

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vipeveien 30 B, 4323 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 47, bnr. 1356

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 26.08.2025

Rapportdato: 27.08.2025

Oppdragsnr.: 11348-2088

Referansenummer: LP5425

Autorisert foretak: A-TAX AS

Sertifisert Takstingeniør: Torbjørn Madland

Vår ref: 20253039



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Torbjørn Madland

Uavhengig Takstingeniør

tm@a-tax.no

414 50 862



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- løsløse 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Nyoppført enebolig fra 2025.
Bygningen fremstår som nyoppført og ubrukt.

Enebolig - Byggeår: 2025

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med stålplater/båndtekkning.
Takrenner og nedløp i lakkert aluminium.
Snøfangere på tak.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler.
Lukket takkonstruksjon i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av slipt betong og parkett.
Malte overflater på vegger og i tak.
Boligen har stedbygd trapp i spon med trinn i eik.
Innvendig har boligen malte slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. teknisk forskrift 2017.
Malte overflater på vegger og i tak.
Gulvet er flislagt.
Plastsluk i gulv og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon.

Bad

Bad fra byggeåret, vurdert iht. teknisk forskrift 2017.
Veggene har fliser og malte plater.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Plastsluk i gulv og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter og veggmontert toalett.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i stein.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
slipt betonggulv og malte vegger.
Servant og vegghengt toalett.
Avtrekk fra balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i plast (rør i rør), besiktiget i fordelskap for vannrør.
Avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg fra byggeår.
Boligen har røykvarslere og håndholdt slokkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.
Drenering fra byggeåret om denne er montert.
Bygningen er oppført med ringmur og stedstøpt gulv.
Eiendommen er etablert i skrått terreng, med gruset parkering foran inngang og carport samt tilrettelagt for terrasse og grøntområder rundt boligen ellers.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Sandnes Kommune.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

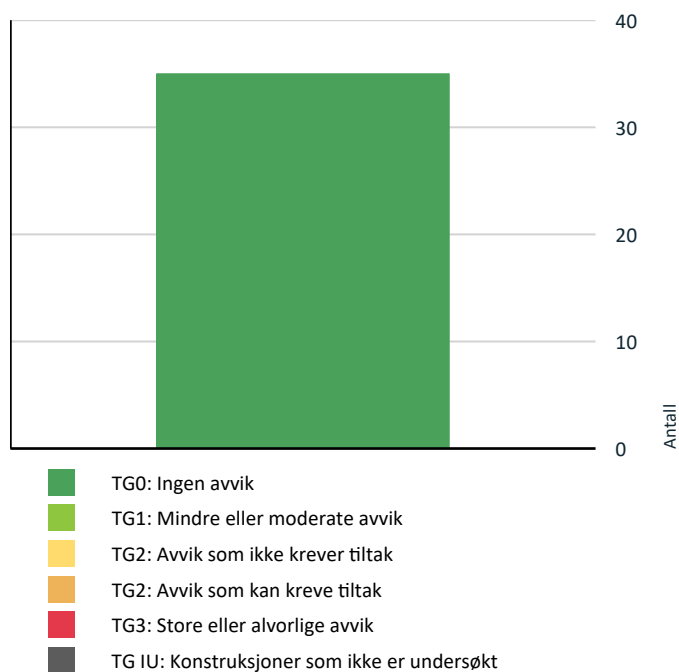
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

- 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

Tilstandsrapport

ENEBOGIG

Byggeår

2025

Kommentar

Iht. Ambita Infoland - Norges eiendommer på nett.

Anvendelse

Helårsbolig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med stålplater/båndtekkning, besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert aluminium.
Snøfangere på tak.

Veggkonstruksjon

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Lukket takkonstruksjon i tre.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

INNSENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av slipt betong og parkett.
Malte overflater på vegger og i tak.

Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Innvendige trapper

Boligen har stedbygd trapp i spon med trinn i eik.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte slette dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeåret, vurdert iht. teknisk forskrift 2017.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater.
Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk i gulv.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter og veggmontert toalett.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom da boligen er nyere enn 5 år, det foreligger dokumentasjon for utførelse samt reklamasjonsansvar fra utførende foretak.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. teknisk forskrift 2017.

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Overflater vegger og himling

Malte overflater på vegger og i tak.

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk i gulv.

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom da boligen er nyere enn 5 år, det foreligger dokumentasjon for utførelse samt reklamasjonsansvar fra utførende foretak.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i stein.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 0 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom

slipt betonggulv og malte vegger.
Servant og vegghengt toalett.
Avtrekk fra balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

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

! TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

! TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

! TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

! TG 0 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Elektrisk anlegg 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.
2025
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarslere og håndholdt slokkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Sandnes Kommune.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

! TG 0 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeåret om denne er montert.

! TG 0 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført med ringmur og stedstøpt gulv.

! TG 0 Terrenghold

Eiendommen er etablert i skrått terreng, med gruset parkering foran inngang og carport samt tilrettelagt for terrasse og grøntområder rundt boligen ellers.

! TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Oppbevaring.

Byggeår

2025

Standard

Enkelt standard.

Vedlikehold

Nyoppført bygning.

Kommentar

Iht. Ambita Infoland - Norges eiendommer på nett.

Beskrivelse

Utvendig bod oppført på stedstøpt gulv.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Saltak i tre, tekket med stålplater/båndtekkning.

Stedbygd skyvedør i tre.

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	77			77			77
2. etasje	93			93			93
Loft						23	23
SUM	170					23	193
SUM BRA	170						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Toalettrom, Bod u/trapp, Stue/kjøkken		
2. etasje	Gang, Bad, 4 Soverom, Vaskerom, Loftstue		
Loft			

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.
Loft har ikke målbare arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen er nyoppført og ferdigstilt i 2025.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nyoppført i 2025.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	167	3
Bod	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2025	Torbjørn Madland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	47	1356		0	411.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vipeveien 30 B

Hjemmelshaver

Fram Bolig AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
4 490 000	2025

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er ikke utarbeidet da boligen er nyoppført og selger ikke har bodd i boligen.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	26.08.2025	Ettersendt pr. epost.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	26.08.2025	Fremvist på befaringsdagen, foreligger i sikringsskap.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	13.08.2025	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Eiers opplysninger	26.08.2025	Opplysninger gitt pr epost og telefon.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	26.08.2025	Ettersendt pr. epost.	Gjennomgått		Nei
FDV dokumentasjon rørlegger	26.08.2025	Ettersendt pr. epost.	Gjennomgått		Nei
Kontrollerklæring Uavhengig kontroll	26.08.2025	Ettersendt pr. epost.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radonsperre	26.08.2025	Ettersendt pr. epost.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren bak. Dette er 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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 ulike definisjoner 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LP5425>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Vipeveien 30 B, 4323 SANDNES

14 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Vipeveien 30 B

Postadresse

Vipeveien 30 B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om selger

Selger

Nordbø, Stig Høie

Selger

Nordbø, Helen Høie

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Nybygg under oppføring. Ferdigattest vil foreligge før visning/salg.

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name
Nordbø, Stig Høie

Date
2025-08-14

Name
Nordbø, Helen Høie

Date
2025-08-14

Identification
 **bankID** Nordbø, Stig Høie

Identification
 **bankID** Nordbø, Helen Høie



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

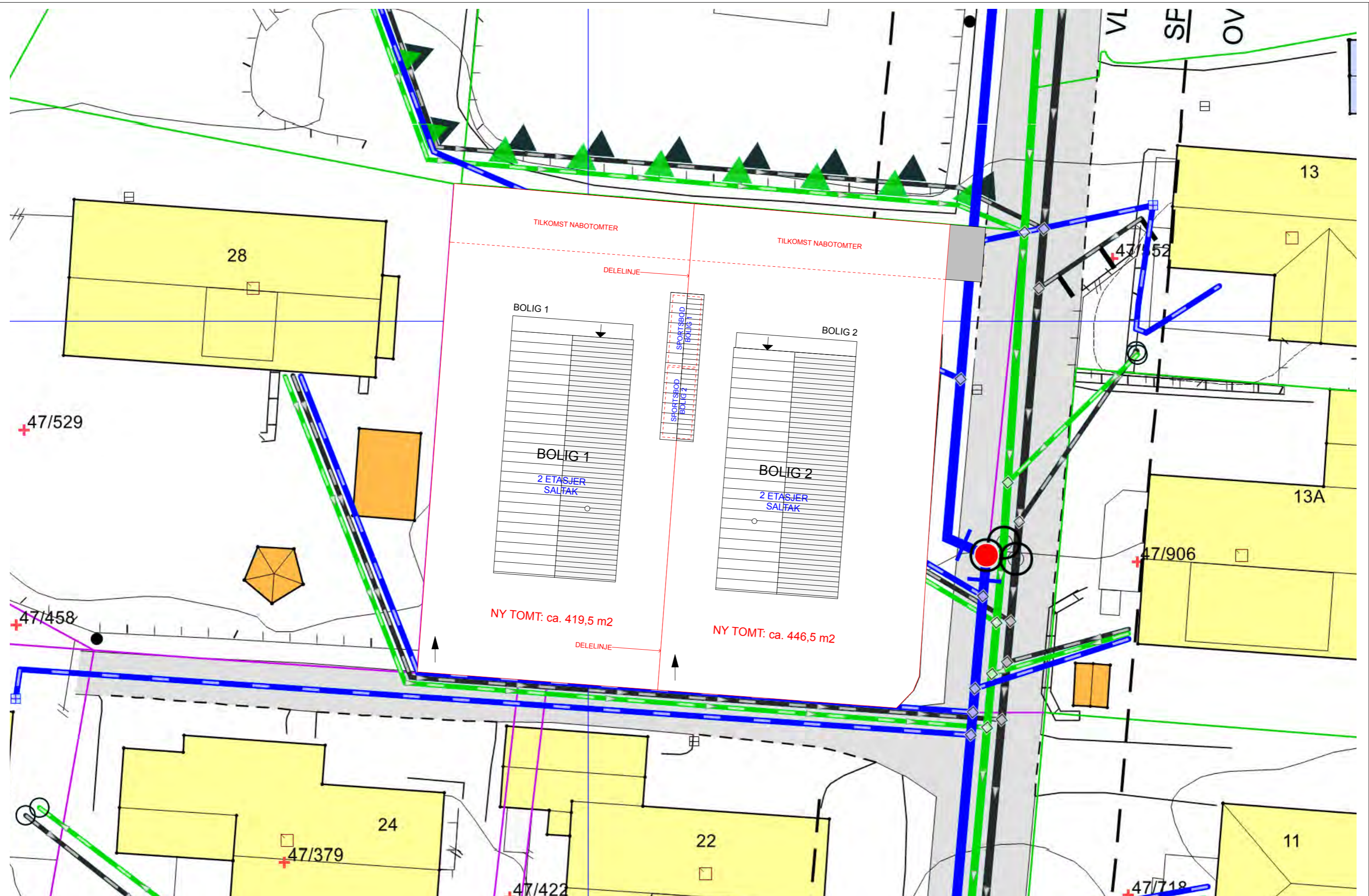
Egenerklærings skjema

Signed by:

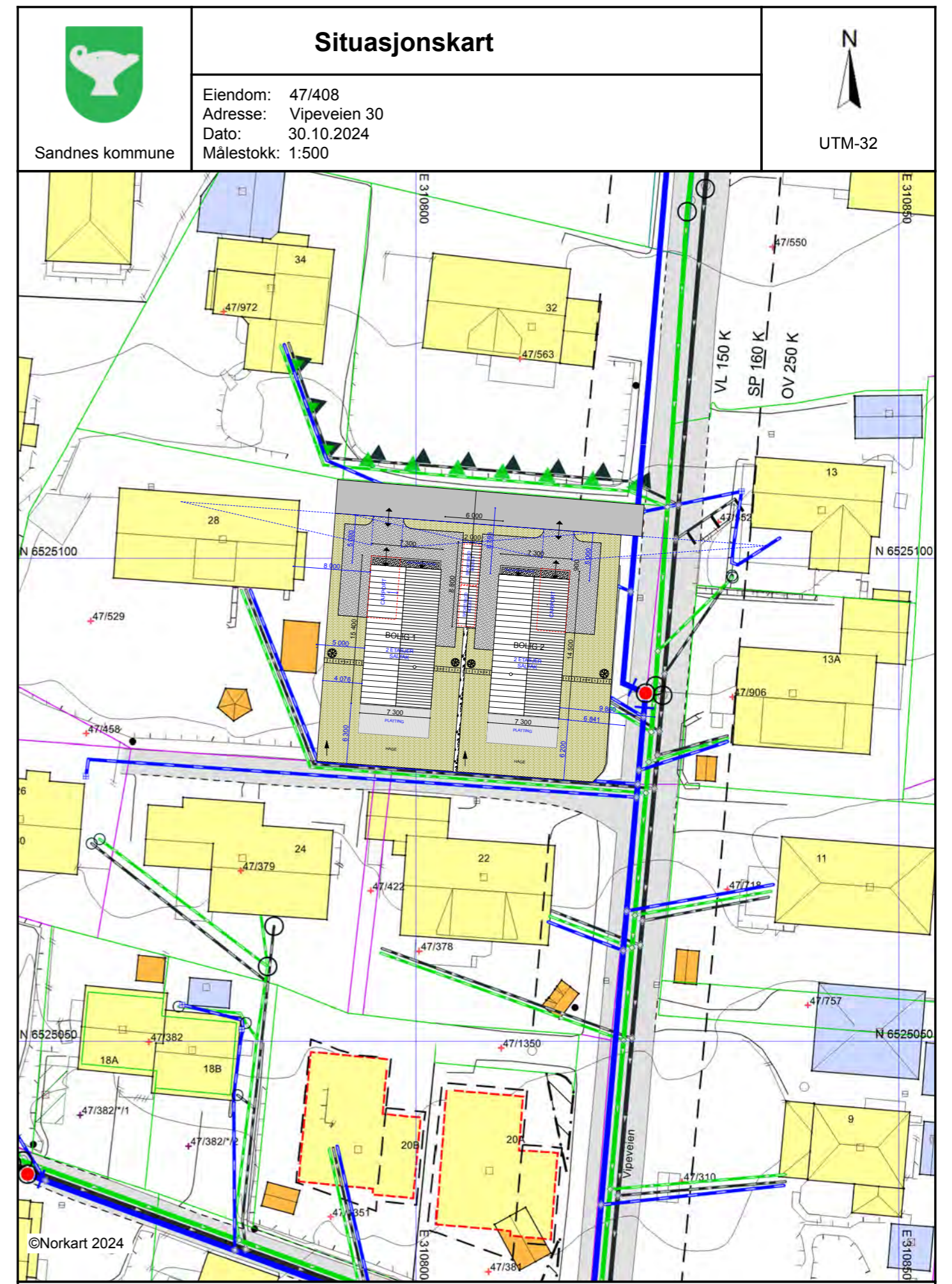
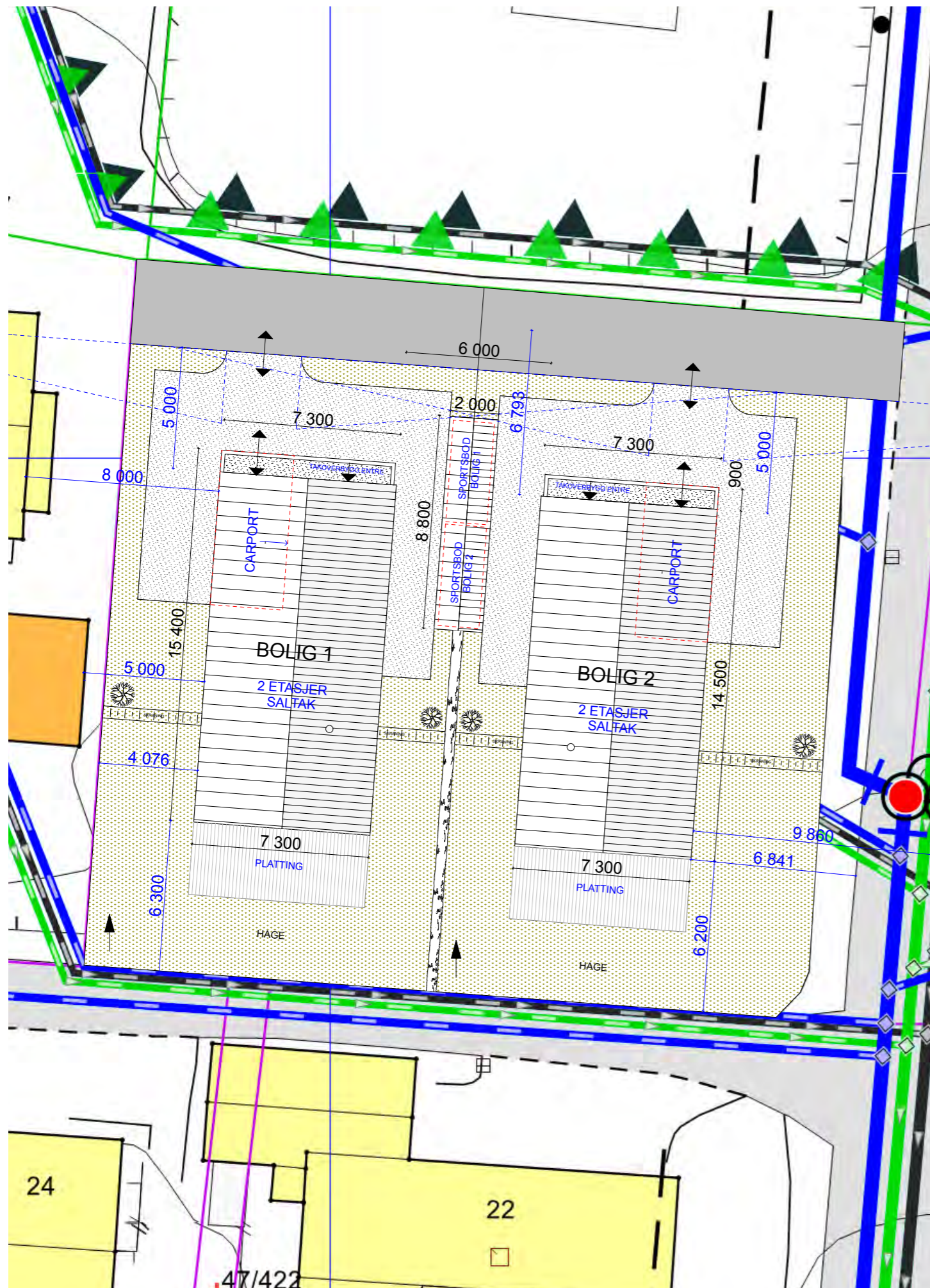
Nordbø, Stig Høie
Nordbø, Helen Høie

14/08-2025
09:46:25
14/08-2025
09:49:41

BANKID
BANKID



STUDIO AASE ARKITEKTUR	FRAM BOLIG	2 NYE ENEBOLIGER	SANDNES KOMMUNE	TEGNINGER ARKITEKT	DELINGSKART	1:200	025
		VIPEVEIEN 30				sign/kontr. PAA	
					21.11.24		



Sandnes kommune

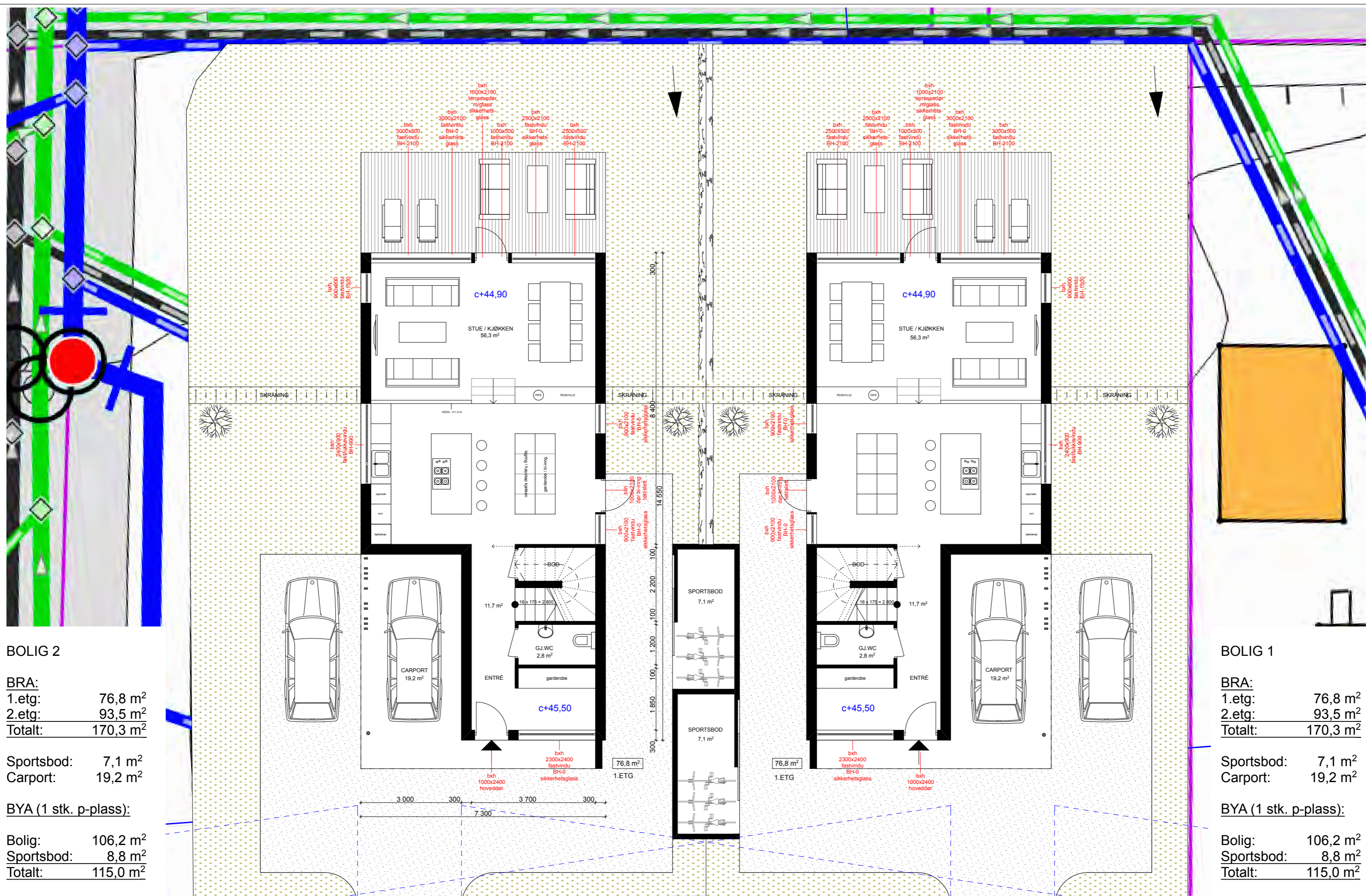
Situasjonskart

Eiendom: 47/408
 Adresse: Vipeveien 30
 Dato: 30.10.2024
 Målestokk: 1:500



UTM-32

©Norkart 2024



BOLIG 2

BRA:
 1.etg: 76,8 m²
 2.etg: 93,5 m²
 Totalt: 170,3 m²

Sportsbod: 7,1 m²
 Carport: 19,2 m²

BYA (1 stk. p-lass):

Bolig: 106,2 m²
 Sportsbod: 8,8 m²
 Totalt: 115,0 m²

BOLIG 1

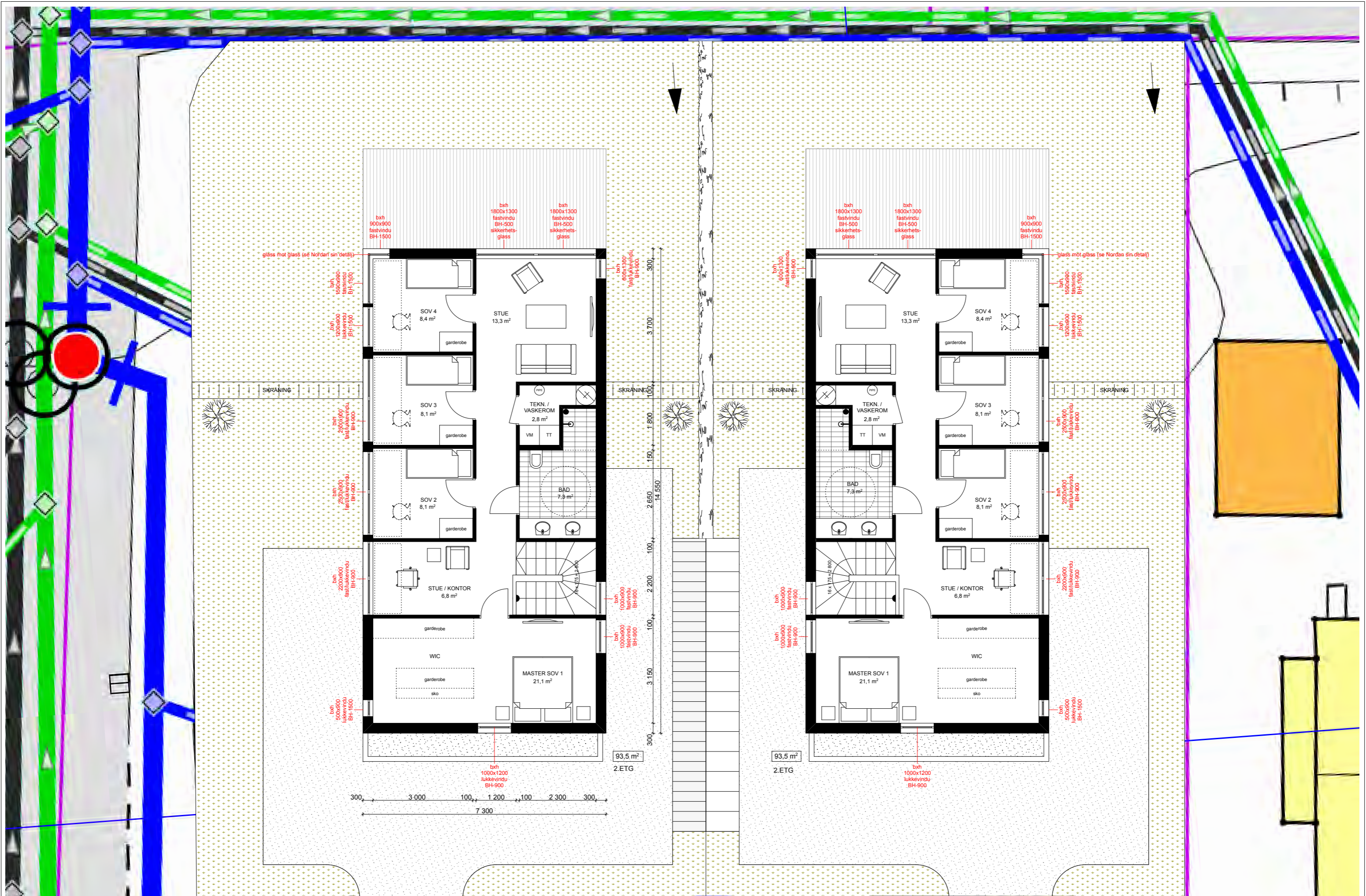
BRA:
 1.etg: 76,8 m²
 2.etg: 93,5 m²
 Totalt: 170,3 m²

Sportsbod: 7,1 m²
 Carport: 19,2 m²

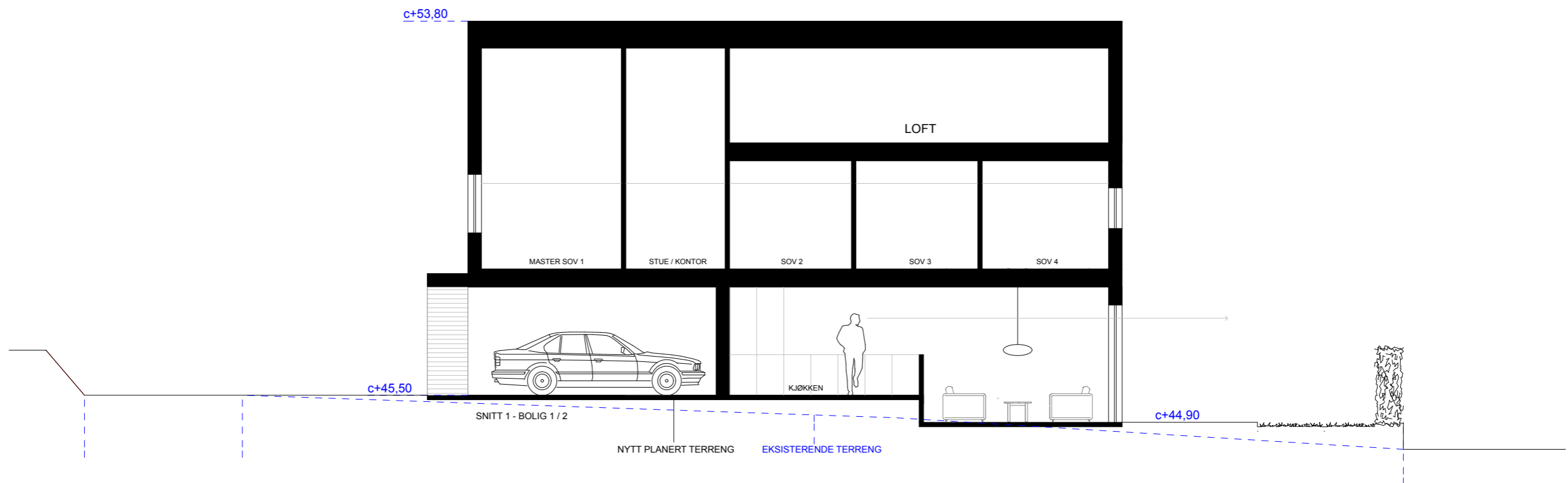
BYA (1 stk. p-lass):

Bolig: 106,2 m²
 Sportsbod: 8,8 m²
 Totalt: 115,0 m²

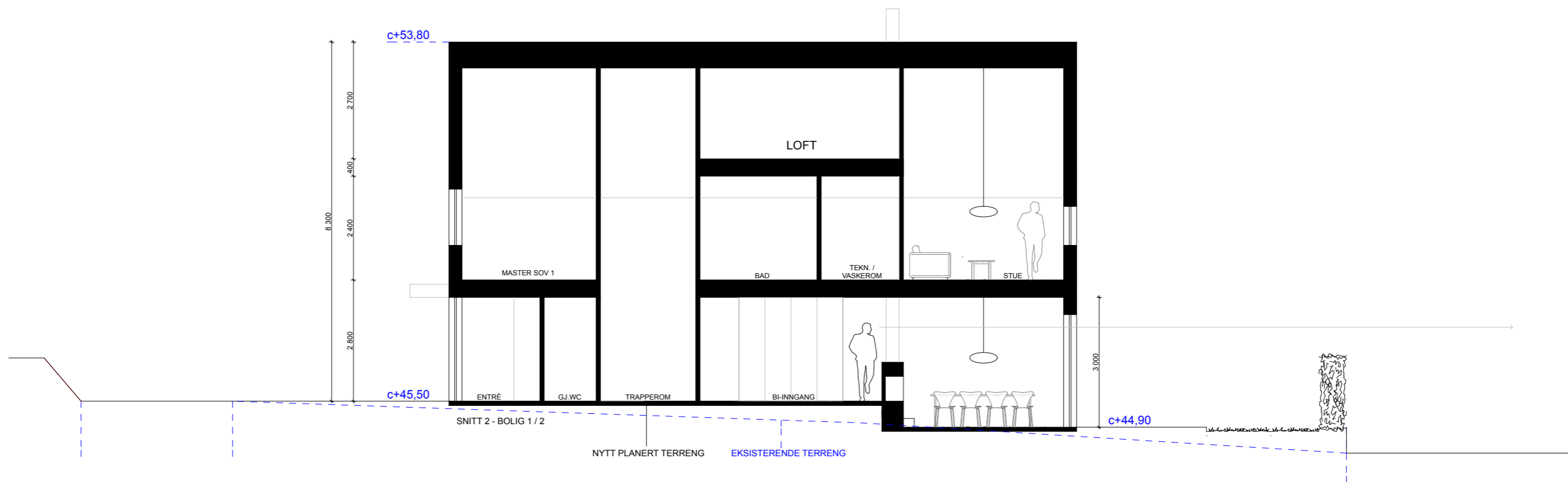
STUDIO AASE ARKITEKTUR	FRAM BOLIG	2 NYE ENEBOLIGER			TEGNINGER ARKITEKT	PLANSKISSER - 1.ETG	1:100	02
		VIPEVEIEN 30	SANDNES KOMMUNE	7.11.24				



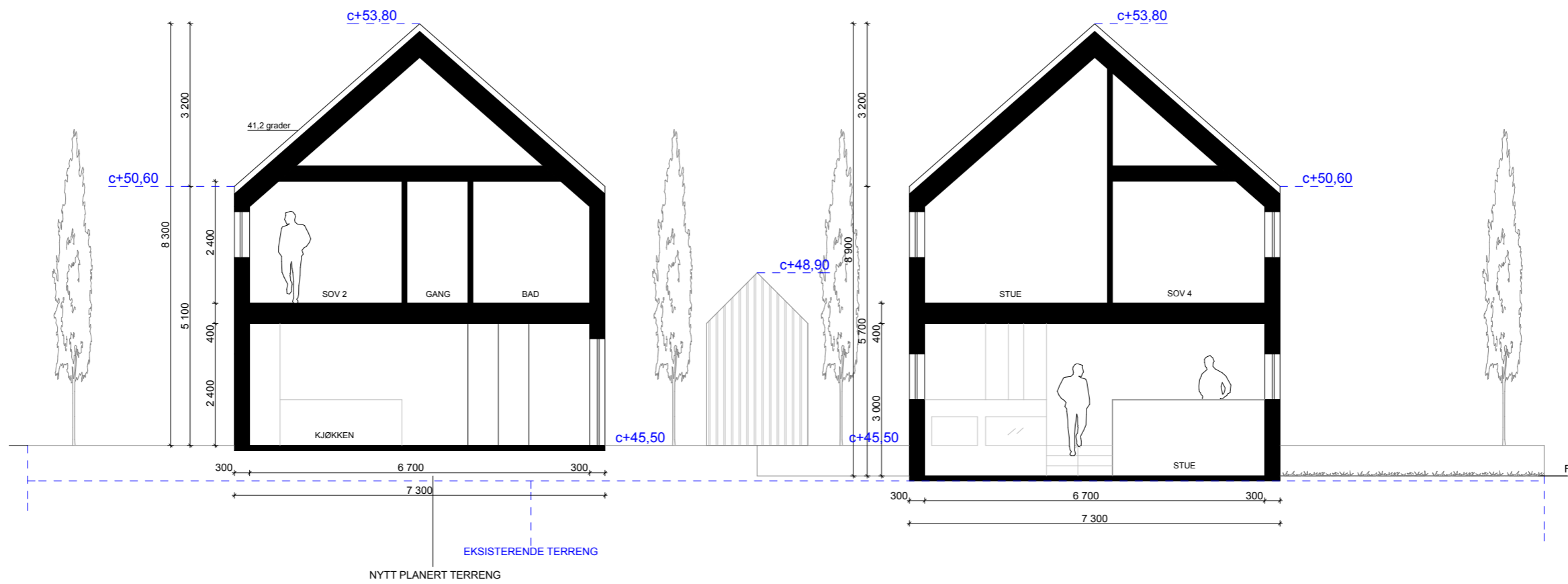
STUDIO AASE ARKITEKTUR	FRAM BOLIG	2 NYE ENEBOLIGER	SANDNES KOMMUNE	TEGNINGER ARKITEKT	PLANSKISSER - 2.ETG	1:100	03
		VIPEVEIEN 30			21.11.24	sign/kontr. PAA	



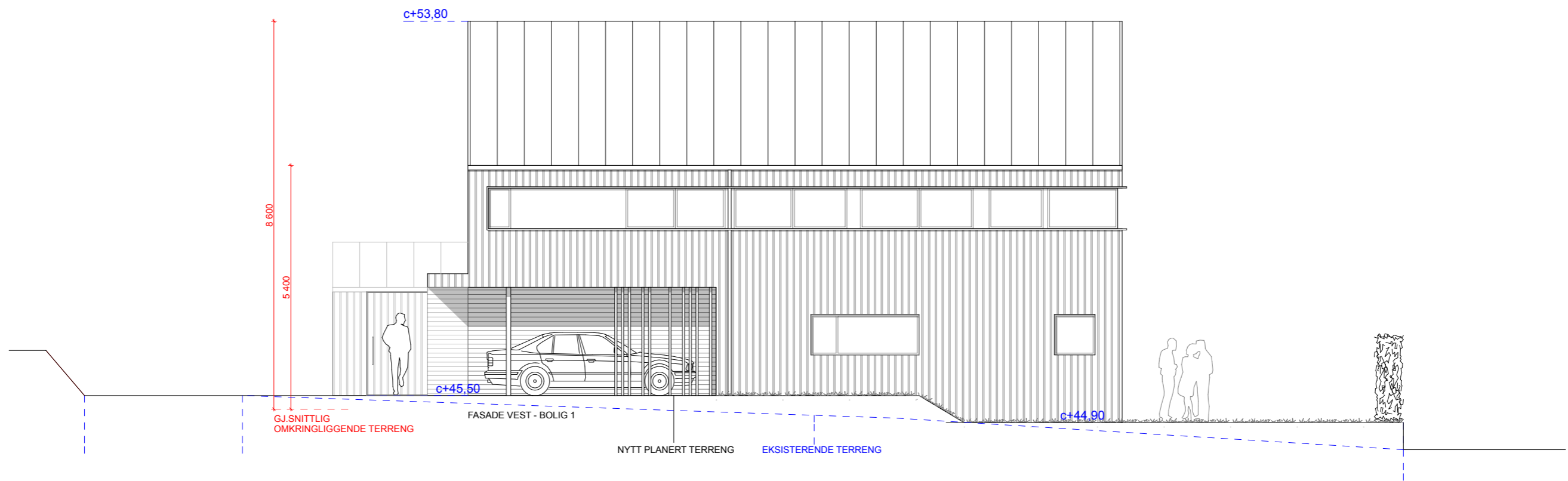
STUDIO AASE ARKITEKTUR	FRAM BOLIG	2 NYE ENEBOLIGER			SNITT	1:100	011
		VIPEVEIEN 30	SANDNES KOMMUNE	TEGNINGER ARKITEKT	21.11.24	sign/kontr. PAA	



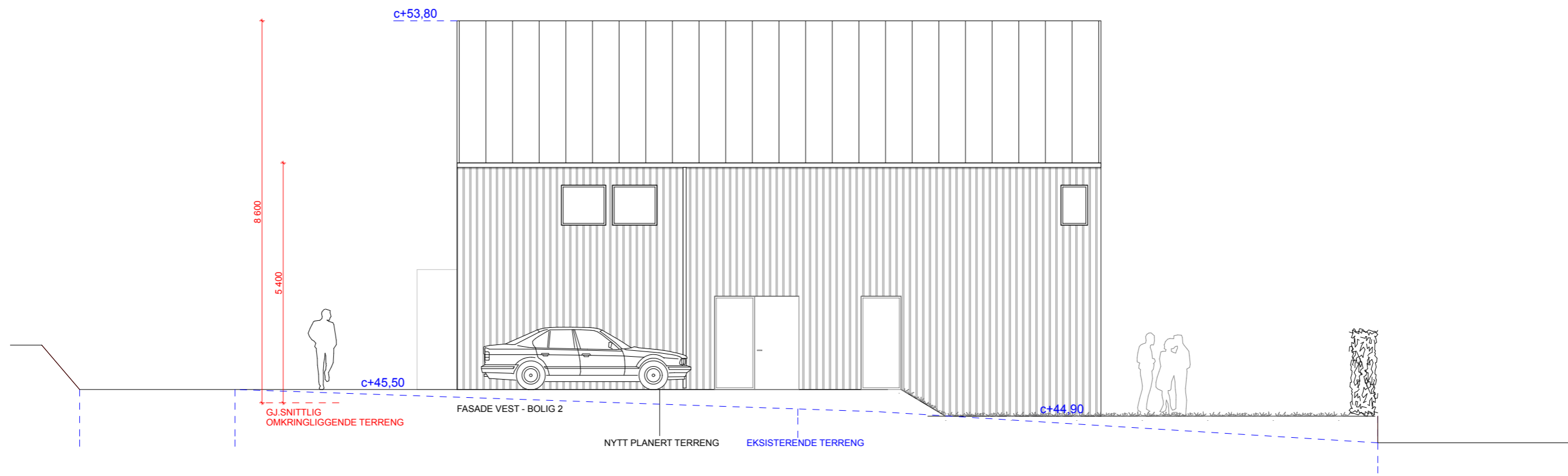
STUDIO AASE ARKITEKTUR	FRAM BOLIG	2 NYE ENEBOLIGER			SNITT	1:100	012
		VIPEVEIEN 30	SANDNES KOMMUNE	TEGNINGER ARKITEKT	21.11.24	sign/kontr. PAA	



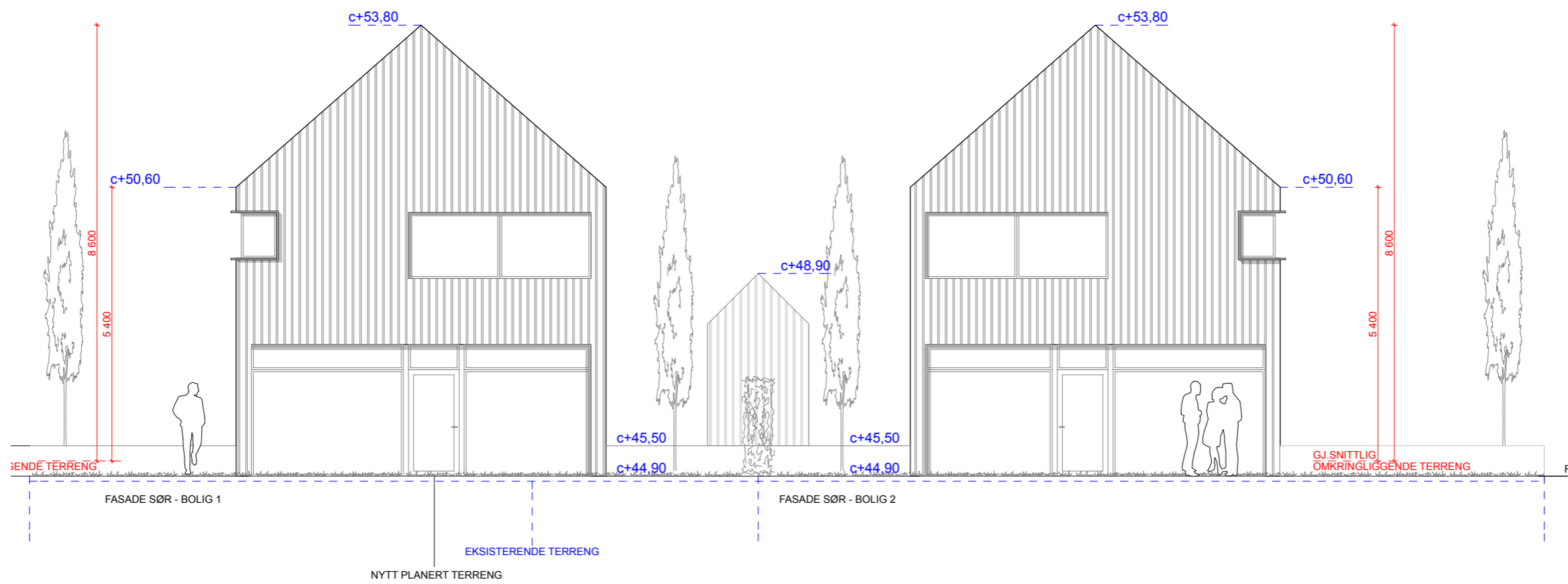
STUDIO ASE ARKITEKTUR	FRAM BOLIG	2 NYE ENEBOLIGER			SNITT	1:100	013
		VIPEVEIEN 30	SANDNES KOMMUNE	TEGNINGER ARKITEKT	21.11.24	sign/kontr. PAA	



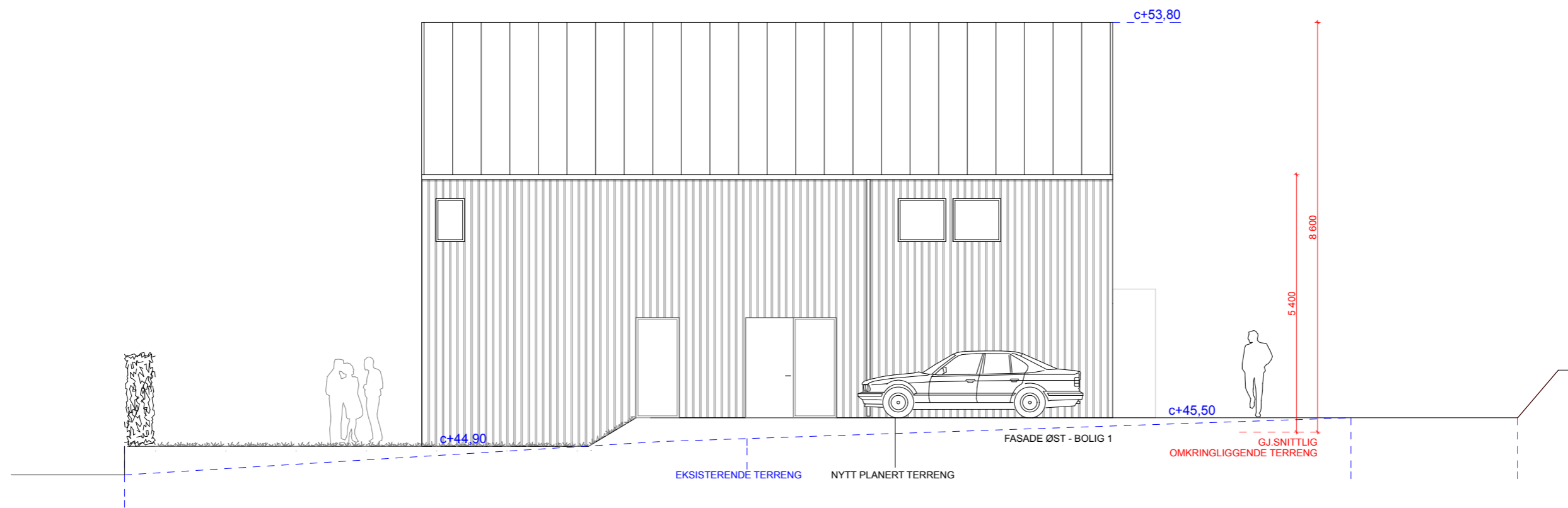
STUDIO AASE ARKITEKTUR	FRAM BOLIG	2 NYE ENEBOLIGER	SANDNES KOMMUNE	TEGNINGER ARKITEKT	FASADE	1:100	05
		VIPEVEIEN 30			21.11.24	sign/kontr. PAA	



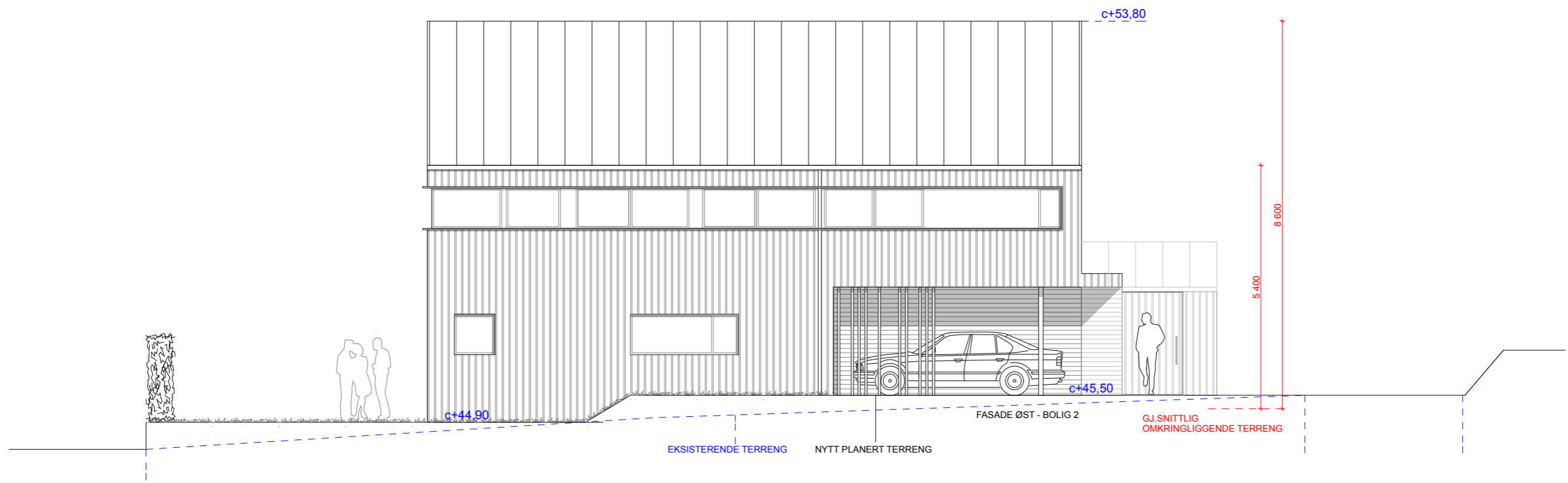
STUDIO AASE ARKITEKTUR	FRAM BOLIG	2 NYE ENEBOLIGER			FASADE	1:100	06
		VIPEVEIEN 30	SANDNES KOMMUNE	TEGNINGER ARKITEKT	21.11.24	sign/kontr. PAA	



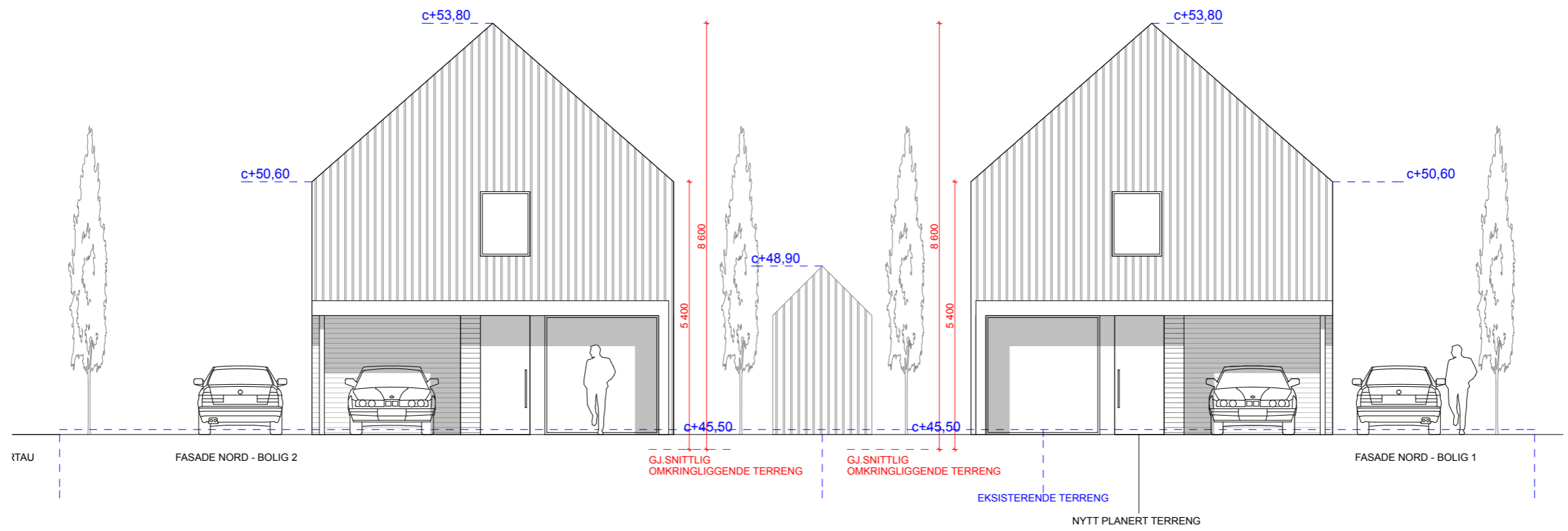
STUDIO AASE ARKITEKTUR	FRAM BOLIG	2 NYE ENEBOLIGER			FASADE	1:100	07
		VIPEVEIEN 30	SANDNES KOMMUNE	TEGNINGER ARKITEKT	21.11.24	sign/kontr. PAA	



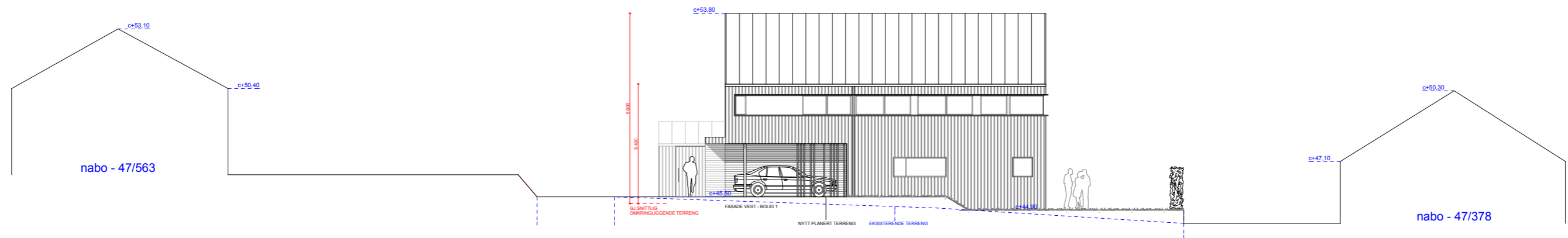
STUDIO AASE ARKITEKTUR	FRAM BOLIG	2 NYE ENEBOLIGER			FASADE	1:100	08
		VIPEVEIEN 30	SANDNES KOMMUNE	TEGNINGER ARKITEKT	21.11.24	sign/kontr. PAA	



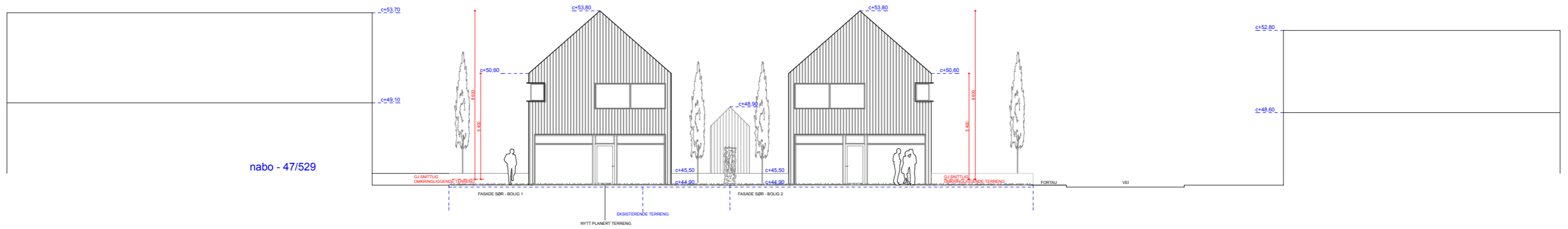
STUDIO AASE ARKITEKTUR	FRAM BOLIG	2 NYE ENEBOLIGER	SANDNES KOMMUNE	TEGNINGER ARKITEKT	FASADE	1:100	09
		VIPEVEIEN 30			21.11.24	sign/kontr. PAA	



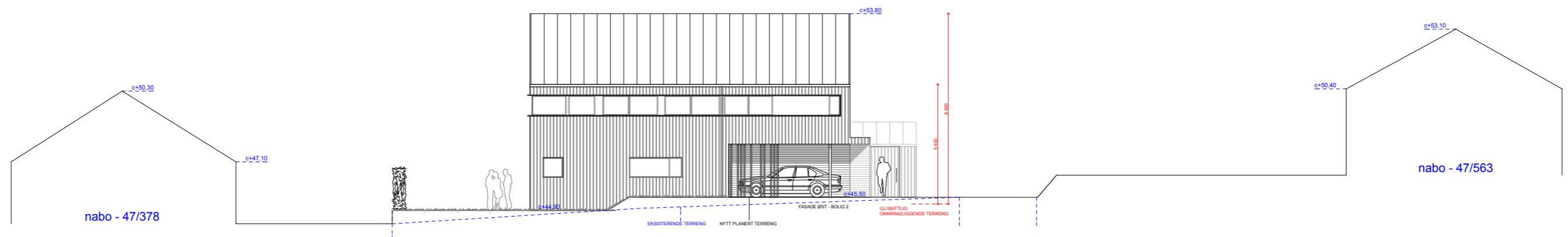
STUDIO AASE ARKITEKTUR	FRAM BOLIG	2 NYE ENEBOLIGER	SANDNES KOMMUNE	TEGNINGER ARKITEKT	FASADE	1:100	010
		VIPEVEIEN 30			21.11.24	sign/kontr. PAA	



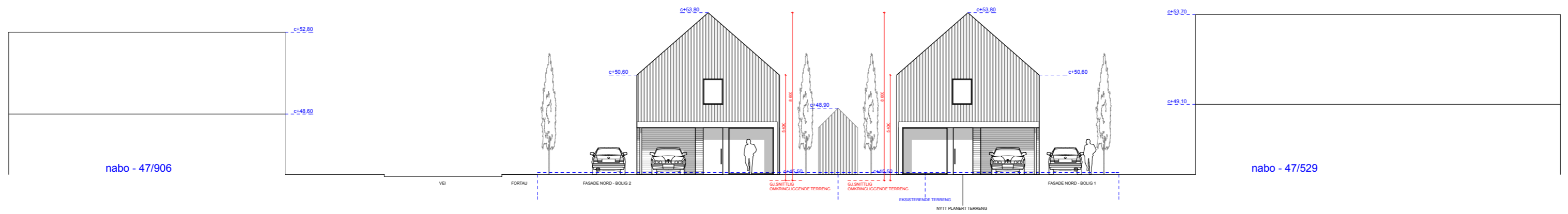
STUDIO AASE ARKITEKTUR	FRAM BOLIG	2 NYE ENEBOLIGER	SANDNES KOMMUNE	TEGNINGER ARKITEKT	FASADE m/ NABOBEBYGGELSE	1:200	014
		VIPEVEIEN 30			21.11.24	sign/kontr. PAA	



STUDIO AASE ARKITEKTUR	FRAM BOLIG	2 NYE ENEBOLIGER	SANDNES KOMMUNE	TEGNINGER ARKITEKT	FASADE m/ NABOBEBYGGELSE	1:200	015
		VIPEVEIEN 30			21.11.24	sign/kontr. PAA	



STUDIO AASE ARKITEKTUR	FRAM BOLIG	2 NYE ENEBOLIGER	SANDNES KOMMUNE	TEGNINGER ARKITEKT	FASADE m/ NABOBEBYGGELSE	1:200	016
		VIPEVEIEN 30			21.11.24	sign/kontr. PAA	



nabo - 47/906

nabo - 47/529

STUDIO AASE ARKITEKTUR	FRAM BOLIG	2 NYE ENEBOLIGER			FASADE m/ NABOBEYGGELSE	1:200	017
		VIPEVEIEN 30	SANDNES KOMMUNE	TEGNINGER ARKITEKT	21.11.24	sign/kontr. PAA	



Kartverket

VERDI & PARTNERS SANDNES
POSTBOKS 228
4302 SANDNES

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Morgan Thorsell 203250086
Vår referanse: 3820851/27009624
Bestilling: C3 2025-09-02 (2) 151

Dato
02.09.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
949608	200	15.8.2025	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1108 SANDNES	47	408	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Innsender: Din Byggtjeneste AS, orgnr. 983 225 144

Erklæring*Sandnes kommune*

Felles private vann og avløpsledninger er etablert for gnr.47 bnr. 408 og gnr. 47 bnr. 1356 frem til kommunale vann og avløpsledninger i Vipeveien.

Erklæringen gir eiere retten til å legge, ha liggende og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over berørte eiendommer frem til kommunale ledninger. Ledningstrase og tilknytningspunkt fremgår av vedlagt kart.

Etter graving skal traséen settes i samme stand som den var før arbeidene ble igangsatt.

Utgifter ved vedlikehold/reparasjoner av felles private vann og avløpsledninger skal deles likt mellom partene som til enhver tid er tilknyttet ledningene.

Tinglysingsgebyret skal betales av eier av gnr.47 bnr. 1356.

Denne erklæring tinglyses på alle berørte eiendommer og kan ikke avlyses uten samtykke fra Sandnes kommune, orgnr.: 964 965 137

Sandnes

Sted

10/08.2025

Dato

Begaim

Eier: BEGAIM ABLJAKIMKYZY

Gnr. 47 bnr. 408

Fødsels- og personnummer: *090992* [redacted]*[Signature]*

Eier: SIMEN SUNDE

Gnr. 47 bnr. 408

Fødsels- og personnummer: *260190* [redacted]*[Signature]*

Eier: FRAM BOLIG v/ STIG H. NORDBØ

Gnr. 47 bnr. 1356

Orgnr: 922377146

Doknr: 949608 Tinglyst: 15.08.2025
STATENS KARTVERK



Kartverket

VERDI & PARTNERS SANDNES
POSTBOKS 228
4302 SANDNES

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Morgan Thorsell 203250086
Vår referanse: 3783208/26678477
Bestilling: C3 2025-06-25 (6) 101

Dato
25.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
185784	200	17.2.2025	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1108 SANDNES	47	408	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Innsender: Vin Byggtjeneste AS orgnr. 983225144

Kopi

Erklæring om veirett

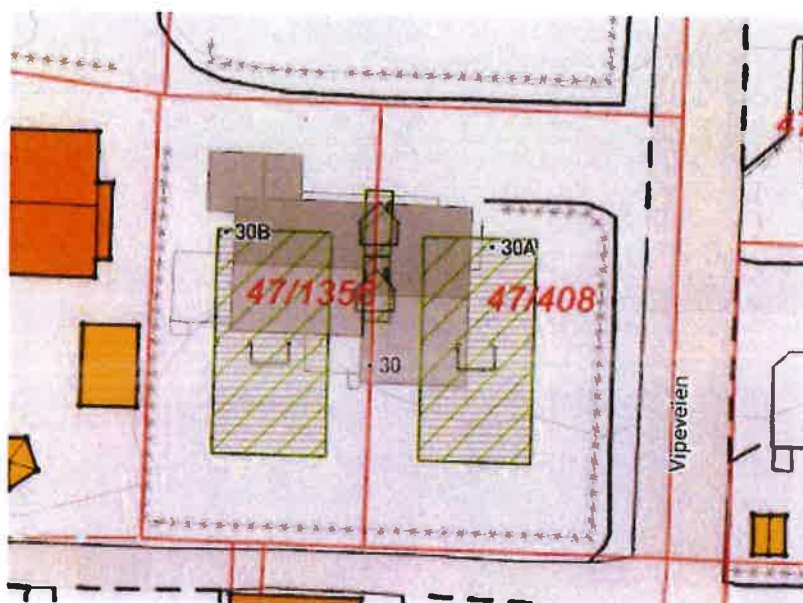
Sandnes kommune

Undertegnede, eier av gnr. 47 bnr. 408

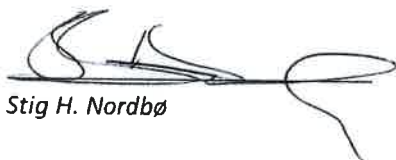
gir herved eiendom gnr. 47 bnr. 1356

rett til å benytte vei over gnr. 47 bnr. 408 som adkomst til egen eiendom,

i henhold til kartutsnitt under.



Denne erklæring kan tinglyses som hefte på gnr. 47 bnr. 408.

Sted og dato: Sandnes 19.02.2025

Stig H. Nordbø

for Fram bolig AS (orgnr. 922377146)
Eier av gnr. 47 bnr. 408Doknr: 185784 Tinglyst: 17.02.2025
STATENS KARTVERK



Kartverket

VERDI & PARTNERS SANDNES
POSTBOKS 228
4302 SANDNES

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Morgan Thorsell 203250086
Vår referanse: 3783209/26678482
Bestilling: C3 2025-06-25 (6) 102

Dato
25.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 232350	Embete: 200	Registrert: 28.2.2025	Rettsstiftelse: BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
---------------------------	-----------------------	---------------------------------	---

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr. 1108 SANDNES	Gnr. 47	Bnr. 408	Fnr. 0	Snr. 0
-----------------------------	-------------------	--------------------	------------------	------------------

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Innsender: Vin Byggtjeneste AS orgnr. 483225144

Kopi

Erklæring om plassering av bygg

Sandnes kommune

I forbindelse med oppføring av boliger, er det besluttet at utvendig bod for begge eiendommer plasseres over felles nabogrense.


Undertegnede, eier av gnr. 47 bnr. 408 gir herved eiendom gnr. 47 bnr. 1356 rett til å ha bod plassert over felles nabogrense i henhold til kartutsnitt, og utføre vedlikehold på denne.


Undertegnede, eier av gnr. 47 bnr. 1356 gir herved eiendom gnr. 47 bnr. 408 rett til å ha bod plassert over felles nabogrense i henhold til kartutsnitt, og utføre vedlikehold på denne.



Denne erklæring kan tinglyses som hefte på gnr. 47 bnr. 408 og gnr. 47 bnr. 1356.

Sted og dato: Sandnes 11.02.2025


Stig H. Nordbø
for Fram bolig AS (orgnr. 922377146)
Eier av gnr. 47 bnr. 408


Stig H. Nordbø
for Fram bolig AS (orgnr. 922377146)
Eier av gnr. 47 bnr. 1356



DIN BYGGTJENESTE

Kartverket tinglysing
Postboks 600 Sentrum
N-3507 HØNEFOSS

Att.:

Deres ref.:

Vår ref.: 720/33737

25. februar 2025

VEDR: Gnr. 47 og Bnr. 408+1356 - Erklæring for tinglysning.

Det vises til innsending for tinglysning, og deres foreløpige svar. Dere spør hvor stor del av bodene som står på naboens eiendom.

Hver av eiendommene disponerer en bod på 9m² (utvendig mål) hvor halvparten av denne står over grense til naboen.

Dette vil si at hver av eiendommene har 4,5m² bod på naboens eiendom.

Vi håper dette var oppklarende, og at erklæring på dette grunnlag kan tinglyses.

Med vennlig hilsen
Din Byggtjeneste AS


Eirik O. Skjæveland

Vipeveien 30B

Nabolaget Lundehaugen/Sørbø - vurdert av 122 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚶 Haugen	3 min	🚶
Linje 24, 25, X40	0.3 km	
🚶 Ganddal stasjon	9 min	🚶
Linje L5	0.8 km	
✈ Stavanger Sola	20 min	🚶
🚶 Stavanger stasjon	20 min	🚶
Linje F5, L5	18.2 km	

Skoler

Sørbø skole (1-7 kl.)	8 min	🚶
561 elever, 42 klasser	0.7 km	
Sandnes friskole (1-10 kl.)	11 min	🚶
151 elever, 15 klasser	0.9 km	
Ganddal skole (1-7 kl.)	15 min	🚶
520 elever, 33 klasser	1.2 km	
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min	🚶
382 elever, 32 klasser	0.5 km	
Gand videregående skole	9 min	🚶
1025 elever, 64 klasser	3.9 km	
Akademiet vgs. Sandnes	9 min	🚶
286 elever	3.9 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Powercharge Sandnes Lundeheu...	10 min	🚶
🚗 Møller Bil Sandnes og Jæren	14 min	🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

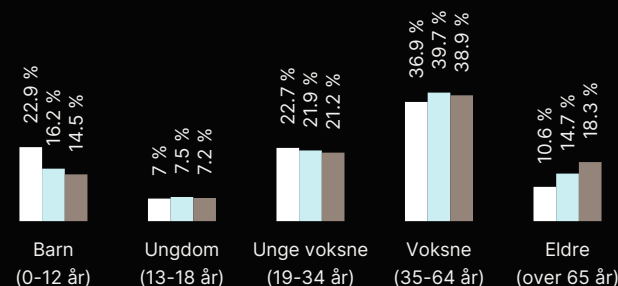


Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lundegård barnehage (1-5 år)	3 min	🚶
63 barn	0.3 km	
Sørbø barnehage (1-5 år)	11 min	🚶
92 barn	1 km	
Ganddal barnehage (1-5 år)	12 min	🚶
64 barn	1 km	

Dagligvare

Kiwi Lundehaugen	10 min	🚶
PostNord	0.9 km	
Rema 1000 Ganddal	14 min	🚶
PostNord	1.2 km	



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.