bnr: 47/304/0/0

Dato: 2026-06-12

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

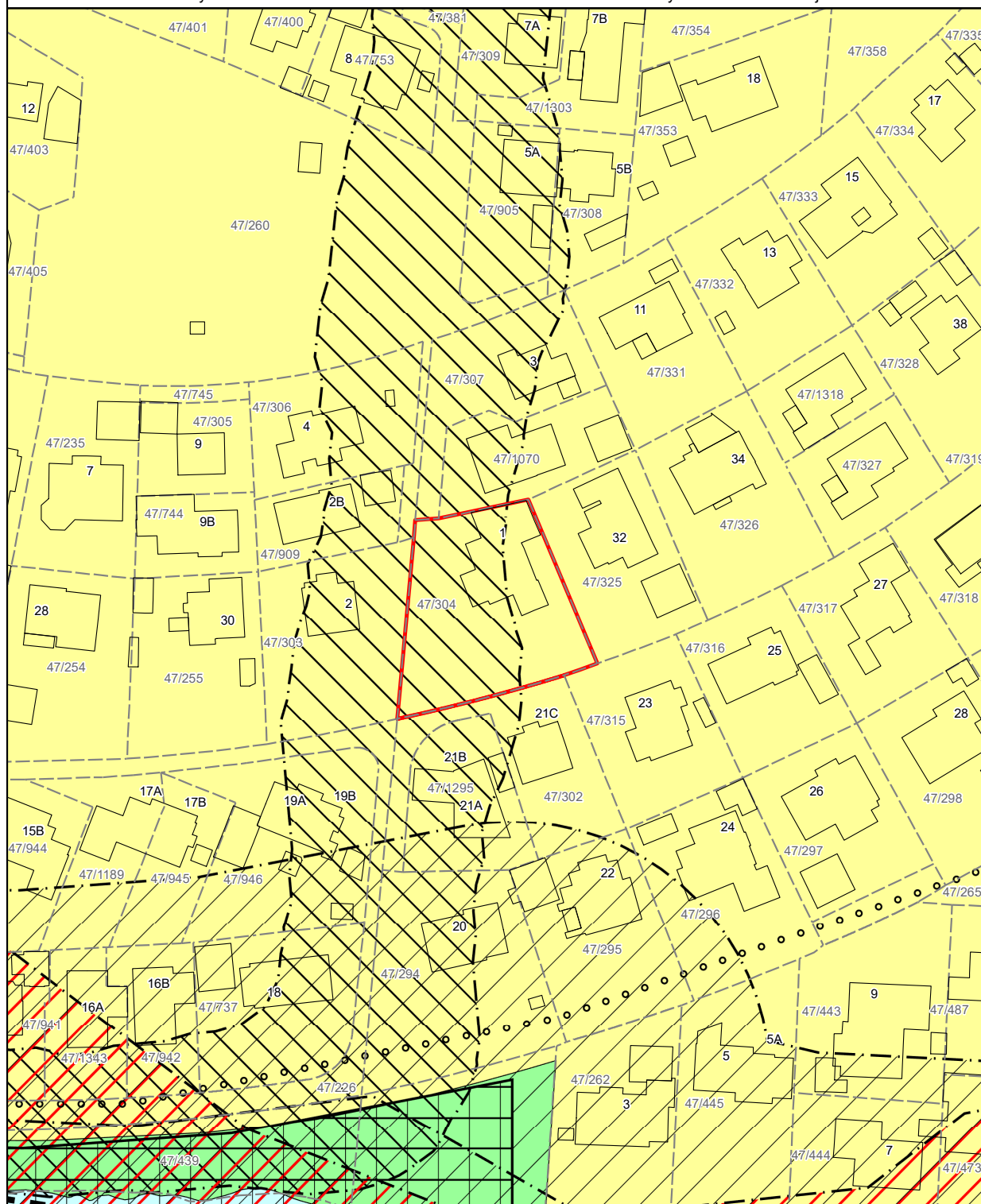
Ikrafttreddesdato: 15.5.2023



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
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumformål		
Kjøpesenter		
Foreninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turismformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur		
3. Grønnstruktur		
Blaugrønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		
Frimråde		
Park		
Overvannstilakk		
Kombinerte grønstrukturformål		
4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingssområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		
5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsliknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursutnyttning		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Oppleggsområde		
Riggområde		
Færled		
Havneområde i sjø		
Snålbakthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

2

Tegnforklaring kommuneplan



Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur fremtidig	Linjesymbol	Symbol
KpFareSone	H30/4		KpGrense	
KpSikringSone			KpArealGrense	
KpStøySone	H290/4		KpFareGrense	
KpInfrastrukturSone			KpSikringGrense	
KpGjennomføringSone			KpStøyGrense	
KpAngittHensynSone	H570/3		KpAngittHensynGrense	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720/2	H720/2	KpGjennomføringGrense	
KpDetaileringSone (Videretelling av reg.plan)	(PlanId)		KpBåndleggingGrense	
			KpDetaileringGrense	
			KpBestemmelseGrense	
			KpRegulertHøyde	
Linjesymbol	Nåværende	Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Tunnel 1	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje				
Fjernveg				
Hovedveg				
Samleveg				
Adkomstveg				
Gang/sykkelveg				
Sykkelveg				
Gangveg				
Tunveg/turdrag				
Sikrekk 4)				
Jernbane				
Sporveg				
Taubane				
Kollektivrasé				
Færled				
Snålbakled				
KpJuridiskLinje				
Byggegrense				
Forbudsgrænse sjø				
Forbudsgrænse vassdrag				
Strandlinje sjø				
Strandlinje vassdrag				
Midtlinje vassdrag				
KpInfrastrukturLinje				
Vann				
Avløp				
Kraftledning				
Overvannstilakk				
Punktsymbol				
KpSamferdselPunkt				
Vegkryss				
Kollektivknutepunkt				



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

Utskriftsdato 12.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragslasterens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	47	Bruksnr	304	Festnr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	1113,05 kvm
Bestemmelseomnavn	Parkeringszone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	745,75 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442
Areal	1113,05 kvm
Omrnavn	
Kpareallformal	Boligbebyggelse

Rapporten er levert av Geodata AS

side 1 av 2

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato 12.06.2026

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	5001
Navn	Reguleringsplan for Lundehaugen, Garddal
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02/02/1951 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_5001.pdf
Delarealer	
Areal	6,12 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei
Areal	830,95 kvm
Feltnavn	
Regform	111 - Frittliggende småhusbebyggelse
Areal	275,97 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

side 2 av 2

Rapporten er levert av Geodata AS

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 02.02.1951

Dato for siste endring: 25.04.2022

Reguleringsplan for Lundehaugen, Ganddal

Reguleringsbestemmelser

PlanID 5001

Saksnummer

-
- | | |
|-----|--|
| §1. | Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på ikke over 2. etasjer.
Uthus og garasjer må være i 1. etasje. |
| §2. | Husene plasseres i et slikt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som vist på planen.
Plasseringen av uthus og garasjer bestemmes av bygningsrådet.
Garasje i mur kan bygningsrådet tillate oppført i nabogrense |
| §3. | Våningshusenes størrelse skal ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.
Gesimshøyden må ikke være over 7m og mønehøydeen ikke over 9,5 m.
Uthus og garasje må ikke være over 30m ² . |
| §4. | Gjerder mot veg og mellom naboer kan sløyfes.
I tilfelle gjerde blir oppsatt må det ikke være høyere enn 0,9 m. |
| §5. | Ingen tomt må beplantes på en slik måte at trærne etter bygningsrådets skjønn kan bli generende for naboer. |
| §6. | Det er ikke tillatt med privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter. |
| §7. | Unntak fra disse vedtekters pkt. 1,2 og 3 kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for bygningsdistriktet i Høyland. |

Vedlegg: Kommunalinformasjon

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 02.02.1951

Dato for siste endring: 25.04.2022

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
05.05.2010	201001724	Ny tomt på eiendommen gnr 47 bnr 201, kan bebygges med en tomannsbolig med en boenhet pr.del.
23.08.2012	201201289	Fradelt parsell (ny tomt) på gnr 47 bnr 302, tillates bebygd med en horisonttaldelt tomannsbolig.
17.04.2013	13/00076	Gnr 47 bnr 309 og den framålte tomt tillates bebygd med en boenhet pr. tomt. Boligenes størrelse skal ikke overstige 27% av tomtens nettoareal.
29.05.2013	13/04108	Gnr 47 bnr 329 og den framålte tomt tillates bebygd med <u>en boenhet pr. tomt</u> . Tomtene kan bebygges i henhold til vedtatt byggesone.
10.06.2015	15/10351	Tomtene på gnr 47 bnr 327 tillates bebygd med en boenhet pr. tomt. BYA endres til 30% for begge tomtene, boligene tillates bygd med pulttak eller flatt tak innenfor gjeldende høyder i bestemmelsene, det tillates takterrasse og garasje kan bygges i nabogrensen.
27.10.2015	15/10351	Gnr 47 bnr 327 – Garasje- og bodplassering er endret til sørsiden av boligene.
23.01.2019	18/07990	Gnr 47 bnr 194 og den nye tomten med følgende tillegg : Tomt med eksisterende bebyggelse kan maksimalt bebygges med BYA= 41% (inkluderer bolig, garasje og bod). Fradelt tomt kan maksimalt bebygges med BYA= 39% (inkluderer bolig, garasje, parkeringsareal ellers og utvendig bod). Fradelt tomt kan bebygges med en enebolig med en underordnet boenhet i sokkeletasjen hvis det kan dokumenteres tilfredsstillende uteoppholdsareal og parkering for boenheten. Boligen på den fradelte tomt tillates bebygd med pulttak, med maksimal gesimshøyde på 7,2 meter, målt fra topp gulv i 1.etasje. Garasje og bod på fradelt tomt kan oppføres utenfor regulerte byggesoner, også når det er sammenbygd med bolig. Garasje og bod skal plasseres på nordsiden av byggesonen, hvor G/B er vist på kartet (vedlegg 4).
11.03.2020	19/14533	Gnr.47 bnr.942 og den nye tomten gjelder med følgende tillegg: Maksimal tillatt (%-BYA) = 35 % for den enkelte tomt. Det tillates en boenhet per tomt. Maksimal gesimshøyde er 6,0 m og mønehøyde 8,0 m målt fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning. Garasje kan sammenbygges med bolig og legges inntil nabogrense som vist plassert i plankart.
25.04.2022	21/16533	Gjelder for gnr 47 bnr 329 med følgende tillegg: BYA økes til 40% (summen av bolig, garasje/carport, bod og biloppstillingsplass). På deler av garasjen tillates det å bygge en 15m² stor hagestue (se vedlegg 3). Berørt nabo har signert erklæring om redusert byggeavstand.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 02.02.1951

Dato for siste endring: 25.04.2022

		I sørvest på eiendommen mellom boligen og Bjørneveien tillates det å bygge åpent overbygget areal (carport) – 7m x 3,5m (se vedlegg 3). Det må tinglyses en erklæring for akseptering av ansvar for å bygge nærmere enn 4m fra offentlig vann og avløpsanlegg.
--	--	--

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grunnkart

Adresse: Vipeveien 1, 4323 SANDNES

Gnr/Bnr: 47/304/0/0

Dato: 2026-06-12

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)



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grunnkart

Adresse: Vipeveien 1, 4323 SANDNES

Gnr/Bnr: 47/304/0/0

Dato: 2026-06-12

Målestokk: 1:1,000



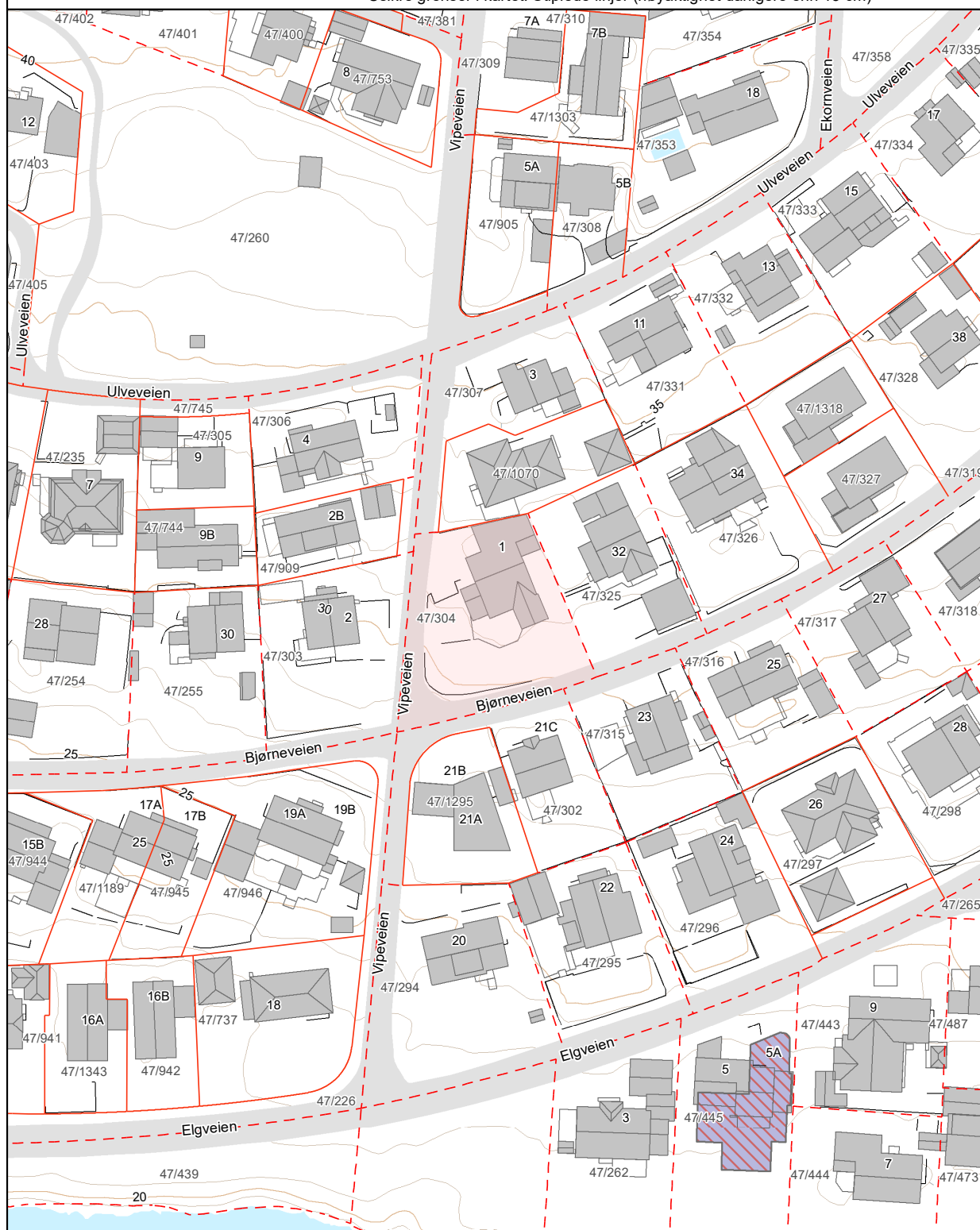
SANDNES
KOMMUNE



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)



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vann- og avløpskart

Adresse: Vipeveien 1, 4323 SANDNES

Gnr/Bnr: 47/304/0/0

Dato: 2026-06-12

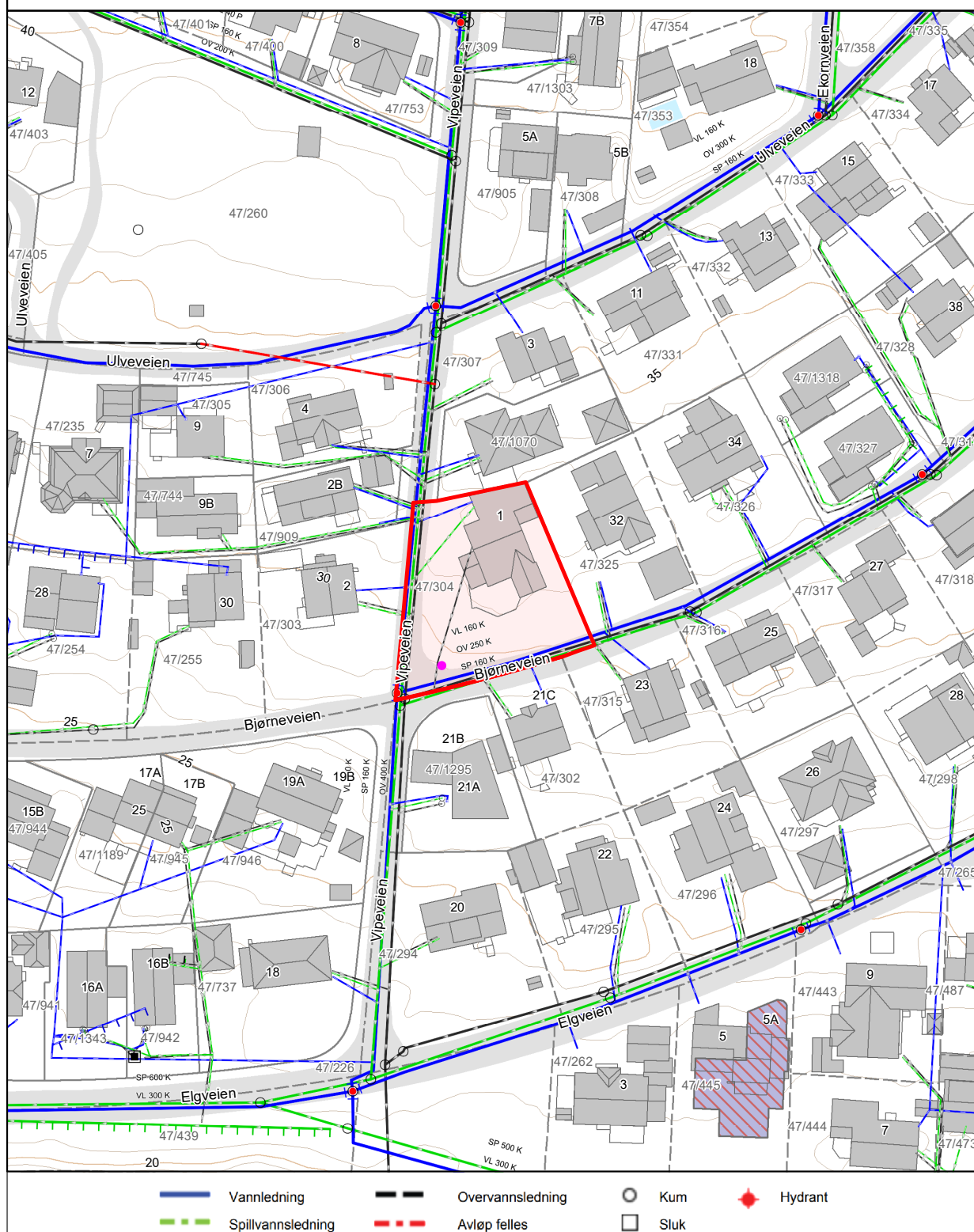
Målestokk: 1:1,000



SANDNES
KOMMUNE



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.





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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	47	Bnr:	304	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Vipeveien 1, 4323 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja ☒ Nei ☐

Privat avløpsledning er separert:

Ja ☒ Nei ☐

Opplysninger om avløp er separert mangler: ☐

Pålegg om separering må påberegnes: ☐

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

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

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

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja ☐ Nei ☒

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

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

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

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

Merknader

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

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

Gårdsnummer 47, Bruksnummer 304 1108 SANDNES kommune

Forretinger:				
Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Onnummerering	Forretnings: Matrikkelført:	Mottaker	1108/47/304	0,0
Skylddeling	Forretnings: Matrikkelført:	Avgjiver Mottaker	1108/47/260 1108/47/304	0,0 0,0

Utskrift fra eiendomsregisteret forslutt 12.06.2025 10:58 - Sist oppdatert 12.06.2025 10:58
Utskriften er levert av: Ambita AS, Postboks 2523 Sall, 0230 Oslo, (Org.nr. 945 611 714)



Matrikelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikelkatenens registerbetegnelse og adresse		Kommune:	1108	Sandnes
Matrikelkaten:	Gårdsnr 47, Bruksnr 304			
Adresse:	Vipeveien 1, gatenr 33900	Grunnkrets:	505	Lundeheugen
Veiadresse:	4323 Sandnes	Valgkrets:	5	Ganddal
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	6080402	Ganddal
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg. landbruksreg.:	Nei
Type:	Lundeomt 17	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Bruksnavn:	13.07.1955	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Etableringsdato:	1.115,1 kvm	Skyld:	0,02		
Areal:	Beregnet Areal				
Arealkilde:					
Arealmerkna:					

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 mangler helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkel. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet 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 matrikelkatenen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikelkatenen.

I Matrikkel fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens 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.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikelkatenen.

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

Klage på vedtak i Matrikkel:

Ingen klage registrert på matrikelkatenen.

Utskrift fra eiendomsregisteret forslutt 12.06.2025 10:58 - Sist oppdatert 12.06.2025 10:58
Utskriften er levert av: Ambita AS, Postboks 2523 Sall, 0230 Oslo, (Org.nr. 945 611 714)

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 47, Bruksnummer 30411108 SANDNES kommune



Utskrift fra eiendomsregisteret forsett 12.06.2025 10:59 - Sist oppdatert 12.06.2025 10:59
Utskrift er levert av: Ambia AS, Postboks 2523 Sall, 0230 Oslo, (Org.nr. 945 611 714)

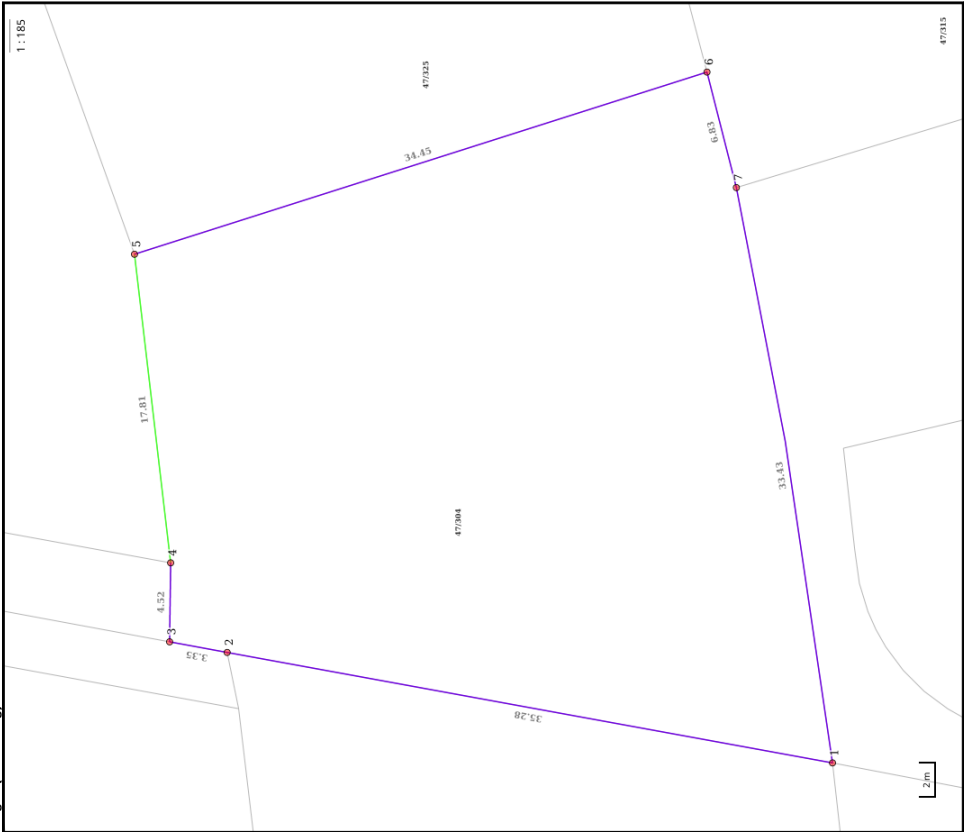
Gårdsnummer 47, Bruksnummer 30411108 SANDNES kommune

Bybyggelsens arealer mv., antall boenheter					
Enebolig (Kilde: Massivregistrering)					
Opplysninger om boliger/bruksenheter:					
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad
Vipeveien 1	Bolig	199,0			WC
Bygningsopplysninger:					
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	199,0	Rammeutleide:	
Energikilde:		BRA annet:		lgangsetill:	
Oppvarming:		BRA totalt:	199,0	Ferdigattest:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Midi brukstil:	
Vannforsyning:				Tatt bruk (GAB):	
Bygningsnr:	170074629			Antall boliger:	1
				Antall etasjer:	2
Etasjeopplysninger:					
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt
K01		32,0			32,0
H01	1	167,0			167,0
Kulturminner:					
Ingen kulturminner registrert på bygningen.					

Utskrift fra eiendomsregisteret forsett 12.06.2025 10:59 - Sist oppdatert 12.06.2025 10:59
Utskrift er levert av: Ambia AS, Postboks 2523 Sall, 0230 Oslo, (Org.nr. 945 611 714)

Gårdsnummer 47, Bruksnummer 30411108 SANDNES kommune

Teig 1 (Hovedteig)



- Nøyktighet (standardwik)

10 cm eller mindre

11 - 30 cm

31 - 200 cm
- Hjelpelinjer

Vannkant

Veikant
- Symboler

Bygningspunkt

Sefrak kulturminne
- Fiktiv / Teigdeiler

Punktliste

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 12.06.2025 10:58 - Sist oppdatert 12.06.2025 10:58
Utskriftet er beregnet av: Ambita AS, Postboks 2923 Sall, 0230 Oslo, (Org.nr. 945 611 714)

Areal og koordinater

Areal: 1 115,10m²
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing		Øst	Lengde ⁽¹⁾	Målestode	Nøyktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 524 883,05	310 804,94	35,28m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
2	6 524 918,19	310 808,13	3,35m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
3	6 524 921,53	310 808,44	4,52m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
4	6 524 921,88	310 812,95	17,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
5	6 524 925,53	310 830,38	34,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
6	6 524 893,77	310 843,72	6,83m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
7	6 524 891,50	310 837,28	33,43m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	381,99	Ikke spesifisert	Nei	Unerket

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

Om fullstendighet og nøyktighet 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.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 12.06.2025 10:58 - Sist oppdatert 12.06.2025 10:58
Utskriftet er beregnet av: Ambita AS, Postboks 2923 Sall, 0230 Oslo, (Org.nr. 945 611 714)

Utskrift

av møtebok for Høylandbygningråd.....

i møte den 2. februar 1956.

Avformenn vartil stede.

Av 6.....representanter var til.....stede. 5.

Sak 47/56. Jnr.65/65.

Byggemelding av 21/12 - 1956 for Ragnvald Monge for en
103 f., 1 etasjes enebolig på gnr.47, bnr.304. Lundehaugen.

Tegninger datert 27/11-56 av byggherren.

Ansvarshavende: anført byggherren.

Byggemåte: lett bindingsverk.

Vedtak:

Byggetillatelse gis.

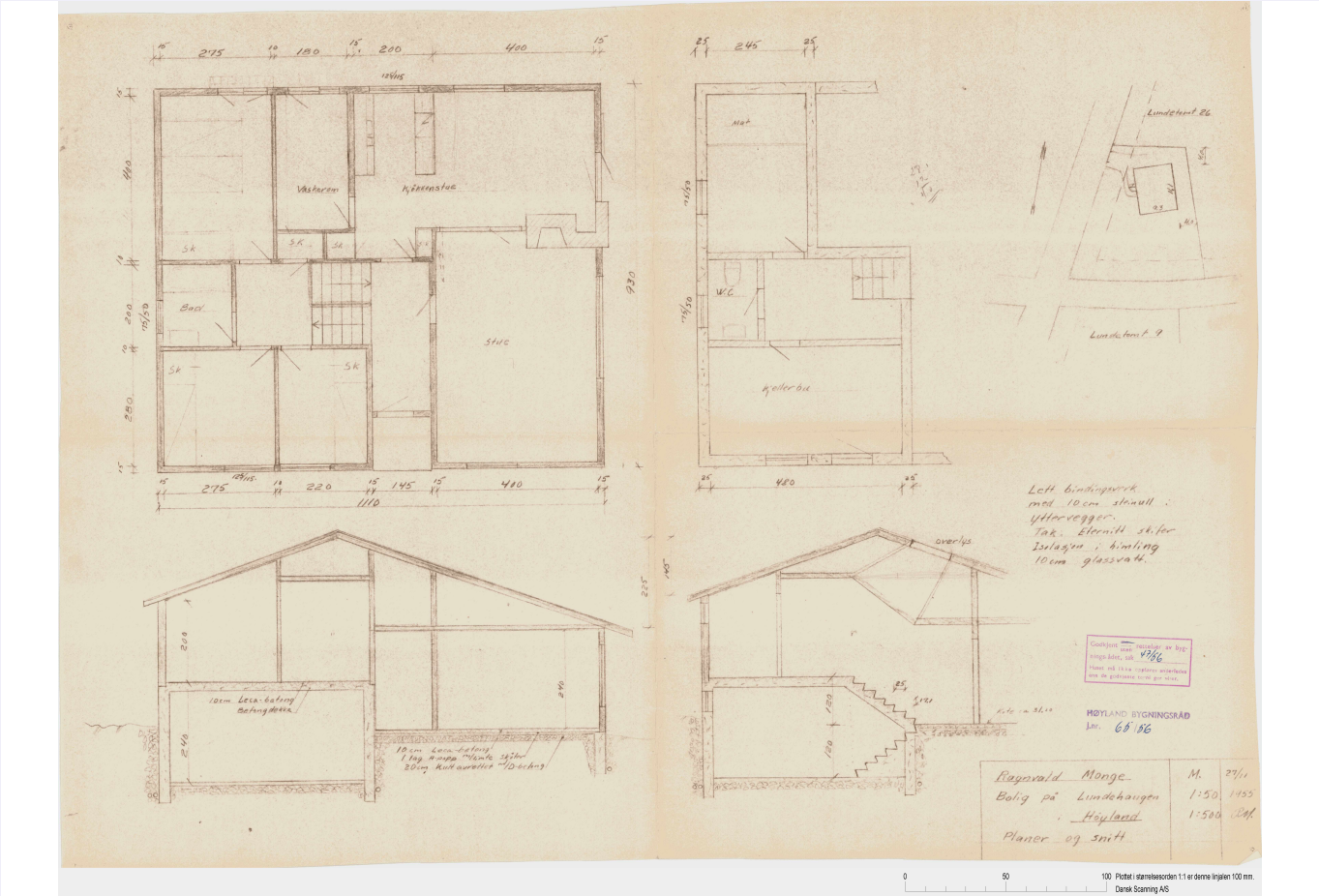
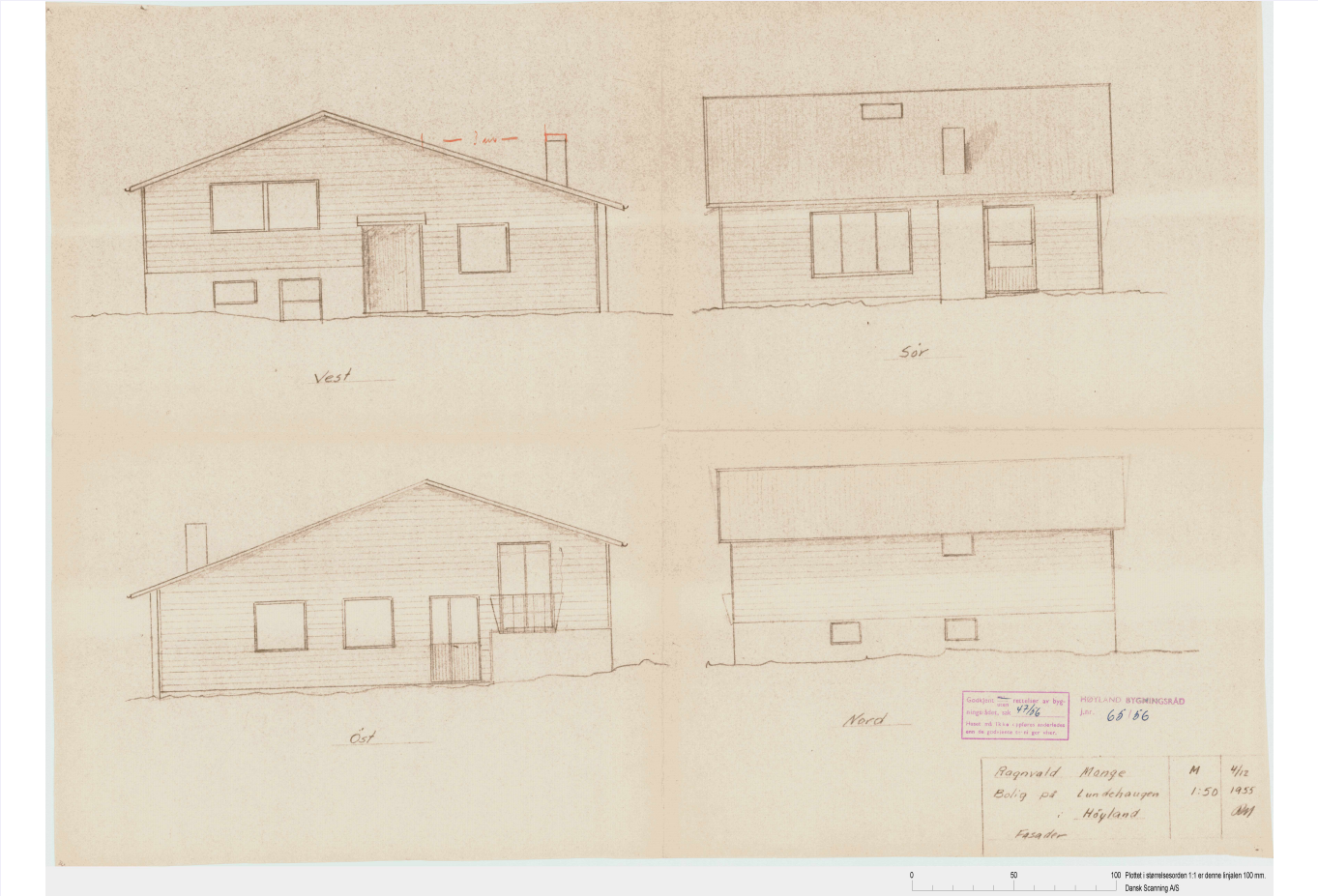
Det kreves septiktank på avløpsledning.

Rett utskrift attesteres:

Sandnes, den 6. februar 1956.

Magnus Røed.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Mvh

Dokumentsenteret

Sandnes kommune

Utskrift
av møtebok for Høyland bygningsråd fra møte 7. mai 1963.

Sak 158/63. Jnr. 364/63.

Byggemelding av 17/4-1963 for Ragnvald Monge for en garasje
på gnr.47, bnr.304. Lunde.

Tegninger datert 4/4-63.

Byggemåte: bindingsverk, kledd med brannherdige plater.

Garasjen kommer 80 cm. fra nabogrense.

Vedtak:

Byggetillatelse gis.

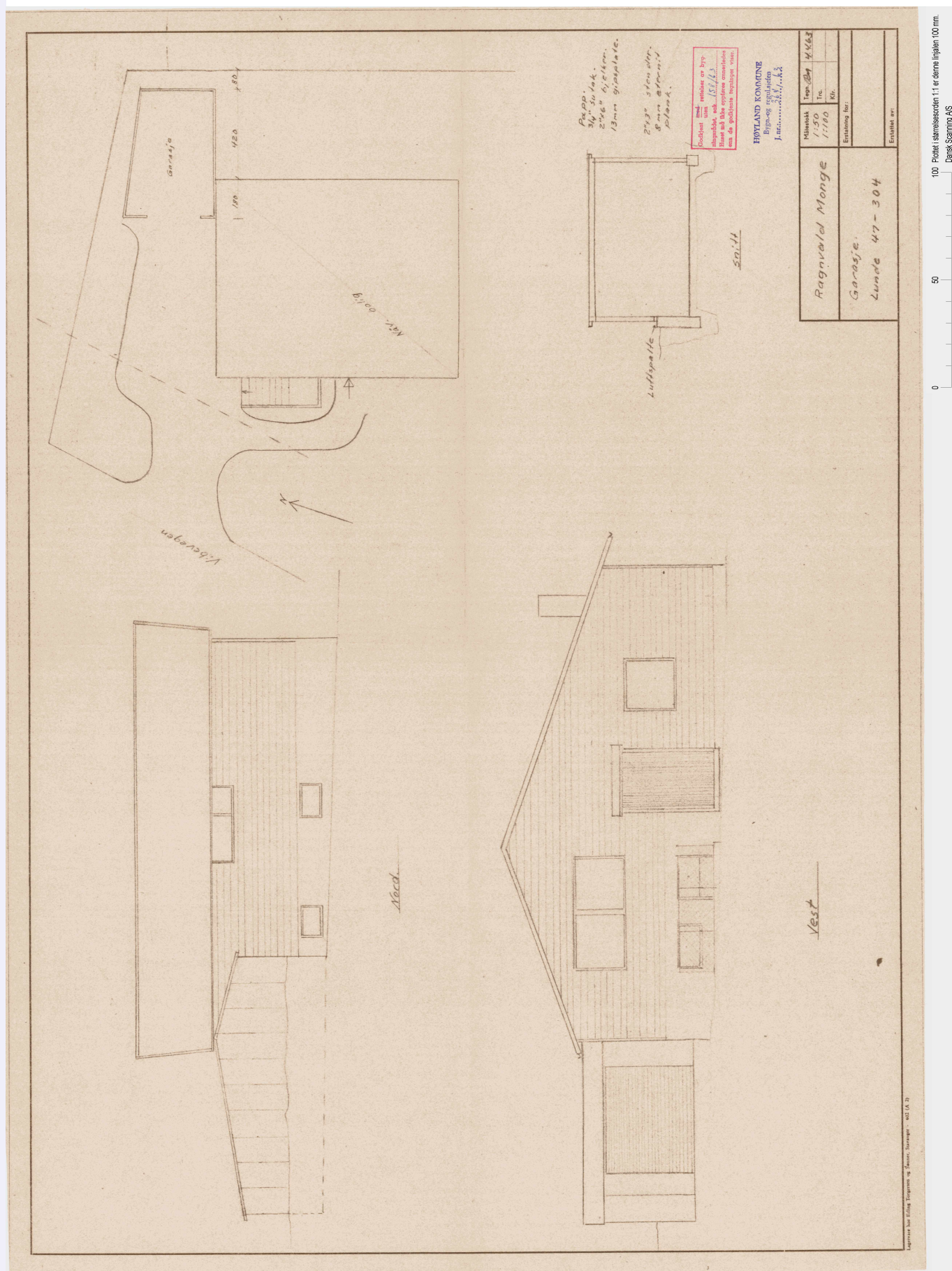
Rett utskrift:

Sendes herr Ragnvald Monge, h e r, under henvisning til
ovenstående.

Skeiene, pr. Sandnes, 10. mai 1963.

Magnus Røed.

Vedlegg: Kommunalinformasjon





Sandnes kommune

Byplansjefens ekspedisjon
Rådhusets sentralbord
Telefax

: 51 97 56 00
: 51 97 50 00
: 51 97 54 37

Byplansjefen

Kjetil Aanestad
Vipeveien 1
4323 SANDNES

Sandnes, 8. november 2000

Vår ref: lema 200006543/2 Deres ref:
Saksbehandler: Leiv Malmin/ TSL

Arkivkode: 47-304

D SAK 1052/2000

Gnr.: 47 Bnr.: 304 Byggeadresse: Vipeveien 1

Tiltakets art: Nybygg / tilbygg, samt ombygging av hagestue, skifte kledning og vinduer.
Byggets/anleggets art: Garasje / bolig

Melding mottatt 19.oktober.2000

BRUKSAREALER:

1.etasje: 78 m² Herav garasje i 1.etasje: 47 m²

Fakta: Oppføring av garasje / tilbygg til bolig, samt ombygging av hagestue, skifte kledning og vinduer.

Hjemmelsgrunnlag: Reg.plan 5001

Nabovarsel: Ingen innvendinger er mottatt fra naboer.

Bygningssjefens vurdering: Grunnet arealoverskridelse på garasjen med 7 m² skulle det vært søkt dispensasjon for dette. Men pga. garasjens lave høyde (mot nord), dens plassering i terrenget, og det at det ikke er kommet noen innvendinger fra naboene gjør at bygningssjefen mener dispensasjon likevel kan gis. Tiltaket anses derfor som kurant.

VEDTAK:

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

Adresse:
RÅDHUSET
Jærveien 33
SANDNES

Postadresse:
Postboks 583
4305 SANDNES

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

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

Krav til avstand fra kommunale ledninger er normalt 4 m.

Med hilsen


Ola T. Solheim
for bygningssjef



Leiv Malmin
saksbehandler

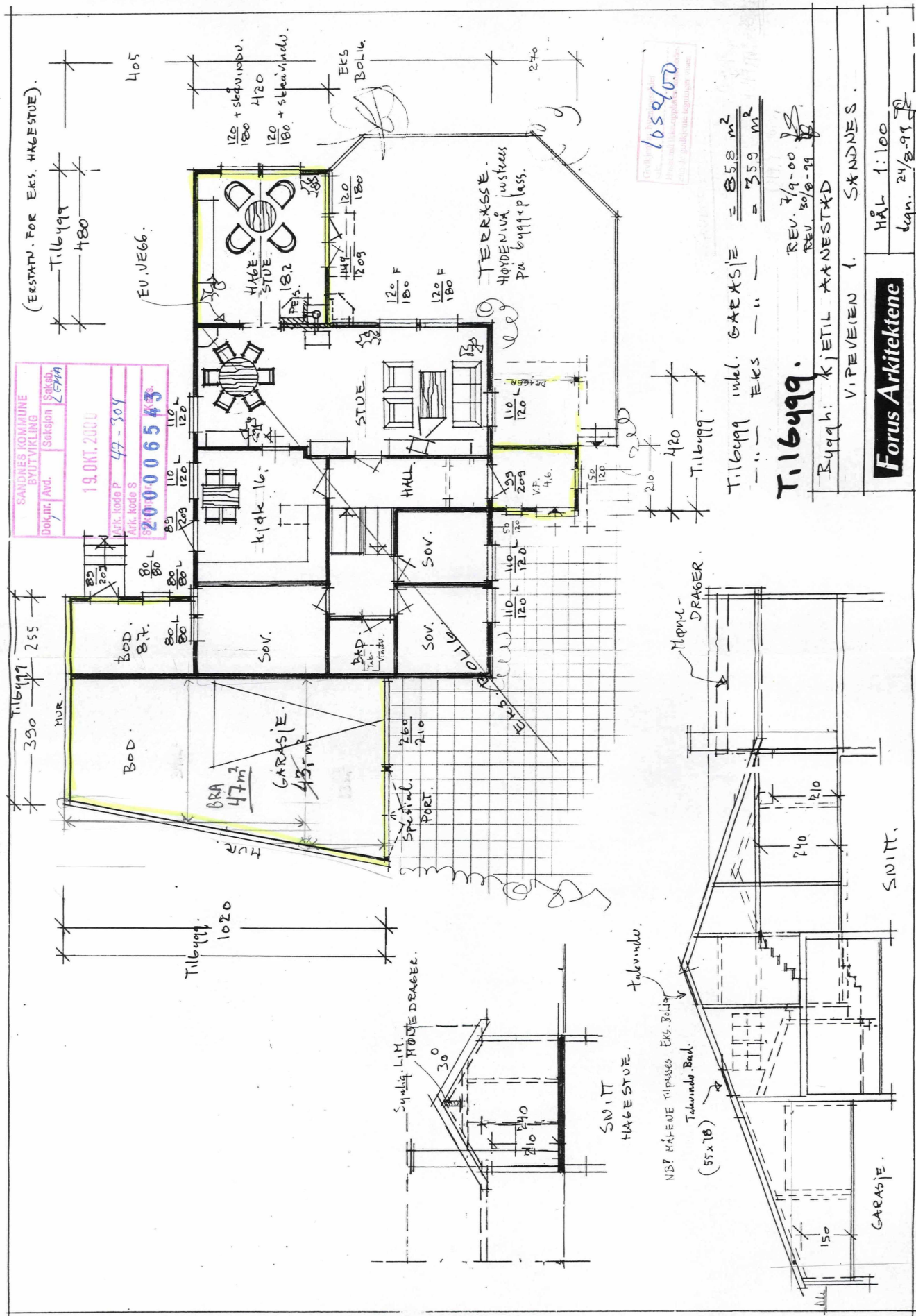
Vedlegg: Meldingsskjema m/stemplede tegninger

Dersom arbeidet ikke blir igangsatt innen 3 måneder, bør bygningskontoret varsles om dette. I motsatt fall vil tiltakshaver bli fakturert for eventuelle kommunale avgifter fordi det da antas at prosjektet er påbegynt.

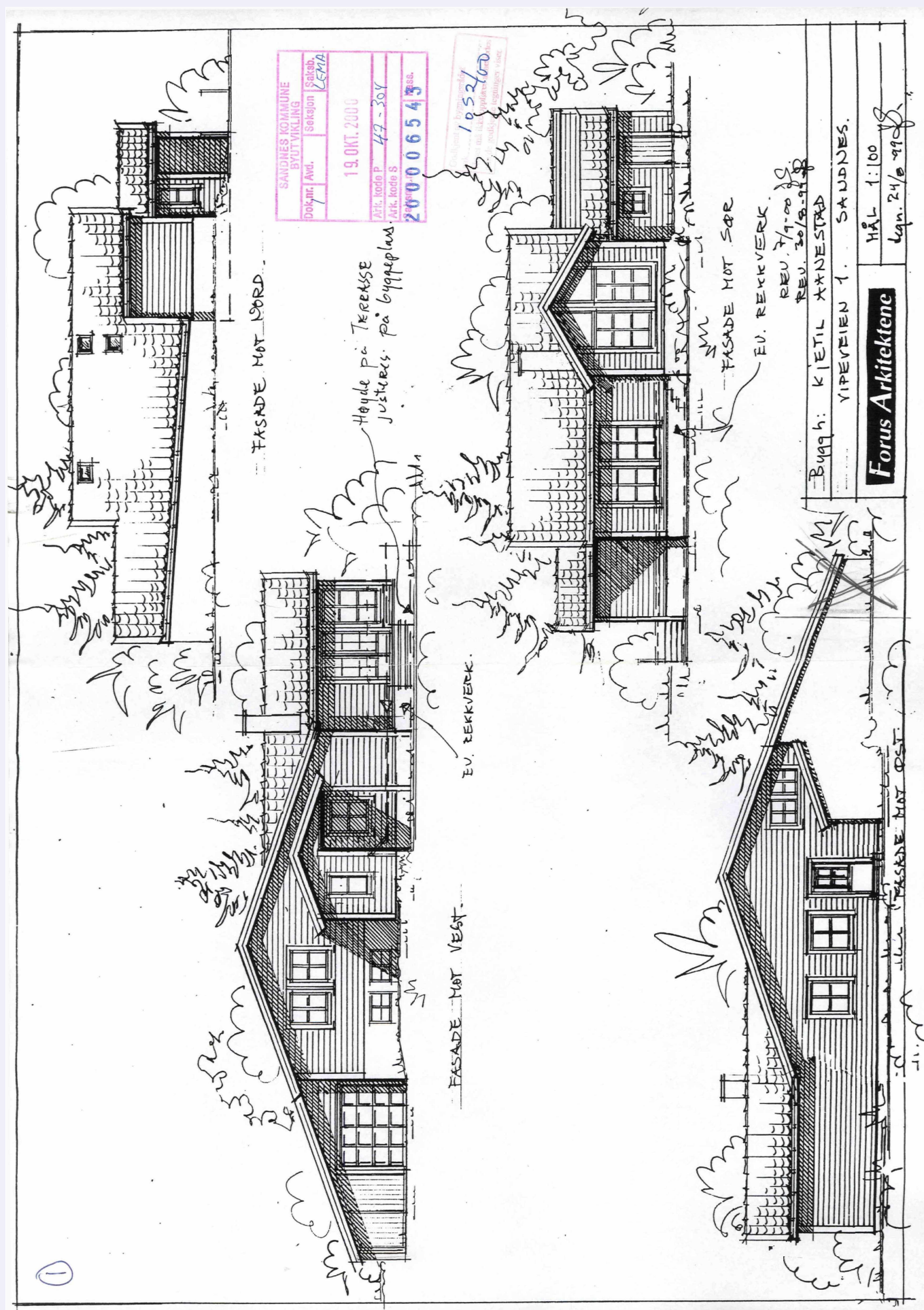
Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter melding er sendt til kommunen, faller tillatelsen bort (jf. plan- og bygningslovens §96).

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon





Sandnes kommune

Telefon 66 50 80 Telefax 62 50 38

BYGNINGSSJEFEN

Ragnvald Monge,
Vipeveien 1,

4300 Sandnes.

Vår ref.: M-9/88. -/bh.

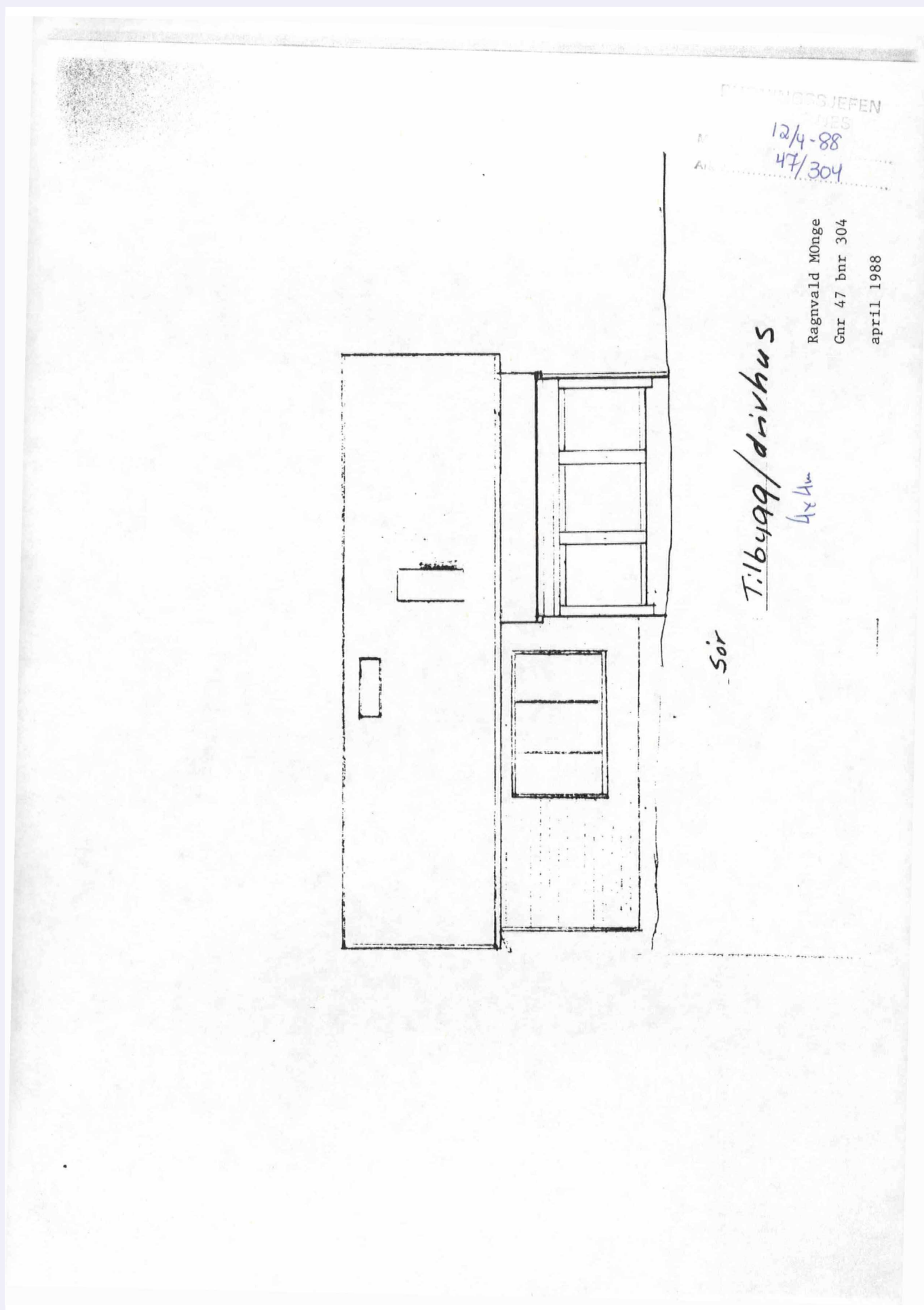
VEDR. GNR. 47, BNR. 304 , MELDING OM DRIVHUS.

Deres melding ble mottatt 12 / 4 - 1988 og er nå godkjent

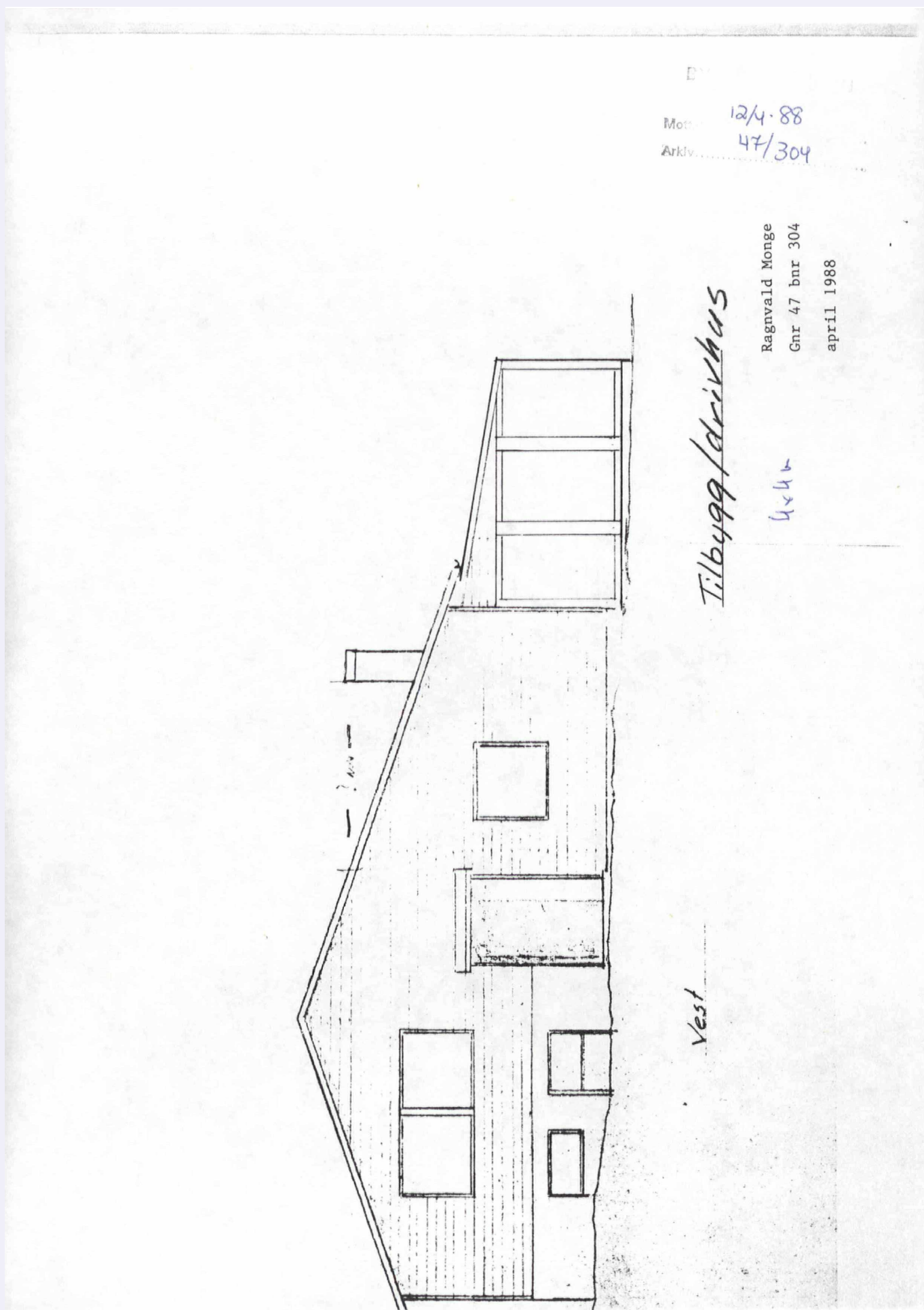
☐ uten kommentar

Sandnes, den 11.05.1988
for bygningssjefen i Sandnes
Ola T. Solheim
Ola T. Solheim
overing.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon





Attestert kopi av dok.nr. 1955/2277/43
Attesteringstidspunkt 2026-06-12 13:10

Side 1 av 4

17
Db. Nr. 2277 1955
Jæren Herredsrett
4/13/7

Henvisning:

Kart over

Plate nr.

Tekst

KART OG OPPMÅLINGS- SAMT SKYLDELINGS FORRETNING

Fre dag den 27/5 1955 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Lunde gr.nr. 47 br.nr. 260 av skyld mark 0.76 i Høyland herred. Forretningen er forlangt av Høyland kommune v/rådmann Ottesen.

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

Forretningen administrertes av oppmålingschefen i overvær av vitnene

Tobias Auatraat og Johannes Dyvik.

Begge vitnene—er oppført i utvalget for skjønsmenn og har gitt forsikring.

Ved forretningen møtte:

Av partene:

Av naboer:

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

Parsellen A-B-C-D-E grenser med sidene:

A-B-C mot Lundetomt 9 og bnr.260, siden som er midtlinje i regulert gate, er en buelinje med kordelengde

A-C = 40.- m.

C-D = 35.- m mot bnr.260,

D-E = 22.- m mot Lundetomt 26,

E-A = 38.40 m mot Lundetomt 25 og Lundetomt 16. Denne side er også midtlinje i regulert gate.

Til de regulerte gater langs grensene A-B-C og A-E skal parsellen straks utlegge gategrunn i henhold til re-

./.

(Se bygningsloven og skylddelingsloven.)

guleringsplanen av 30/1 - 1950.

Parsellen skal ha gjerdeplikt i sidene C-D og D-E
og mot begge gater. (Alle sider).

Parsellen skal brukes til:¹⁾ Byggetomt.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0.02.

Hovedbrukets gjenværende skyld utgjør 0.74. Den fraskilte del er gitt bruksnavn:²⁾

Lundetomt 17.

Partene ble gjort kjent med, at forretningen kan på-anes til overskjønn, for såvidt angår skyldsansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredsskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysning.

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

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

Forretningen sluttet.

Magnus Røed.

Tobias Austraat.

Johannes Dyvik.

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Harald B. Fredriksen.

1) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

2) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mest utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1955/2277/43
Attesteringstidspunkt 2026-06-12 13:10

Side 3 av 4

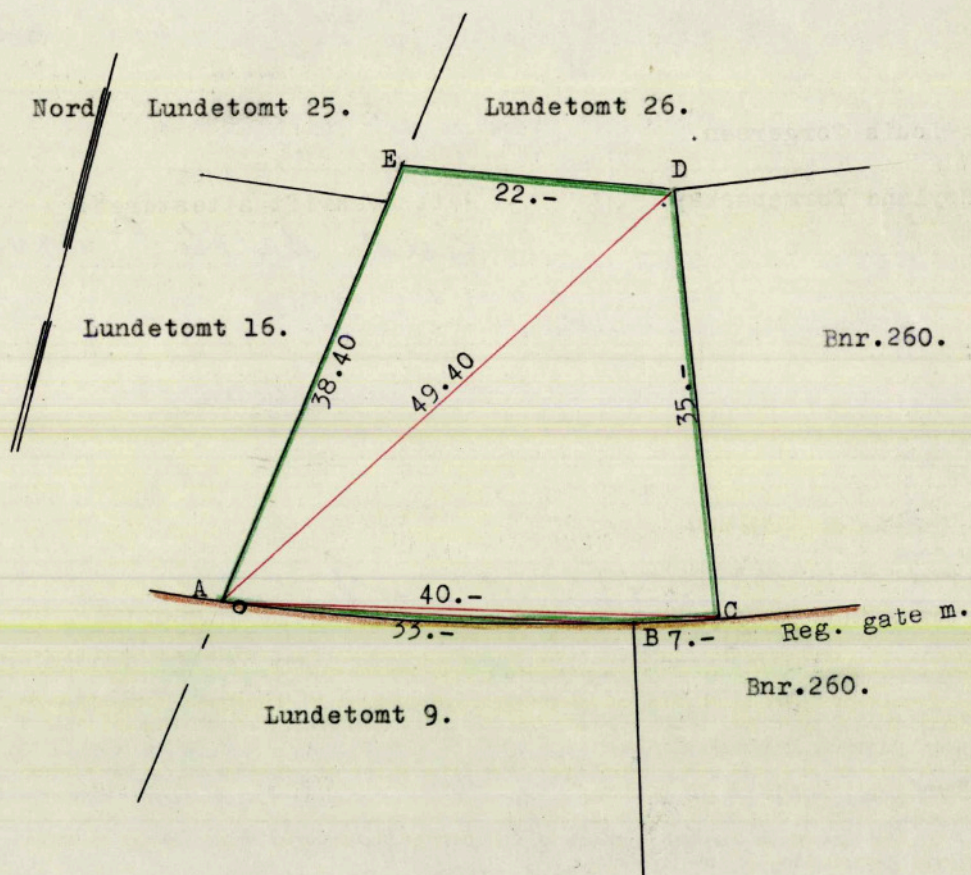
Kart

over parsell av gr.nr. 47 br.nr. 260

Lunde i Høyland
(eiendommens navn).

Målestokk = 1:500

Areal: 1126.- m² derav m² gategrunn. (Vei).

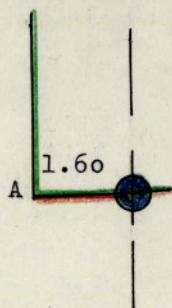


Mål i meter.

Grensemerker:

Ved punkt A: se detaljtegning.
" " C: rør 8.25 m inn mot D.
" " D: rør.
" " E: rør 9.- m inn mot D.

Detalj ved hjørnet A.
Målestokk 1:100



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1955/2277/43
Attestingstidspunkt 2026-06-12 13:10

Side 4 av 4

Er delingen godkjent av bygningsrådet? **Ja.** - **HØYLAND BYGNINGSRÅD**

Vedtatt:

Louis Torgersen.

Selger.

Høyland formannskap.

Kjøper.

Rett avskrift attesteres:

Gud Hattlid Bakke

Den fraskilte del har fått g.nr.

47

br.nr.

304

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



+ (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

i 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. Les mer på 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.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE 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: 2301250423 / Dan Chruickshank, tlf. 41 41 66 31

Vipeveien 1, 4323 Sandnes

Gnr. 47, bnr. 304 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 besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

