PRIVATMEGLEREN

RUBINVEIEN 2A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Tilatelser/ Ferdigattest

Tegninger

Reguleringsforhold

Diverse kart / Matrikkelkart og -rapport

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Enebolig

Rubinveien 2A , 4318 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 41, bnr. 409

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 27.02.2026 **Rapportdato:** 27.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-2860 **Eiendomsverdi ref nr:** LB5958

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rogatakst AS

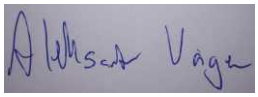
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen

aleksander@rogatakst.no

920 39 226

ROGATAKST

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 2022 i Sandnes kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er saltak i trekonstruksjon.
Boligen har 1 kjøkken, 2 stuer, 3 våtrom, 3 soverom, garasje og flere boder.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er opparbeidet med innkjørsel, garasje, parkeringsplass og uteområder/platting/bed.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via peis og strøm.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Boligen har betongtakstein som taktekking. Det er også noe papptekking på taket. Taktekkingen er fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra byggeår.
Det er montert snøfangere på taket.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående, dobbelfalset kledning, samt fasadeplate.

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av mønedrager og sperr, fra byggeår.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen.

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2021.
Det er montert utvendige aluminiumsbeslag for økt levetid.

Boligen har ytterdører av tre, med 3-lags glass.
Dørene er fra 2021.
Det er montert utvendige aluminiumsbeslag for økt levetid.

Det er en platting rundt boligen, på ca 62m2.
Plattingen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har like overflater:
Det er parkett på gulvet, samt malt gips på veggene og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Takhøyden i 2. etasje er 4,09 meter på det høyeste. Her er det skråtak.
Det er gulvvarme/varmekabler i hele 1. etasje.

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.
1. etasje har støpt plate på grunnen.

Boligen har en isolert stålpipe fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1. etasje.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har lukkede trinn.
Det er montert rekkverk og håndløper i trappen.

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.
Det er også montert pakninger i karmene.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

Vaskerom 1. etasje:
Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket.
Vaskerommet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er innredning med benkeplate og utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og en bereder. Sikringsskapet og et fordelerskap er også plassert her.
Vaskerommet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

Bad 2. etasje:
Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Det er også opplegg til badekar på badet.
Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra HTH.
Det er gråe, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er en glassplate som backsplash.

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på vaskerommet.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på loftet, men styres fra bryter på badet i 1. og 2. etasje.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter, med ekspansjonskar.
Berederen er fra 2021, og er plassert på vaskerommet.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på vaskerommet.
Det foreligger dokumentasjon fra byggeår.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drensrør og drenerende masser fra byggeår.
Boligen er plassert over bakkenivå.

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong med stripefundament, fra byggeår.

Det er flatt terreng rundt boligen, med svakt fall vekk fra ytterveggene.

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

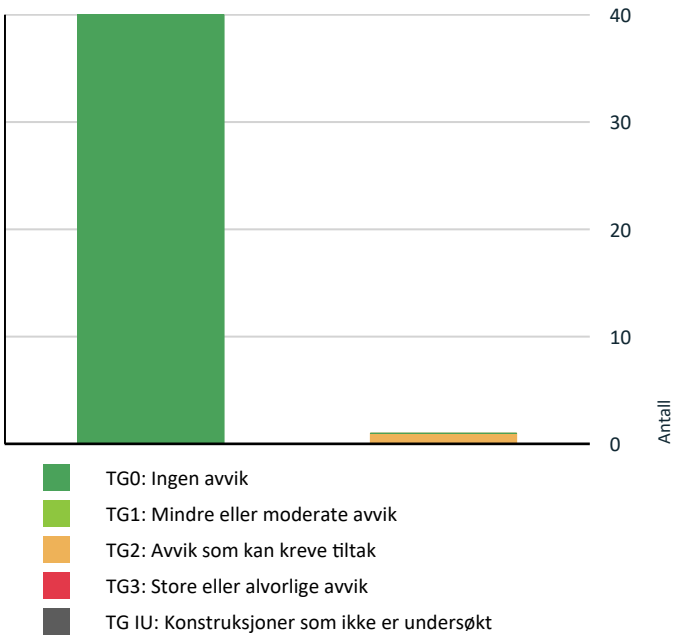
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling - 2 Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2022

Kommentar

Anvendelse

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Det er ikke behov for umiddelbart vedlikehold.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har betongtakstein som taktekking. Det er også noe papptekking på taket. Taktekkingen er fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

TG 0 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra byggeår.
Det er montert snøfangere på taket.

TG 0 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående, dobbelfalset kledning, samt fasadeplate.
Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av mønedrager og sperr, fra byggeår.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen.

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2021.
Det er montert utvendige aluminiumsbeslag for økt levetid.

TG 0 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har ytterdører av tre, med 3-lags glass.
Dørene er fra 2021.
Det er montert utvendige aluminiumsbeslag for økt levetid.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en platting rundt boligen, på ca 62m2.
Plattingen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

Boligen har like overflater:
Det er parkett på gulvet, samt malt gips på veggene og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Takhøyden i 2. etasje er 4,09 meter på det høyeste. Her er det skråtak.
Det er gulvvarme/varmekabler i hele 1. etasje.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.
1. etasje har støpt plate på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 6mm. Det er målt på gang/stue/kjøkken.
2. etasje: 5mm. Det er målt på stuen og hovedsoverommet.

TG 0 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en isolert stålpipe fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1. etasje.

TG 0 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har lukkede trinn.
Det er montert rekkverk og håndløper i trappen.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.
Det er også montert pakninger i karmene.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.
Eier har fremvist dokumentasjon fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 2,2 cm over flis.
Det er svakt fall på gulvet mot dusjsonen.
Dusjsonen er nedsenket med 5-6 mm.
Lokalt i dusjsonen er det 1:50-fall.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk i dusjsonen.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.
Eier har fremvist dokumentasjon fra byggeår.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1,8 cm over flis.
Det er 1:100-fall på tilgjengelig gulvflate, mot sluket.
Fall under innredningen er ikke målt grunnet møbel/innredningen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vaskerommet har et plastsluk i gulvet.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har innredning med benkeplate og utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og en bereder. Sikringsskapet og et fordelerskap er også plassert her.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.
Eier har fremvist dokumentasjon fra byggeår.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling - 2

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Vinduet er i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring. Vinduet anbefales fuget og malt med våtromsmaling for å tåle vannsprut/damp bedre.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1,5 cm over flis.
Det er fall på gulvet mot hjelpesluket.
Dusjsonen er nedsenket med 5-7 mm.
Lokalt i dusjsonen er det 1:50-fall.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk i dusjsonen, samt et sluk i det ene hjørnet.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.





2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Det er også opplegg til badekar på badet.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra HTH.
Det er gråe, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er en glassplate som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

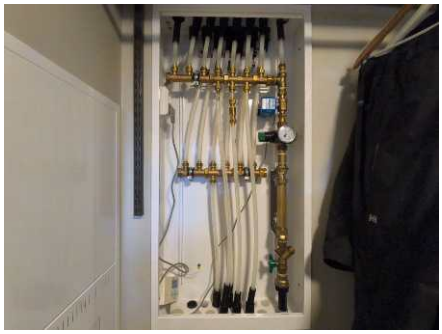
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på vaskerommet.

Tilstandsrapport



TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på loftet, men styres fra bryter på badet i 1. og 2. etasje.

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter, med ekspansjonskar.
Berederen er fra 2021, og er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på vaskerommet.
Det foreligger dokumentasjon fra byggeår.

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.
   2022

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 0 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har drensrør og drenerende masser fra byggeår.
Boligen er plassert over bakkenivå.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong med stripefundament, fra byggeår.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er flatt terreng rundt boligen, med svakt fall vekk fra ytterveggene.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

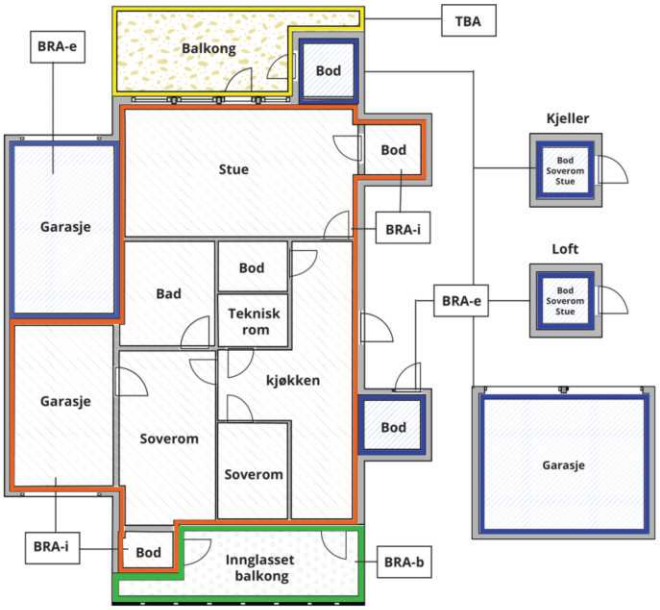
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	69	38		107	62
2. etasje	67			67	
SUM	**136**	**38**			**62**
SUM BRA	**174**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen er bygget.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Einar Braaten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	41	409		0	361.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rubinveien 2A

Hjemmelshaver
Braaten Dagfrid Synnøve Lund, Braaten Einar

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er opparbeidet med innkjørsel, garasje, parkeringsplass og uteområder/platting/bed.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.02.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	27.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

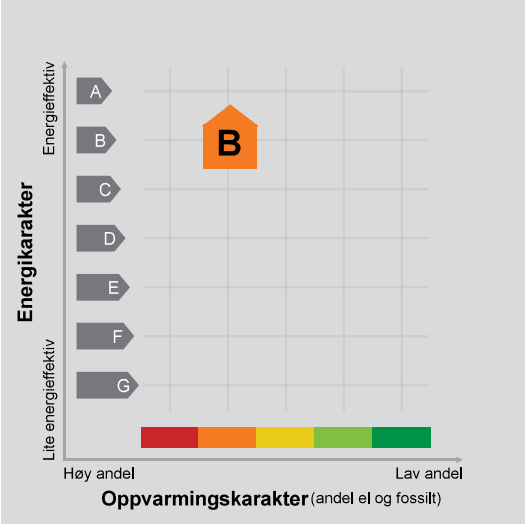
PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

ENERGIATTEST

Adresse	Rubinveien 2A
Postnummer	4318
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	409
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300959663
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-168037
Dato	13.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sandnes

Oppdragsnr.
319251016

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Einar Braaten	Dagfrid Synnøve L Braaten

Gateadresse
Rubinveien 2A

Poststed	Postnr
SANDNES	4318

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 8161173

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 319251016

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee lader

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Har bygd terrasser selv

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mulig fremtidig veirett til naboeiendom

Document reference: 319251016

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 319251016

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 319251016

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Einar Braaten	6657f10d205666533d953 2813cf310eb4c328e6b	23.02.2026 21:07:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dagfrid Braaten	ae49a35d2e8f45d05bfbf bfa67c4170ec377d17c	23.02.2026 21:08:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 319251016

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 11.10.2021

Deres ref:		Vår ref:	21/14038-2
Saksbehandler:	Simon Tveit Dybdahl	Arkivkode:	41/409

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-3

Gnr./Bnr: 41/409	Byggeadresse: Eiendommen 41/409/0/0 har ikke adresse.
Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	111 Enebolig-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2
Ansvarlig søker m/adr:	Din Byggtjeneste AS, Skjævelandveien 20, 4322 SANDNES
Tiltakshaver m/adr:	M2 Tomteutvikling AS, Jan Terje Langeland, Gamle Forusveien 1, 4031 STAVANGER

Søknad om tillatelse datert: 25.08.2021 mottatt: 27.09.2021

Fakta

Det søkes om ny bolig og garasje på gnr 41, bnr 409.

BYA: 135,7 m^2 (herunder 18 m^2 BYA på terreng)
BRA: 174 (herunder 39 m^2 garasje)

Vann og avløp er sikret.

Eiendommen er nylig utskilt som følge av vedtatt planendring 20.05.2021. Planendringen ble påklaget av Trond Birkeland, som er nabo i Beryllveien 11. Saken ble den 06.09.2021 sendt over til Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling. Det er regulert adkomst til eventuelle nye tomter i Beryllveien 9 og 11. Klager ønsker adkomst fra annet sted.

Gjeldende plan

Reguleringsplan for deler av Brueland, Sandved og Skei, planID. 6703.

Protest og merknad

Naboer er varslet. Ingen protester.

Vår vurdering
Planens rettsvirkning trer i kraft selv om det foreligger en klage. Unntaket er om det treffes vedtak om at klagen skal ha oppsettende virkning. Det er det ikke her. Om arbeidet settes i gang før klagen er behandlet, gjøres dette på eget ansvar.

VEDTAK

Søknaden er godkjent etter plan- og bygningsloven § 20-1 jf. § 20-3 med følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Ansvarlig søker må sørge for ferdigattest før byggverket tas i bruk.

Målertoleranse for plassering av bygg er 1 % av tillatt minsteavstand. Maks tillatt punktdeformasjon er +/- 10 cm forutsatt at ingen minsteavstand krenkes.
Øvrige plassering og stikningstoleranser i henhold til norm for plassering og beliggenhetskontroll.

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (jf plan- og bygningsloven § 21-9)

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

Kristin Totland
Fagleder bygg

Simon Tveit Dybdahl
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Situasjonsplan;Utomhusplan;Plantegning;Snittegning;Fasadetegning;Stikningsplan

Kopi:
Dagfrid Synnøve Braaten, Beryllveien 7, 4318 SANDNES;Einar Braaten, Beryllveien 7, 4318 SANDNES;Trond Birkeland, Beryllveien 11, 4318 SANDNES

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Postnummer
Din Byggtjeneste AS		Skjævelandveien 20	4322 SANDNES
M2 Tomteutvikling AS	Jan Terje Langeland	Gamle Forusveien 1	4031 STAVANGER

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Hvem kan du klage til?
Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Sandnes kommune på e-post til postmottak@sandnes.kommune.no eller per post til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes.

Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.

Rett til å kreve begrunnelse
Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

Hva skal være med i klagen
Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Klagen må underskrives.

Du kan be om utsetting av vedtaket
Tiltakshaver kan på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan be om at arbeidene ikke påbegynnes før klagen er behandlet (utsatt iverksettingen av vedtaket). Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.

Rett til å se saksdokumentene og få veiledning
Det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.

Innsynsløsningen eByggWeb og OpenGov for byggesaker finner dere også på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.

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

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 02.05.2022

Deres ref:		Vår ref:	21/14038-6
Saksbehandler:	Kirsti B. Aase	Arkivkode:	41/409

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 41/409 Byggeadresse: Rubinveien 2 A

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	111 Enebolig-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2
Ansvarlig søker m/adr:	Din Byggtjeneste AS, Skjævelandveien 20, 4322 SANDNES
Tiltakshaver m/adr:	M2 Tomteutvikling AS, Jan Terje Langeland, Gamle Forusveien 1, 4031 STAVANGER

Vedtak om ferdigattest
Vi gir ferdigattest for bolig og garasje med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Bakgrunn for vedtak
Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 27.04.2022, hvor dere bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 11.10.2021.

Dine rettigheter
Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. For informasjon om klage se siste side i dette dokumentet om «Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak».

Har du spørsmål
Ta kontakt med saksbehandler via sentralbordet på 51 33 50 00 eller på e-post: postmottak@sandnes.kommune.no.

John Kåre Gabrielsen
Fagleder tilsyn

Kirsti B. Aase
Byggesaksmedarbeider

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Kopi:
Rogaland brann og redning IKS, Brannforebyggende avdeling, Brannstasjonsveien 2, 4312 SANDNES
M2 Tomteutvikling AS, Jan Terje Langeland, Gamle Forusveien 1, 4031 STAVANGER

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Postnummer
Kart, oppmåling og analyse		Postboks 583	4305 SANDNES
Din Byggtjeneste AS		Skjævelandveien 20	4322 SANDNES

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Hvem kan du klage til?
Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Sandnes kommune på e-post til postmottak@sandnes.kommune.no eller per post til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes.

Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.

Rett til å kreve begrunnelse
Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

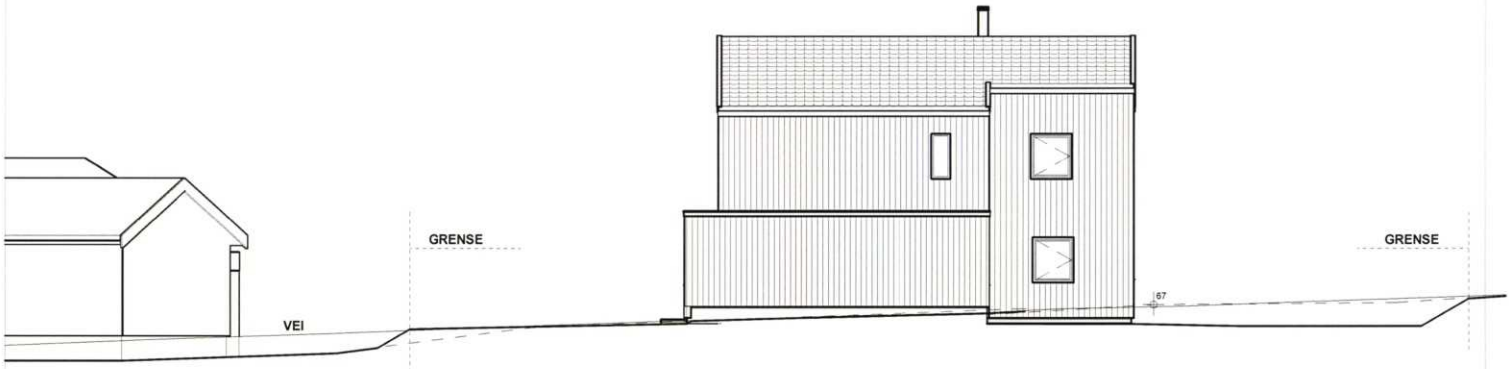
Hva skal være med i klagen
Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Klagen må underskrives.

Du kan be om utsetting av vedtaket
Tiltakshaver kan på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan be om at arbeidene ikke påbegynnes før klagen er behandlet (utsatt iverksettingen av vedtaket). Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.

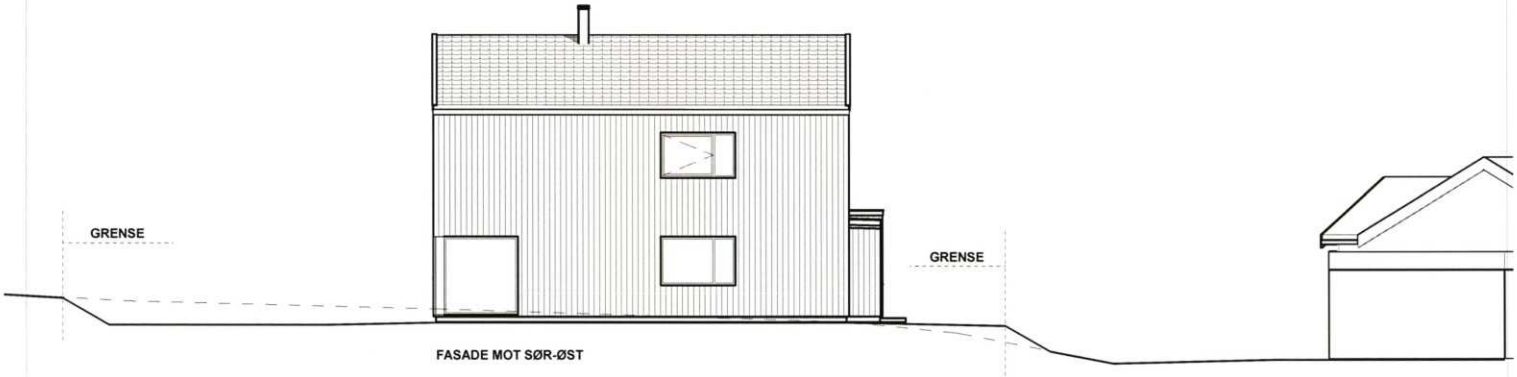
Rett til å se saksdokumentene og få veiledning
Det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.

Innsynsløsningen eByggWeb og OpenGov for byggesaker finner dere også på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.

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



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SØR-ØST

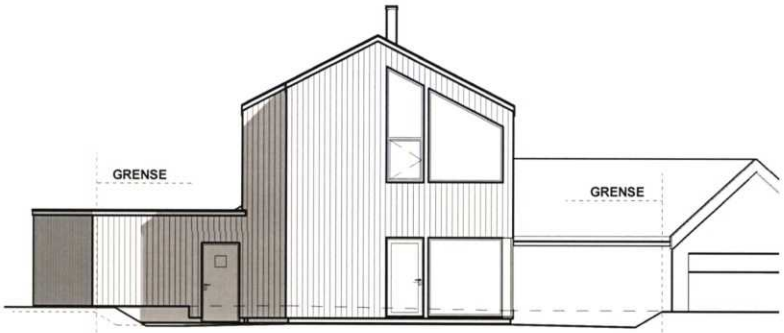
A: DIV.REV 28.01.2021 T.V

TILTAKSHAVER:	M2 Tomteutvikling A/S	PROSJ.NR. AA-128	DATO 01-09-2020
BYGGEPLASS:	Beryllveien 7		TEGN. T.V
	Gnr. 41 Bnr. 188 Sandnes kommune	MÅL 1:100	TEGN.NR.

M2 Tomteutvikling AS

EKSISTERENDE TERR. ETTER INNMÅLTE HØYDER

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.



FASADE MOT SØR-VEST



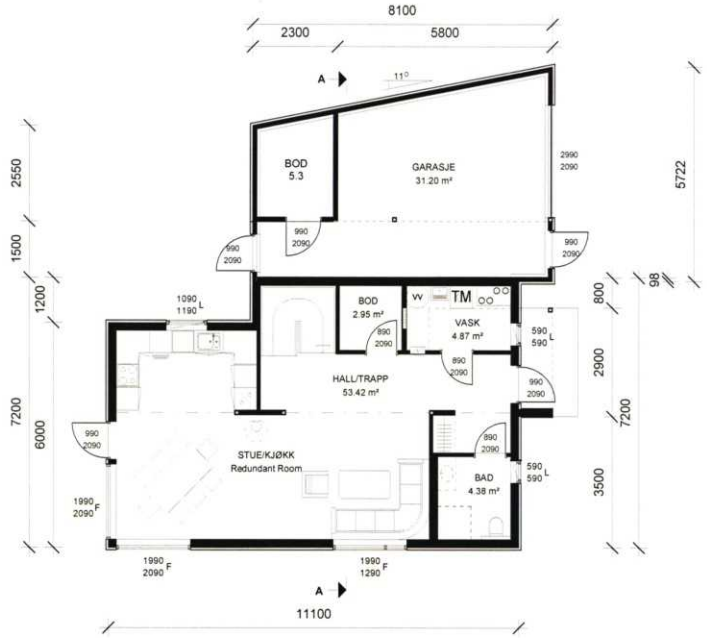
FASADE MOT NORD-ØST

EKSISTERENDE TERR. ETTER INNMÅLTE HØYDER

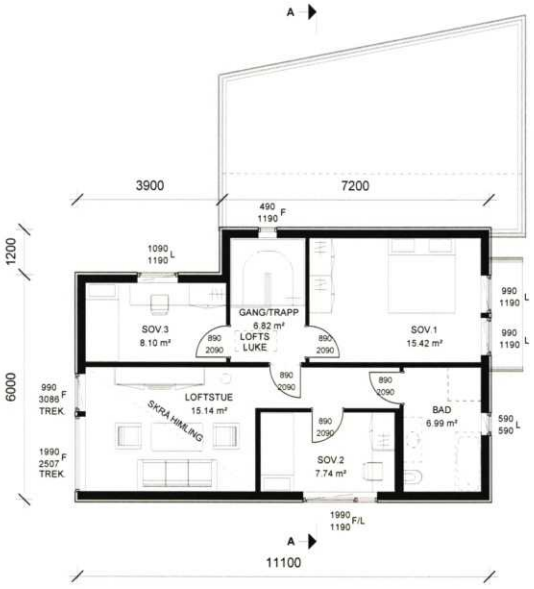
A	DIV REV			28.01.2021 T.V
TILTAKSHAVER:	M2 Tomteutvikling A/S	PROSJ.NR.	DATO 01-09-2020	
BYGGEPLASS:	Beryllveien 7	AA-128	TEGN. T.V	
	Gnr. 41 Bnr. 188 Sandnes kommune	MÅL 1:100	TEGN.NR.	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER

M2 Tomteutvikling AS



1.ETASJE



2.ETASJE

BRA 1.ETASJE	67.70
BRA 2.ETASJE	67.70
BRA GARASJE	38.63
BRA SUM	174.03

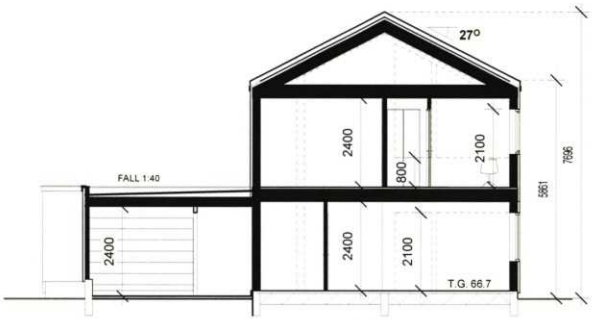
BYA = 117.76

A DIV.REV 28.01.2021 T.V

TILTAKSHAVER:	**M2 Tomteutvikling A/S**	PROSJ.NR. **AA-128**	DATO **01-09-2020**
BYGGEPLASS:	**Beryllveien 7**		TEGN. **T.V**
	Gnr. 41 Bnr. 188 Sandnes kommune	MÅL **1:100**	TEGN.NR.

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

M2 Tomteutvikling AS



SNITT A-A

	A DIV REV		28.01.2021 T.V
TILTAKSHAVER: **M2 Tomteutvikling A/S**		PROSJ.NR. **AA-128**	DATO **01-09-2020**
BYGGEPLASS: **Beryllveien 7**			TEGN. **T.V**
Gnr. 41 Bnr. 188 Sandnes kommune		MÅL **1:100**	TEGN.NR.

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

M2 Tomteutvikling AS

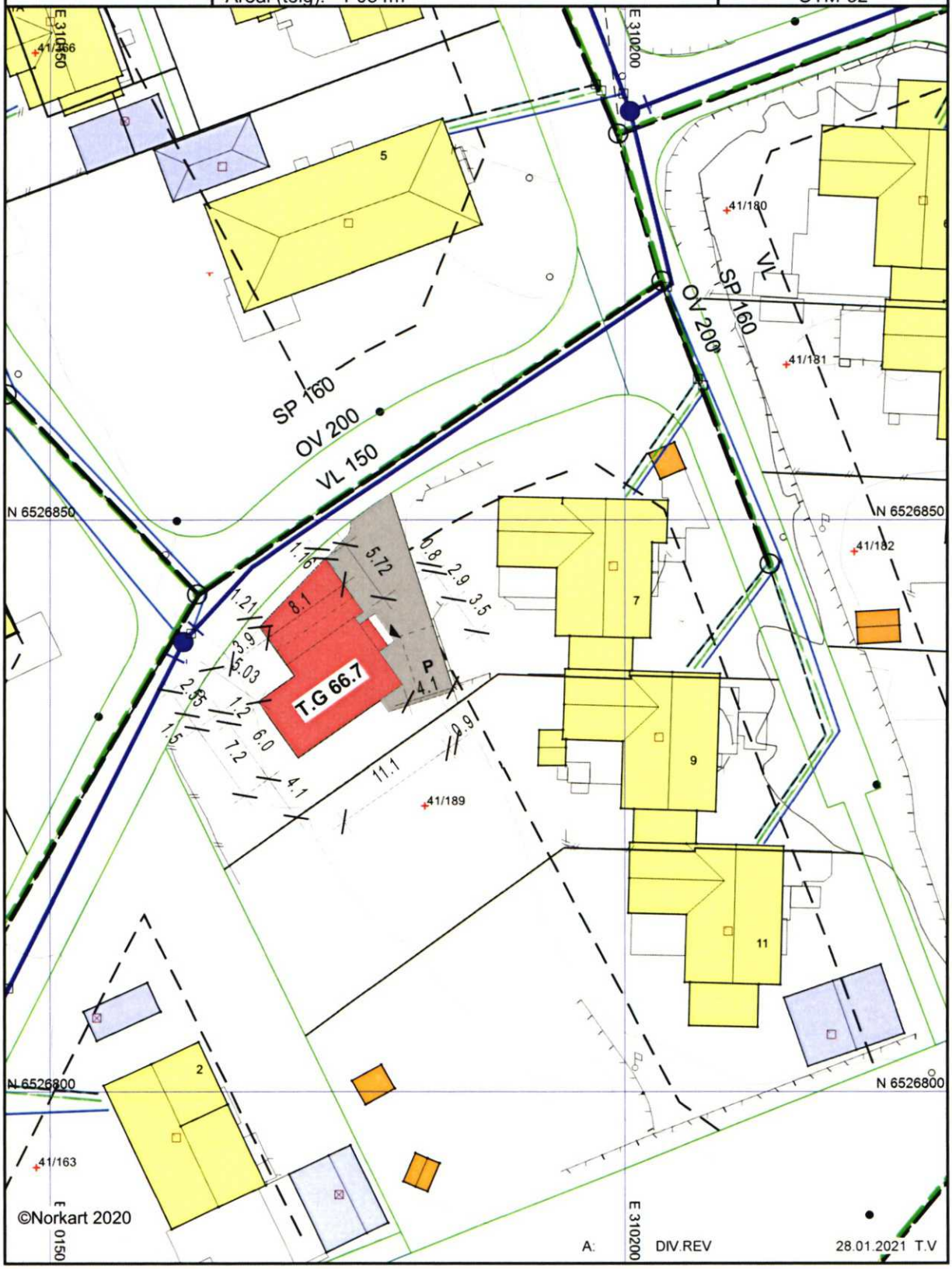
Sandnes

Situasjonskart

Eiendom: 41/188
Dato: 28.08.2020
Målestokk: 1:500
Areal (teig): 1 034m²

N

UTM-32



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	41	**Bruksnr**	409	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner	Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner	Kommunedelplaner under arbeid
Reguleringsplaner under bakken	Midlertidige forbud
Reguleringsplaner i vannsøylen	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Reguleringsplaner over bakken	Bebyggelsesplaner over bakken
Bebyggelsesplaner	Reguleringsplaner bunn
Kommuneplaner under arbeid	Reguleringsplaner 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	361.88 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 3
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal	361.88 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner

Areal	361.88 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	6703-02
Navn	Endret regulering for et ca 6 daa stort areal på gnr. 42, bnr. 156 og gnr. 42, bnr. 79 og 177, Brueland og Sandved
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/22/1971 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_6703-02.pdf

Delarealer

Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	510 - Høyspenningsanlegg

Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	111 - Frittliggende småhusbebyggelse

Id	6703
Navn	Reguleringsplan for deler av Brueland, Sandved og Skei
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/14/1968 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_6703.pdf

Delarealer

Areal	5.62 kvm
Hensynsonenavn	H_140
Rpsikring	140 - Frisiktsone

Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	510 - Høyspenningsanlegg

Areal	2.41 kvm
Feltnavn	
Regform	510 - Høyspenningsanlegg

Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Areal	1.91 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	f_Veg
Rparealformal	2011 - Kjøreveg

Areal	359.96 kvm
Feltnavn	BFS
Rparealformal	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhus

Vedtatt dato: 20.05.1968
Dato for siste endring: 20.05.2021

Reguleringsplan for deler av Brueland, Sandved og Skei

Reguleringsbestemmelser

PlanID 6703

Saksnummer

---

§ 1.

Bebyggelsen skal være åpen, villamessig, med våningshus i 1 etasje.

Hvor terrengforholdene tillater det kan bygningsrådet samtykke i at det bygges i 1 etasje med underetasje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap.44 §1 nr.8.

For enkelte husgrupper kan bygningsrådet tillate at det bygges i 1 ½ etasje.

§ 2

Bygningene plasseres i forhold til gater og byggelinjer som vist på planen.

Reguleringsrådet kan innenfor bygningslovens ramme godkjenne annen tomtedeling og husplassering enn den som er vist på planen, når det etter rådets skjønn lar seg innpasse harmonisk med den øvrige bebyggelse.

§ 3

På området som er avsatt til forretningsbebyggelse, kan det bare føres opp bygg i 1 etasje med flatt tak.

§ 4

Bygningenes takvinkel og møneretning fastsettes av bygningsrådet og skal være ens for samme husrekke eller husgruppe. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra.

§ 5

Ved byggemelding skal det på situasjonsplanen vises avkjørsel samt garasjeplass for 1 bil pr.leilighet, selv om garasje ikke er tenkt oppført samtidig med våningshuset.

I tillegg til garasje skal vises 1 biloppstillingsplass pr. leilighet på egen grunn.

§ 6

Våningshusenes størrelse må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

I tillegg kommer garasjer som skal ha grunnflate ikke over 35m².

§ 7

Eventuelt gjerde skal ikke være høyere enn 0,8m. I steden for gjerde kan brukes kantstein, lave busker eller hekk.

Hekk eller busker må ved vegkryss og ved utkjørsler ikke være høyere enn 0,5m over kjørebanen.

§ 8

Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
27.05.2005	2000404371	Tomtedeling gnr 41 bnr 15 – med følgende tillegg i bestemmelsene: §1 Bebyggelsen skal være åpen og villamessig. Tillatt mønehøyde er satt til max 8,5 m. §2 Bygningene plasseres i forhold til gater og byggelinjer som vist på planen. Byplansjef kan innenfor bygningslovens ramme godkjenne annen tomredeling og husplassering enn den som er vist på planen, når det etter byplansjefens skjønn lar seg innpasse harmoni med den øvrige bebyggelse. §3 Bygningens takvinkel og møneretning fastsettes av byplansjef og skal være ens for samme husrekke eller husgruppe. Bygningssjefen kan gjøre unntak herfra. §4 Den tilrettelegges med 3 biloppstillingsplasser pr. tomt. §5 Bolighusets størrelse må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal. I tillegg kommer garasje. §7 Eventuelle gjerde skal være høyere enn 0,8 m. Isteden for gjerde kan brukes kantstein, lave busker eller hekk. Hekk eller busker må ikke ved veikryss og ved utkjørsel ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebane.
11.09.2006	2000404371	Fraskilt tomt av gnr. 41, bnr. 111 tillates bebygd med en boenhet.
06.09.2018	18/00386	Gnr 43 bnr 88 og den nye tomten med følgende tillegg: Boligene kan bygges med to etasjer over underetasje.

		Boligene skal bygges med saltak med maks gesimshøyde 5,5 m over topp underetasje. Høyde topp grunnmur skal være maks 0,5 m over høyde på veien (Safirveien). BYA = 45% (inkluderer bolig, garasje, biloppstillingsplass og utvendig bod). Garasje og bod kan bygges utenfor byggesonen på tomtene, men skal plasseres på nordsiden av byggesonen hvor G og B er plassert på kartet (vedlegg 4). Arealet mellom byggesonen og Safirveien (8m) skal være uteoppholdsareal. Det kan tillates en underordnet boenhet i underetasje/sokkeletasje hvis det kan dokumenteres tilfredsstillende uteoppholdsareal og parkering for boenheten.
01.04.2020	19/14511	Gjelder for begge tomtene på gnr 42 bnr 101 med følgende tillegg : Begge boligene skal bygges med 1 etasje + kjeller/underetasje, takform skal være saltak. Begge boligene skal inneholde kun en boenhet. BYA = 35% (bolig, garasje, bod og parkering). Høyde ferdig gulv underetasje = kote 60,60, ferdig gulv 1.etasje = kote 63,40, topp møne bolig A = kote 67,80 og topp møne bolig B = kote 67,50. Terrenget på tomtene skal tilpasses eksisterende veihøyder, eksisterende terreng og kote ferdig gulv i 1.etasje, terrenget må ikke forhøyde. Det forsenkede gårdsrommet kan kun etableres mellom de to nye boligene.
20.05.2021	20/43541	Gjelder for ny tomt på gnr 41 bnr 188 med følgende tillegg: BYA = 40% (bolig, garasje, bod, biloppstillingsplass, sykkelparkering og avfallsdunker). Boligen kan oppføres med to etasjer og skal bygges med saltak. Det tillates kun en boenhet. Maks mønehøyde = 8,0 m og maks gesimshøyde = 6,0 m. Tomten skal ha adkomst fra Rubinveien. Etablering av regulert felles vei kan utstå til en eventuell endring av eiendommene gnr 41 bnr 189 og 190 – Beryllveien 9 og 11. Frittliggende garasje eller garasje sammenbygd med bolig kan oppføres utenfor regulerte byggegrenser med minimum avstand 1 m fra vei. Forstøtningsmurer, levegger, trapper o.l. kan oppføres utenfor regulerte byggegrenser. Økt avrenning av overvann skal håndteres på eiendommen. Minste avstand fra bygninger på tomten til VA-ledninger = 4 m.

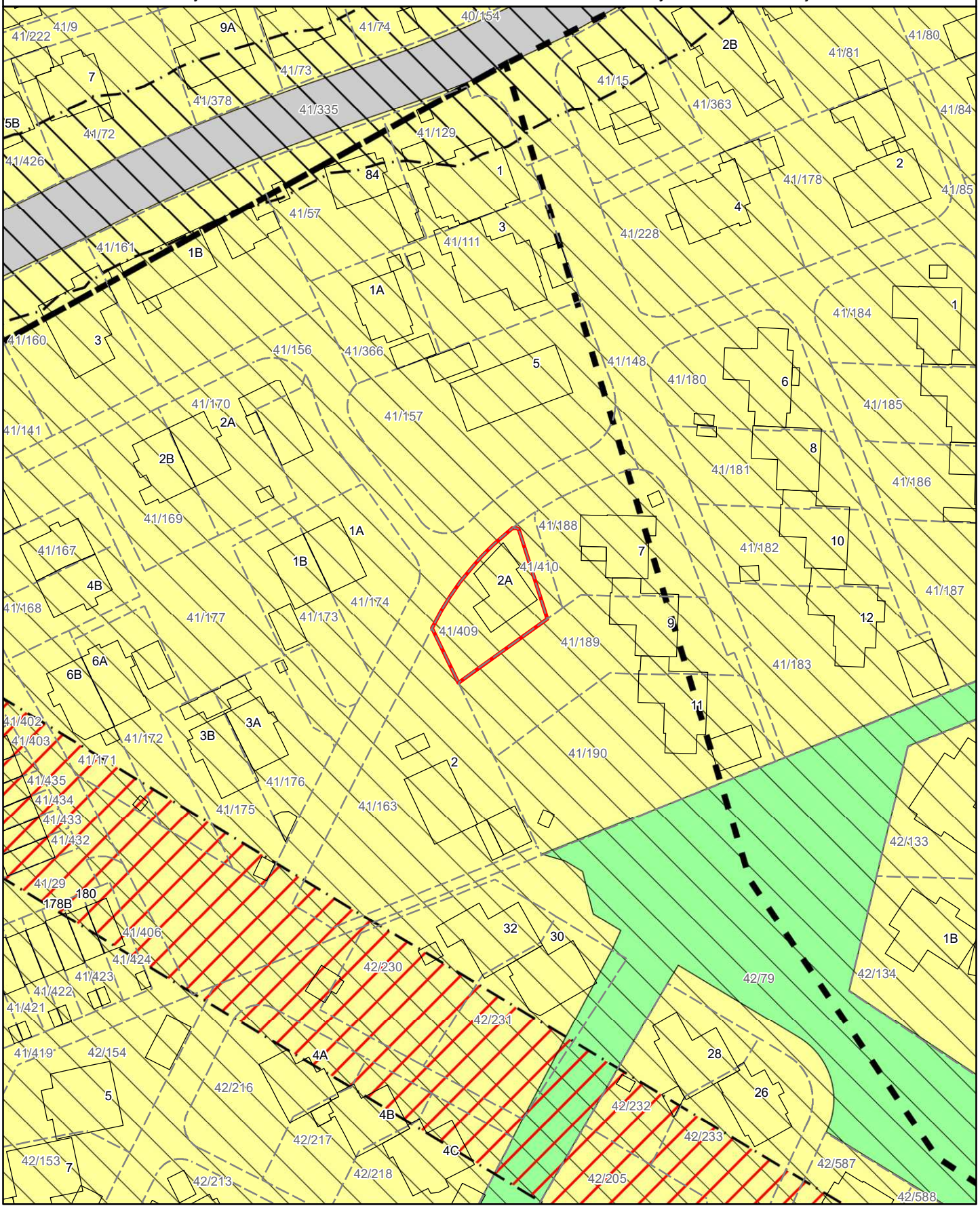
Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Rubinveien 2A, 4318 SANDNES
Gnr/Bnr: 41/409/0/0
Dato: 2026-02-13 Planident: 202005
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023

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



Tegnforklaring kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

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

SANDNES KOMMUNE

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

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

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

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

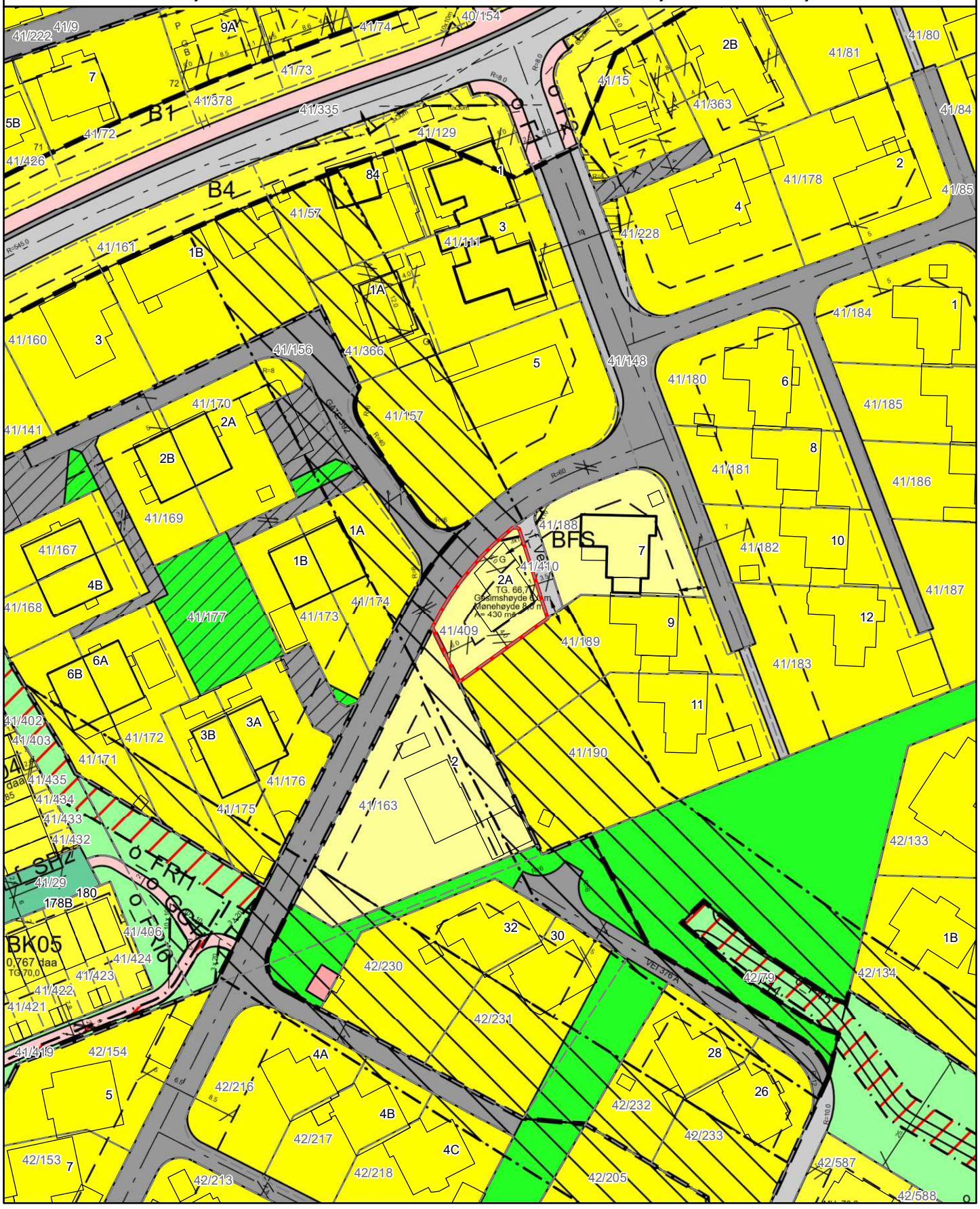
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Rubinveien 2A, 4318 SANDNES
Gnr/Bnr: 41/409/0/0
Dato: 2026-02-13 Planident: 6703
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 14.6.1968

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



1 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

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

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Kontor/lager	K/L
Industri/lager	I/L
Kontor/industri	K/I
Kontor/tjenesteyting	K/T
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

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

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

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

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

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

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Juridiske flater, linjer og punkter

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, **RpStøyGrense** **RpFareGrense,** **RpInfrastrukturGrense,** **RpAngittHensynGrense,** **RpBåndleggingGrense,** **RpGjennomføringGrense,** **RpDetaljeringGrense,**	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

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

Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985

SANDNES KOMMUNE

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Allmennyttig barnehage
- Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennyttig kirke
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmennyttig administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisiktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmennyttig
- Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornyelsesområder
- 991 - Formålsrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde

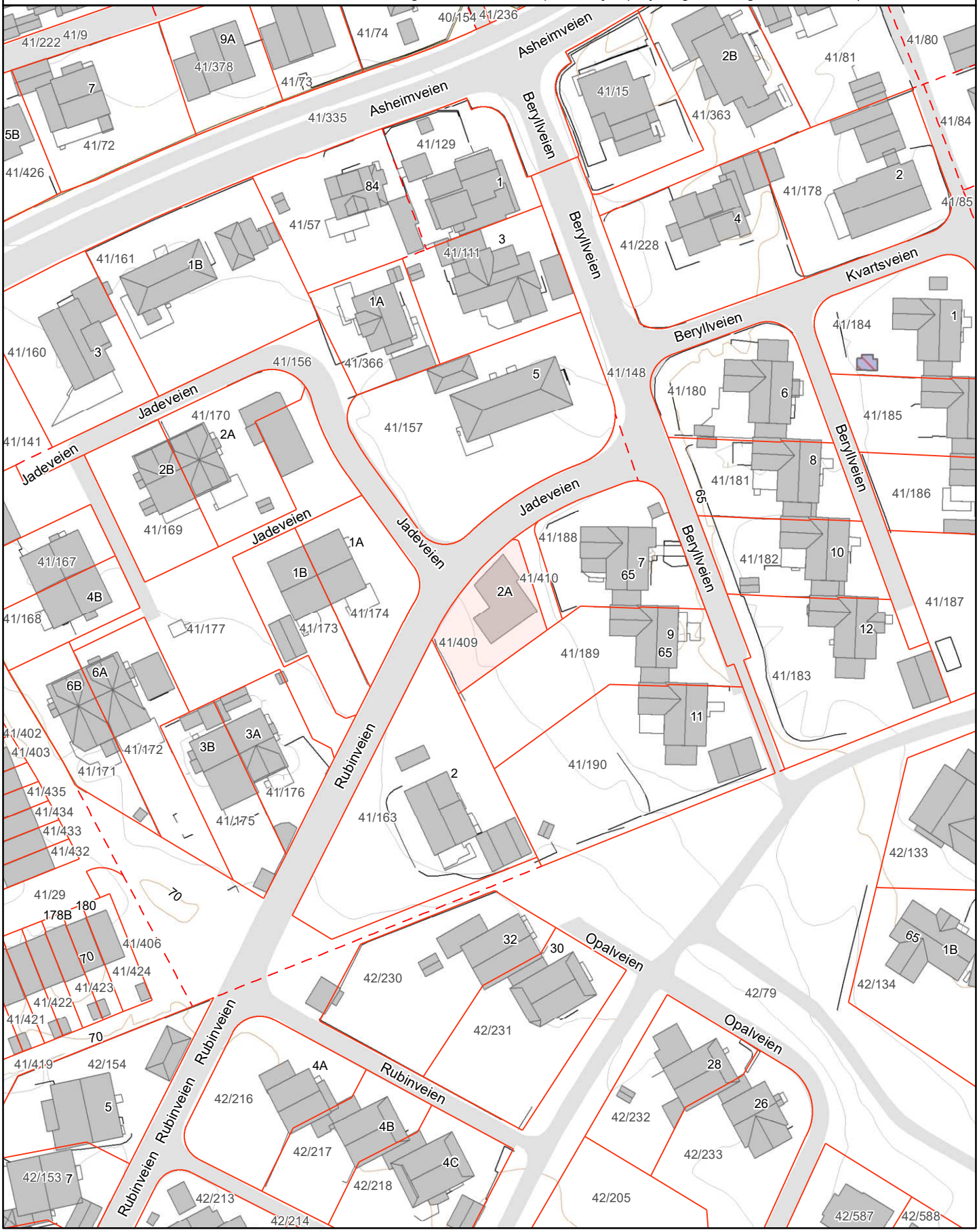
Grunnkart

Adresse: Rubinveien 2A, 4318 SANDNES
Gnr/Bnr: 41/409/0/0
Dato: 2026-02-13
Målestokk: 1:1,000

SANDNES KOMMUNE

N

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)



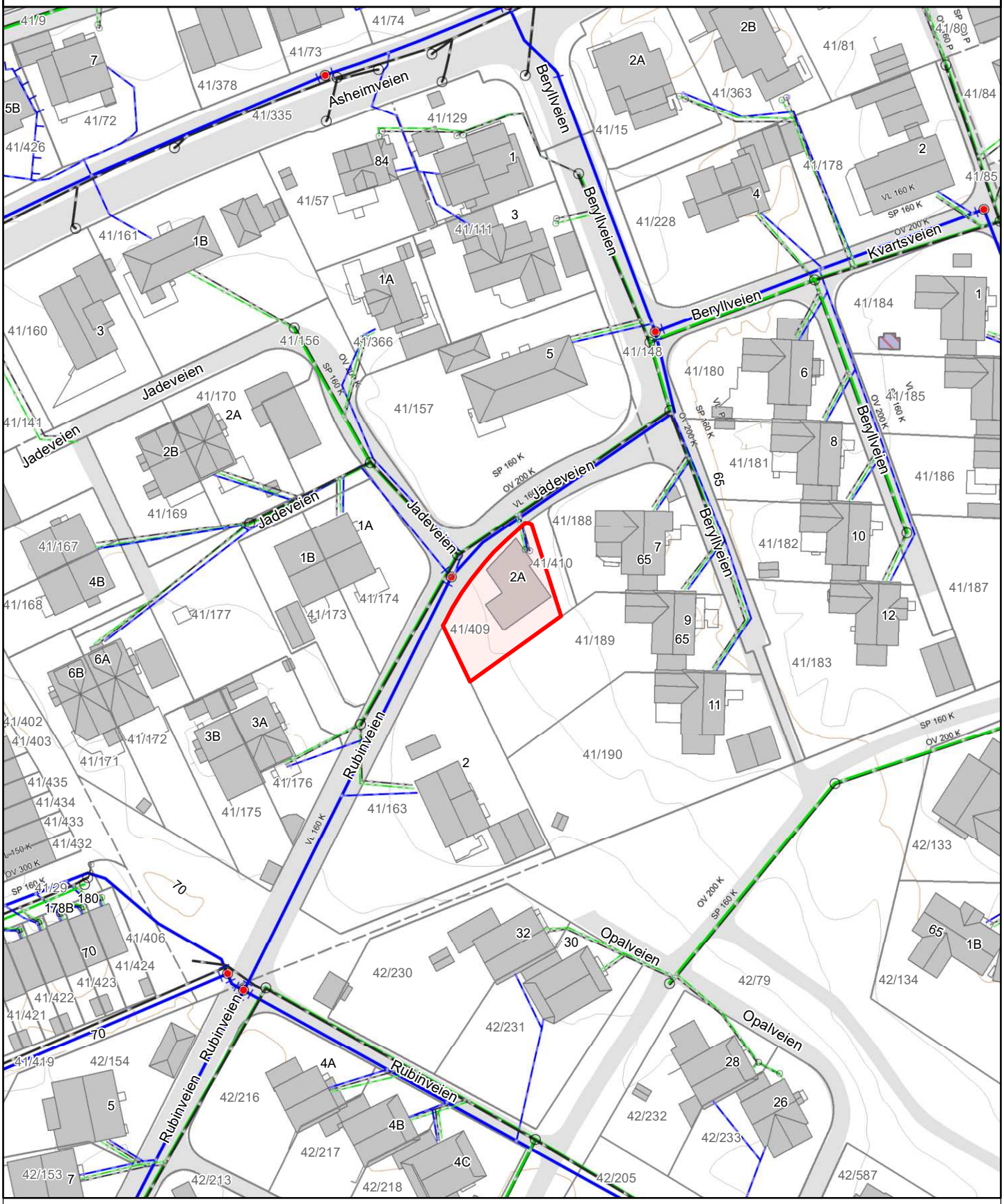
Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Rubinveien 2A, 4318 SANDNES
Gnr/Bnr: 41/409/0/0
Dato: 2026-02-13
Målestokk: 1:1,000

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



Vannledning
Overvannsledning
Kum
Hydrant
Spillvannsledning
Avløp felles
Sluk

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 41, Bruksnr 409	**Kommune:**	1108	Sandnes
Adresse:				
Veiadresse:	Rubinveien 2 A, gatenr 24700 4318 Sandnes	**Grunnkrets:**	404	Sandved
		Valgkrets:	6	Sandved
Oppdatert:	04.11.2021	**Kirkesogn:**	6080401	Gand
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	25.08.2021	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	361,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.08.2021	Avgiver	1108/41/188	-68,5
	Matrikkelført:	30.08.2021	Berørt	1108/41/156	0,0
			Berørt	1108/41/189	0,0
			Berørt	1108/41/409	0,0
			Mottaker	1108/41/410	68,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	25.08.2021	Avgiver	1108/41/188	-362,0
	Matrikkelført:	25.08.2021	Berørt	1108/41/156	0,0
			Berørt	1108/41/163	0,0
			Berørt	1108/41/189	0,0
			Mottaker	1108/41/409	361,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rubinveien 2 A	Bolig	174,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	136,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	174,0	Igangset.till.:	11.10.2021
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	02.05.2022
Oppvarming:		BRA totalt:	174,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300959663			Antall etasjer:	2

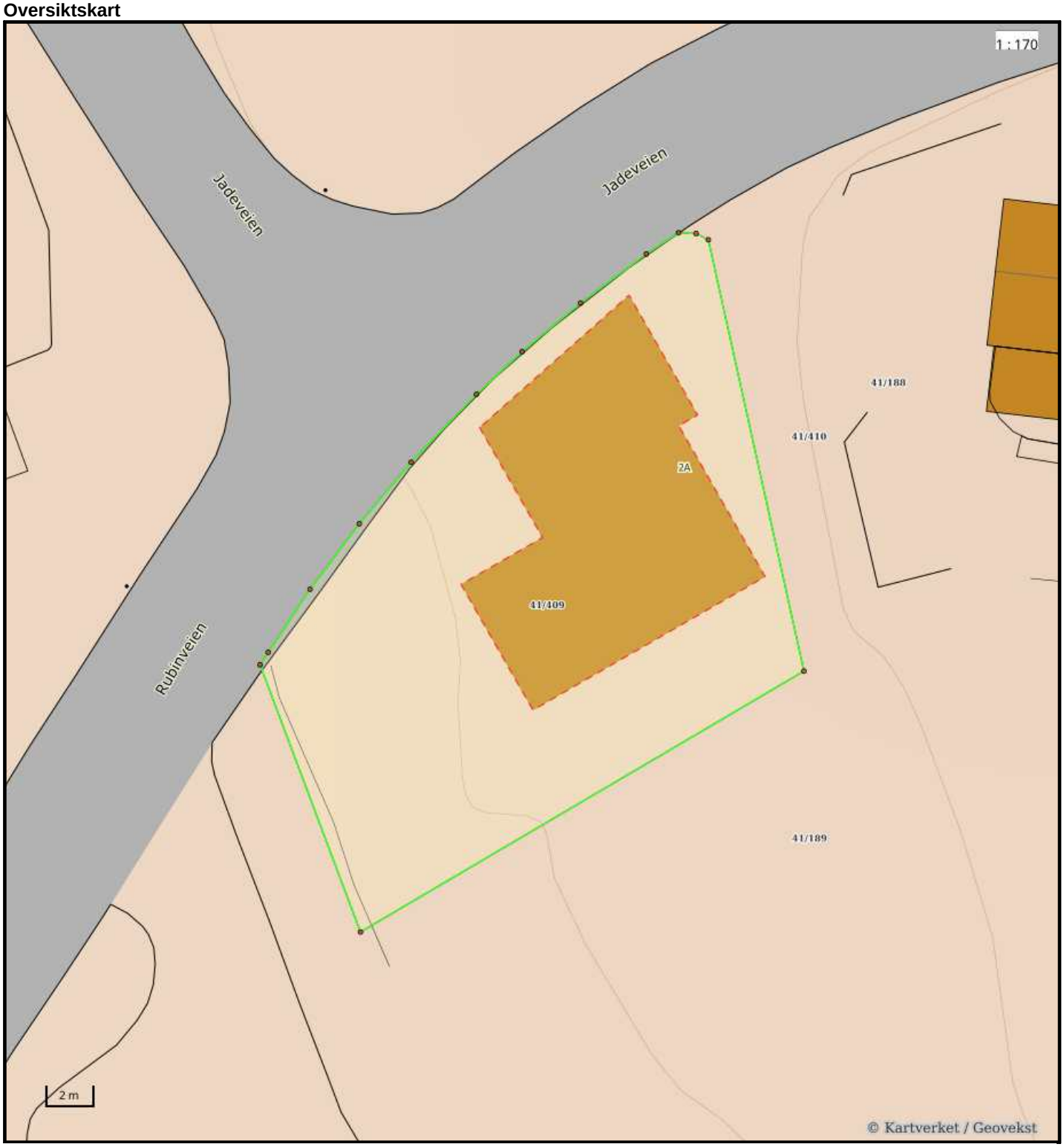
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		106,0		106,0				
H02			68,0		68,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



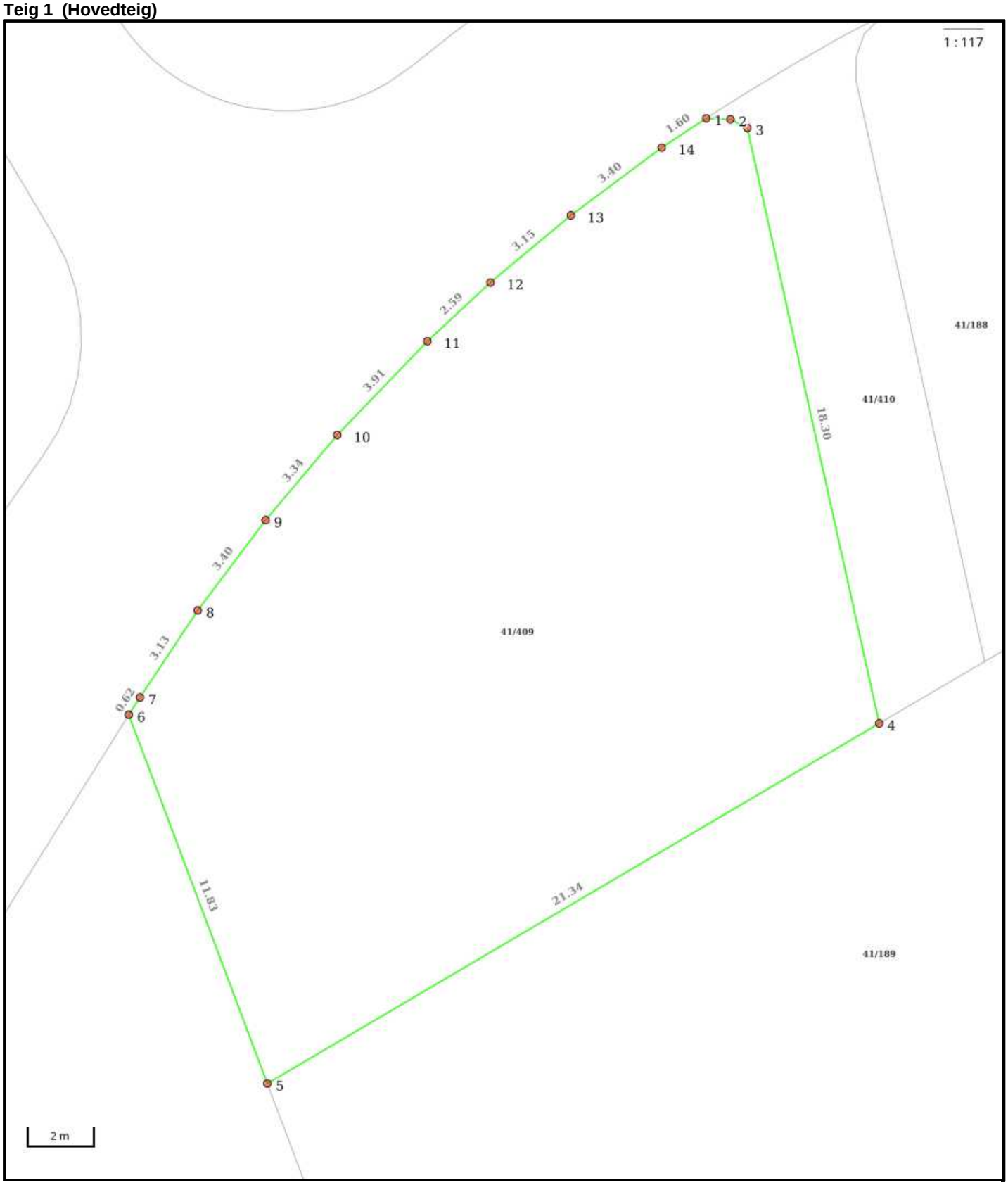
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 361,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 526 849,51	310 175,70	0,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
2	6 526 849,55	310 176,43	0,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 526 849,33	310 176,96	18,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 526 831,89	310 182,52	21,34m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 526 819,48	310 165,16	11,83m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 526 830,13	310 160,01	0,62m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Kamjern
7	6 526 830,67	310 160,31	3,13m	Terrengmålt: Annet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 526 833,43	310 161,80	3,40m	Terrengmålt: Annet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 526 836,32	310 163,59	3,34m	Terrengmålt: Annet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 526 839,05	310 165,50	3,91m	Terrengmålt: Annet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 526 842,09	310 167,96	2,59m	Terrengmålt: Annet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 526 844,02	310 169,68	3,15m	Terrengmålt: Annet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 526 846,25	310 171,91	3,40m	Terrengmålt: Annet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 526 848,51	310 174,45	1,60m	Terrengmålt: Annet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 41, Bruksnr 410 **Kommune:** 1108 Sandnes

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	30.08.2021	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	68,4 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

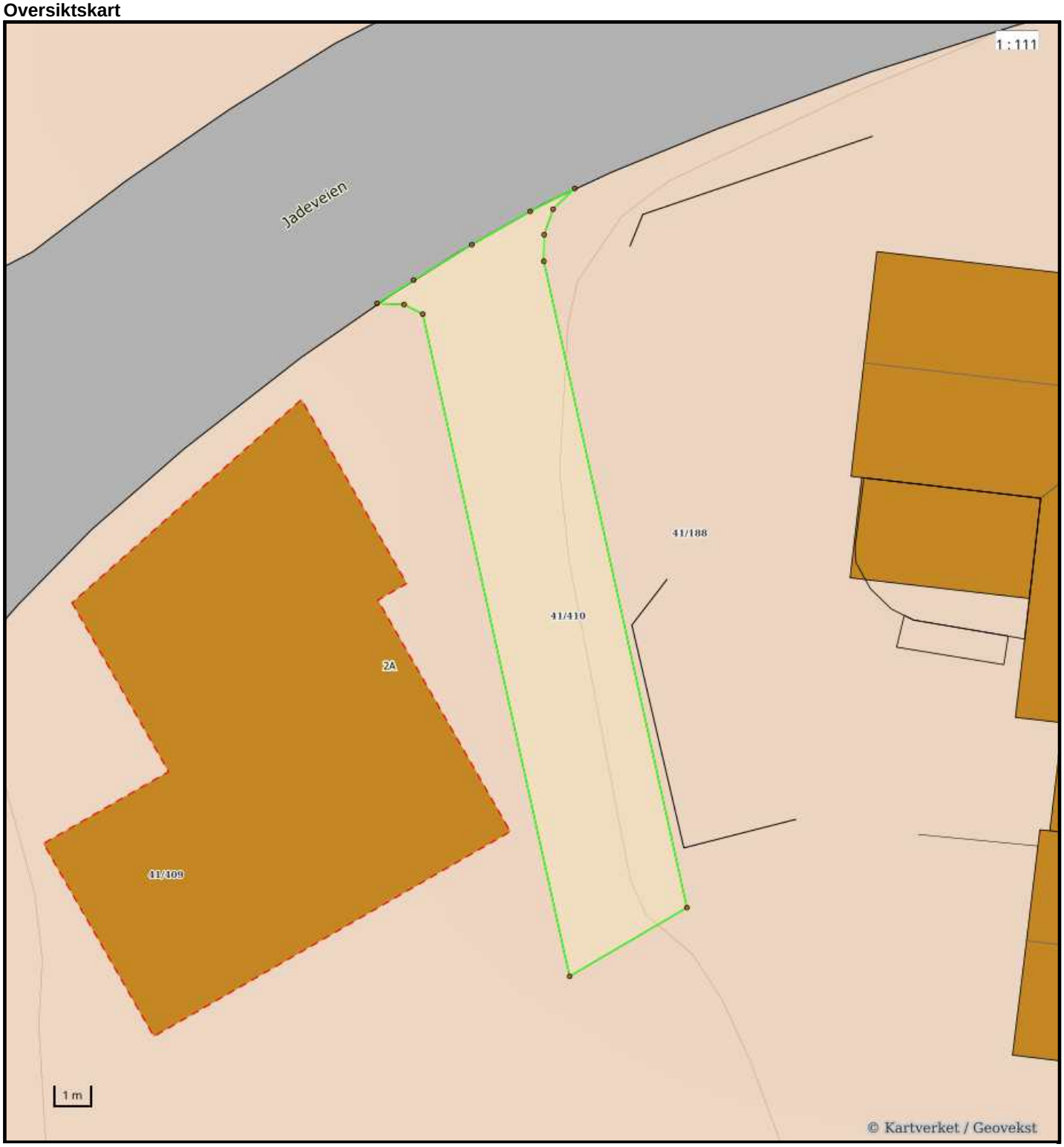
Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.08.2021	Avgiver	1108/41/188	-68,5
	Matrikkelført:	30.08.2021	Berørt	1108/41/156	0,0
			Berørt	1108/41/189	0,0
			Berørt	1108/41/409	0,0
			Mottaker	1108/41/410	68,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart



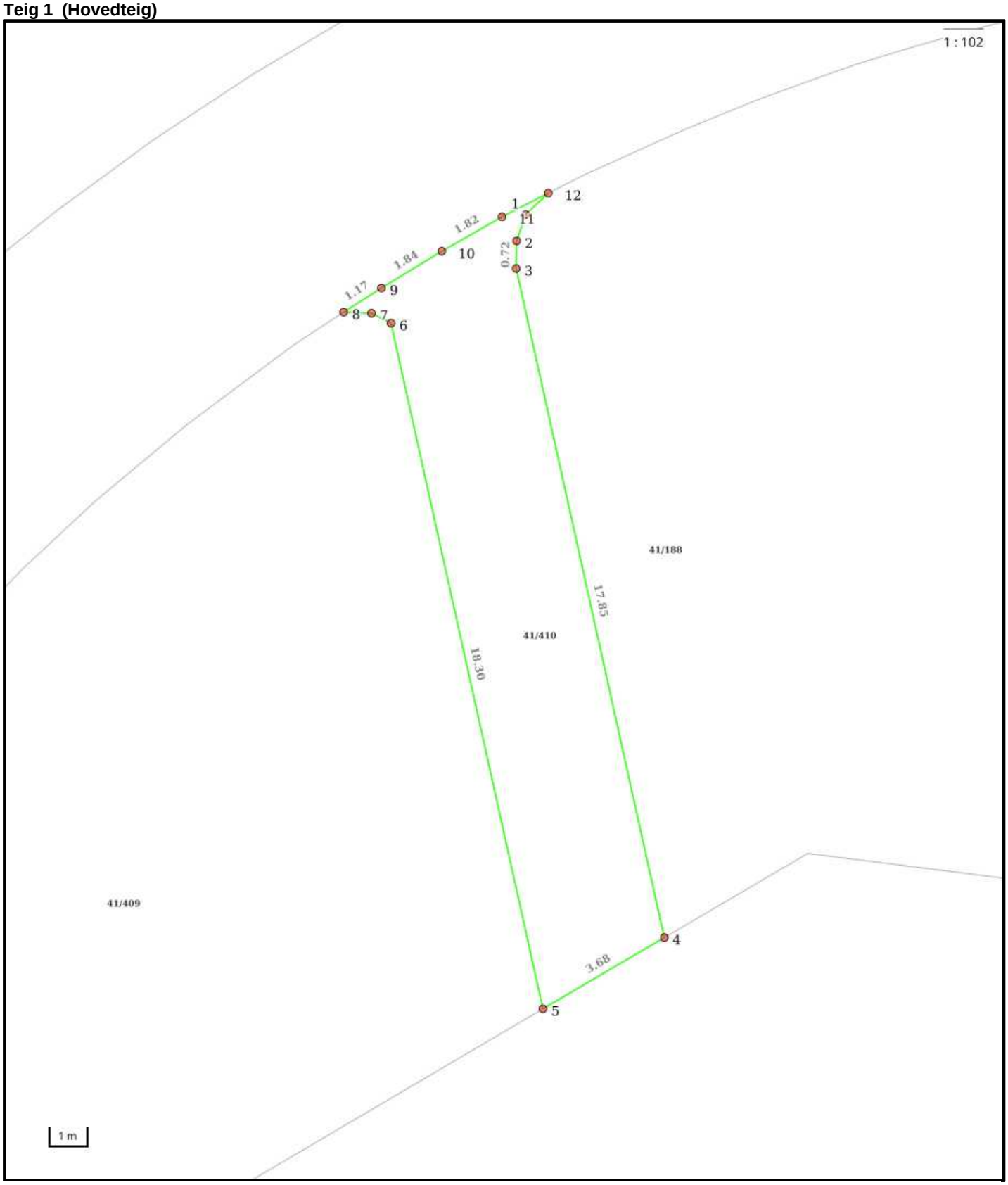
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 68,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 526 852,46	310 180,21	0,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 526 851,76	310 180,03	0,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 526 851,04	310 180,09	17,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 526 834,03	310 185,51	3,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 526 831,89	310 182,52	18,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 526 849,33	310 176,96	0,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 526 849,55	310 176,43	0,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 526 849,51	310 175,70	1,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
9	6 526 850,22	310 176,63	1,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 526 851,32	310 178,12	1,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 526 852,36	310 179,61	1,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 526 853,08	310 180,75	0,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Rubinveien 2A

Nabolaget Sandve vestre - vurdert av 94 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sandved skole (1-7 kl.) 699 elever, 45 klasser	6 min 0.5 km
Ganddal skole (1-7 kl.) 520 elever, 33 klasser	6 min 2.5 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 525 elever, 31 klasser	6 min 2.6 km
Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	6 min 2.7 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	15 min 1.3 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	6 min 2.4 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	6 min 2.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gand kirke Linje 24, 25, X40	4 min 0.3 km
Skeiane stasjon Linje L5	5 min 2.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	19 min 16.4 km
Stavanger Sola	19 min

BARNEHAGER

Sandved barnehage (0-5 år) 63 barn	4 min 0.3 km
Sandvedhaugen barnehage (0-5 år) 236 barn	7 min 0.6 km
Espira Krystallveien barnehage (0-... 129 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Joker Sandved	11 min
Rema 1000 Sandved	12 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Bruelandsenteret	21 min
Vitusapotek Sandve	12 min
Maxi Sandnes Vinmonopol	7 min

SPORT

Tjeldeveien balløkke	5 min
Sandved skole	4 min
EVO Sandnes	6 min
SATS Sandnes	7 min

«Veletablert villastrøk i fredelige omgivelser med god utsikt.»

— Sitat fra en lokalkjent

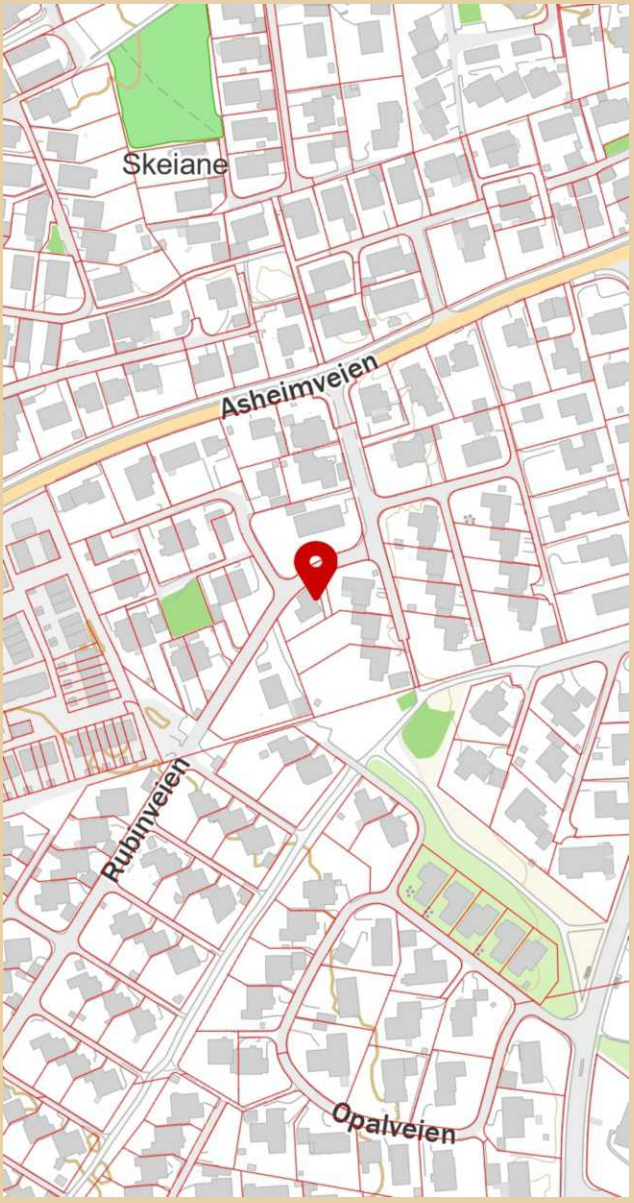
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. 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 med 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 avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rubinveien 2A, 4318 Sandnes
Gnr. 41, Bnr. 409 og Gnr. 41, Bnr. 410, Sandnes kommune.

Oppdragsnummer:
319251016

Meglerforetak: PrivatMegleren Sandnes

Saksbehandler: Kasper Kristoffersen

Telefon / Mobil: 51 55 08 00 / 910 01 840

E-post: kasper.kristoffersen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
