

# PROAKTIV

## Innbydende rekkehus med hagestue

Attraktiv og barnevennlig  
beliggenhet

GAMLE SKARAVEI 10



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

#### • Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

#### • Moholt

Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

#### • Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

#### • Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

#### • Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

#### • Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

#### • Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

#### • Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

#### • Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

#### • Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

#### • Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

#### • Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

#### • Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

#### • Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

#### • Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

#### • Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

#### • Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

#### • Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



# AUSTRÅTT

Pent enderekkehus med solrike terrasser og trivelig hagestue.  
Attraktivt og barnevennlig område.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Gamle Skaravei 10, 4326  
SANDNES

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 39, bnr. 1590, i SANDNES  
kommune

**Prisantydning:** 4.990.000,-

**Omkostninger:** 143.740,-

**Totalpris:** 5.133.740,-

**Kommunale avgifter:** 12.043,-

**Boligtype:** Rekkehus

**Byggeår:** 2004

**Soverom:** 3

**BRA:** 120 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 104 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Oppstillingsplass på  
sameiets tomt.

**Tomt:** 990 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: lysegrønn C

# INNHold

2

Nøkkelinformasjon

5

Leder/megler

6

Kontorets side

7

Nærområdet

10

Informasjon om  
boligen

20

Boligen i bilder

40

Plantegninger

42

Kjerneinformasjon

47

Vedlegg

150

Budskjema

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler: **Kjersti Birkeland**



**Kjersti Birkeland**  
Eiendomsmegler  
**Mobil:** 977 75 784  
**E-post:** birkeland@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Sandnes  
**Telefon:** 51 66 88 00  
Edland, Mannes & Rege AS  
Org. nummer: 920 839 878

## KJERSTI BIRKELAND

### Din lokale megler

Kjersti Birkeland er en erfaren eiendomsmegler som har jobbet i bransjen siden 2010, og kjenner Jæren som sin egen bukselomme. Hun er oppvokst på Jæren og har et stort nettverk og en unik forståelse av det lokale markedet, noe som gjør henne i stand til å identifisere hvem som er på jakt etter akkurat din bolig.

Kjersti er en entusiastisk megler med øye for detaljer, og hun er svært opptatt av at både selger og kjøper føler seg sett og ivaretatt gjennom hele prosessen. Hun er en god menneskekjenner som trives godt med folk og er opptatt av å bygge tillit.

Med Kjersti på laget får du en megler som bryr seg, og hennes mål er alltid å berike sine kunder gjennom en trygg og positiv opplevelse.

profesjonell oppfølging, har høy faglig kompetanse og oppnår det beste resultatet på dine vegne.

Velg Kjersti Birkeland for en trygg og vellykket bolighandel – din lokale megler som alltid setter dine interesser først.

Skal du selge bolig, kan du stole på at Kjersti leverer høy kvalitet, gir

Eiendomsmegler **Kjersti Birkeland**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Proaktiv Jæren

### Beliggenhet

Du finner oss i nyoppussede lokaler i Torgvegen 2A.

Vårt kontor er moderne og innbydende, men samtidig jordnært og avslappet – akkurat som Jæren selv.

Vi ønsker å være en naturlig del av lokalsamfunnet, og vi er alltid åpne for en hyggelig prat.

### Proaktiv Jæren

Torgvegen 2A, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
E-post: jaeren@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Proaktiv Eiendomsmegling består av erfarne eiendomsmeglere som er født og oppvokst på Jæren. Deres solide lokalkunnskap, kombinert med høy faglig kompetanse og integritet gjør at alt ligger til rette for at de oppnår optimal pris for din bolig, i en handel som er trygg både for deg som selger og den som kjøper.

Med dette som grunnlag og deres engasjement for kundene deres, ønsker de å tilby en mer personlig tilnærming til salgsprosessen. De stiller skjerpet og

forberedt, og er med hele veien for å sørge for at alt går etter planen. Kundene deres føler seg trygg og ivaretatt gjennom hele prosessen, og det er dette som gjør at kundene deres velger å bruke de om og om igjen.

Stikk gjerne innom for en uforpliktende samtale, en god kopp kaffe eller bare for å bli bedre kjent med oss.

Vi gleder oss til å møte deg!



## AUSTRÅTT

*Kommune: SANDNES / Område: Austrått*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

### Beliggenhet

Boligen har en fredelig og attraktiv beliggenhet med kort avstand til både hverdagstilbud og rekreasjonsmuligheter. Her bor du med enkel adkomst til E39, og Sandnes sentrum nås i løpet av en behagelig spasertur på rundt 20-25 minutter, hvor du finner et bredt utvalg av servicetilbud, butikker og kulturaktiviteter. Dagligvarehandel er lett tilgjengelig med Rema 1000 kun få minutter unna.

Området er svært familievennlig, med korte gangavstander til Iglemyr barneskole og ungdomsskolen. Langs gang- og sykkelstiene i nærområdet ligger flere idrettsanlegg, inkludert fotballbaner, sandvolleyballbane, ballbinger, Austråttshallen og den nye svømmehallen – ideelt for både organiserte og uorganiserte fritidsaktiviteter.

Austrått er kjent for sitt trygge og trivelige bomiljø med gode



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Kongleveien Linje 28	4 min 🚶 0.3 km
🚏 Skeiane stasjon Linje L5	5 min 🚶 3.8 km
✈ Stavanger Sola	17 min 🚶 18.4 km
🚏 Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min 🚶 18.4 km

## DAGLIGVARE

Coop Extra Austrått	5 min 🚶 0.5 km
Rema 1000 Skaarlia PostNord	5 min 🚶 0.5 km

## VARER/TJENESTER

🛒 Maxi Sandnes	21 min 🚶
🏪 Apotek1 Maxi	21 min 🚶

## SPORT

🏟 Iglemyr stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min 🚶 0.4 km
🏊 Austrått svømmehall	7 min 🚶
🏋 City Gym Sandnes	22 min 🚶
🏋 Ganddal Terapi & Trening	3 min 🚶



### Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



naboforhold. Bebyggelsen består hovedsakelig av eneboliger og rekkehus, og området byr på flere velholdte lekeplasser som skaper gode rammer for familieliv.

## SKOLER

Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 28 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Austrått skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Kleivane skole (1-7 kl.) 331 elever, 30 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 411 elever, 29 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	23 min 🚶 2 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	6 min 🚶 3.5 km

## BARNEHAGER

Austrått barnehage (1-5 år) 67 barn	4 min 🚶 0.3 km
Iglemyr Fus barnehage (1-5 år) 75 barn	5 min 🚶 0.4 km
Strutsen naturbarnehage (0-5 år) 109 barn	10 min 🚶 0.9 km



For den som liker å være ute i naturen, er det kort vei til flotte tur- og treningsområder som Vedafjell, Ragnhildnuten, Melshei og andre populære turområder. Den praktiske beliggenheten gjør hverdagen enkel – her har du nærhet til det meste og et bomiljø som oppleves både innbydende og funksjonelt.

Dette er et område det er lett å trives i.

### Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde, hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

### Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

# VELKOMMEN TIL GAMLE SKARAVEI 10

Vi starter utendørs - boligen har flotte uteplasser og det er pent opparbeidede fellesarealer.

## Parkering

Oppstillingsplass på sameiets tomt.

## Tomtestørrelse

990 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Området ellers er opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

REKKEHUS

Rekkehus som ble oppført i 2004.  
Ringmur/plate i stedstøpt betong.  
Etasjeskiller av trebjelkelag.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler.  
Vinduer og dører med 2. lags isolerglass.  
Pulttak i tre som er tekket med papp.  
Takrenner/nedløp i aluminium.

Utvendig:

Taktekking: Tak er tekket med papp fra byggeåret.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkings faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes.  
Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.  
Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i aluminium, antatt fra byggeåret.  
Ingen tegn til lekkasjer eller deformasjoner ble registrert ved befarung.  
Systemet vurderes å være funksjonelt, men krever regelmessig vedlikehold for å hindre vannansamling og overbelastning ved nedbør.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Kledning øst/vest malt i 2025.  
Kledning sør malt i 2021.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.  
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.  
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Takkonstruksjon/Loft: Pulttak i tre.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling

## TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Ytterdør entre og dør bi-inngang skiftet i senere tid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er etablert en markterrasse og balkong i trevirke.

Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk  
Litt vedlikeholdsbehov, ingen umiddelbare tiltak.

Terrasse og levegg mot øst oppført av eier i 2016.

Terrassebord tilknyttet balkong skiftet av eier i 2025.

Spreek i innfestning til laminert glasstak over entré.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 15 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Oppsummering av TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

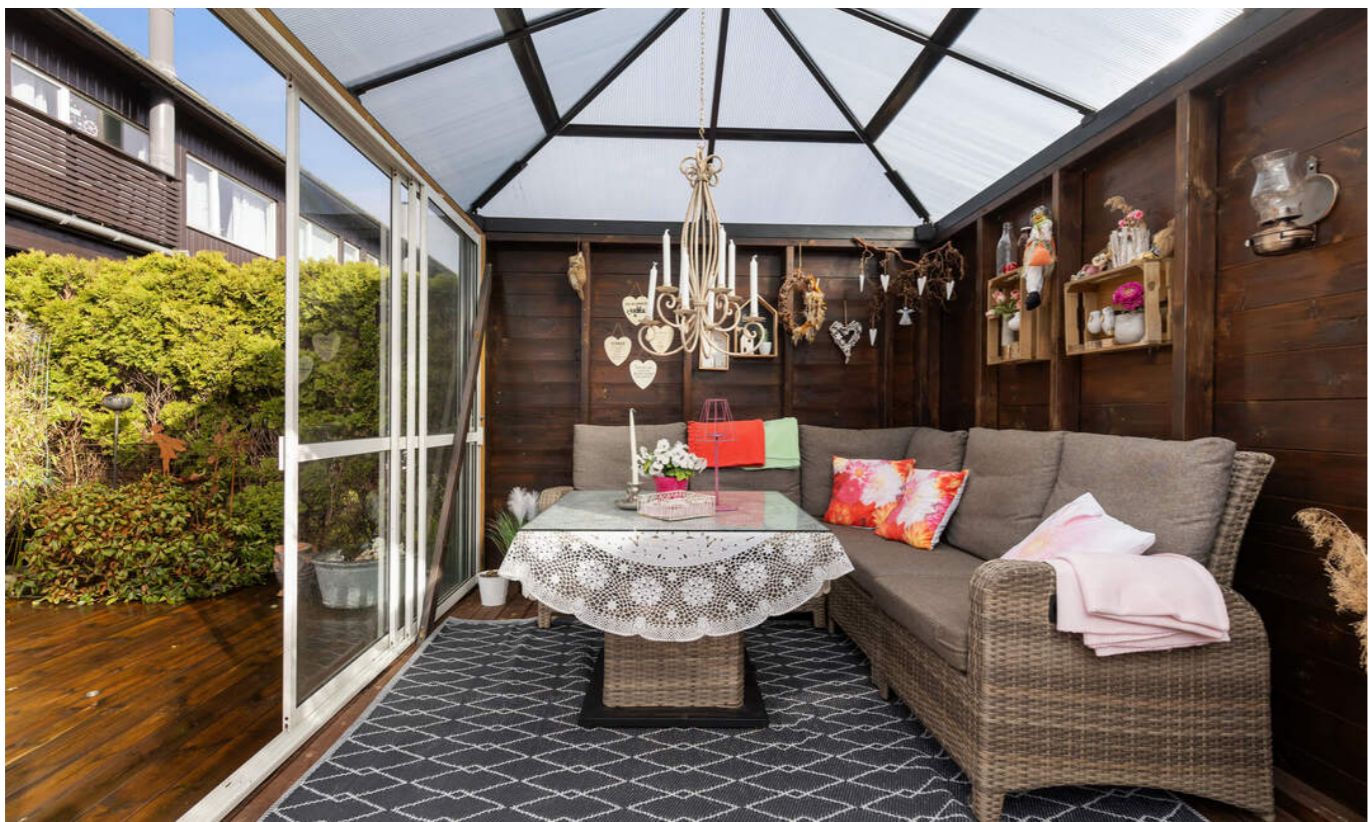
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter  
Tomteforhold > Terrengeforhold  
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon  
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling  
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv  
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt  
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning  
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningsakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.







HERLIG HAGESTUE



# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

1. etasje: Entré/gang, bod, toalettrom, stue/kjøkken, vaskerom/bi-inngang.  
2. etasje: Gang, bad, bod, 3 soverom.  
Utvendig: Bod, redskapsbod og hagestue.

## Areal

Bruksareal:  
1. etasje  
BRA-i: 52 kvm  
BRA-e: 16 kvm  
Total BRA: 68 kvm

2. etasje  
BRA-i: 52 kvm  
Total BRA: 52 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 65 kvm

2. etasje: 5 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Standard

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist andre avvik: Mangle barnesikring/hank på ett vindu soverom 2. etasje.

Kondensering i vindu, svelling i vindusforing. Kan ha sammenheng mellom plassering av avtrekk ift. dusjsone. Ingen registrert fukt ved overfaldemåling i vindu. Nærmere kommentert under våtrom.  
Stedvis gliper i vinduskarm.

Registrert svelling i vindusforing på soverom sør. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen  
Vindu tar i karm, behov for justering.

Eier opplyser at det oppstod lekkasje omliggende vindu i 2015. Utvendig ble vindu/konstruksjon tettet/utbedret, innvendig ble gulv skiftet og deler av veggkonstruksjon utbedret, arbeid opplyst utført i regi av forsikringsselskapet. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Svelling i mindre del av vindusforing i vindu mot øst, ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.  
Tegn til begynnende nedbrytning i vindusramme utvendig.  
Konsekvens/tiltak: Forholdene kan medføre redusert funksjon, luft- og fuktinntrengning samt videre nedbrytning; det anbefales nærmere kontroll av tetting, utvendig overflatebehandling, utskifting av skadede foringer, justering av vinduer og montering av barnesikring.

## Dører

Det er påvist andre avvik: Noe avskalling i overflate terrassedør. Løs glasslist.

Konsekvens/tiltak: Avskalling i overflate på terrassedør kan føre til fuktopptak og videre nedbrytning av materialet, og løs glasslist kan gi redusert tetthet. Det anbefales



# STUE



overflatebehandling av døren samt å feste eller skifte glasslisten.

2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling  
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det registreres bom, riss og stedvis avskalling i flisfuger i utvendige hjørne, samt i fuge over dør mot gang. Rissene vurderes å skyldes utløste material- og konstruksjonsspenninger.  
Konsekvens/tiltak: Forholdet anses å være av kosmetisk karakter, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv  
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Tiltak kan normalt utføres ved å heve oppbrettet membran ved dørterskel slik at minimumshøyde oppnås. Dette forutsetter at øvrig membranoppbygning er tilfredsstillende. Dersom eksisterende løsning ikke muliggjør lokalt tiltak, kan mer omfattende oppbygging av terskel eller delvis omlegging av membran være nødvendig.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt  
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er påvist andre avvik. Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/silikonering må vurderes.

Belegg er ikke synlig ført under klemring. Utførelsen avviker fra anbefalt løsning.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.





#### Belegg

Ved rehabilitering anbefales korrekt føring av belegg under klemring for å sikre tett løsning.  
Anbefaler fortsatt bruk av dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

#### 2. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.  
Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

#### 2. Etasje - Bad - Ventilasjon

Det er påvist andre avvik: Kondensering i vindu, svelling i vindusforing. Kan ha sammenheng mellom plassering av avtrekk ift. dusjzone. Ingen registrert fukt ved overfalte måling i vindu.  
Konsekvens/tiltak: Kondens på vindu har medført svelling i vindusforing og skyldes trolig utilstrekkelig ventilasjon i forhold til dusjzone; det anbefales kontroll og eventuelt forbedring av avtrekk samt utbedring av skadet materiale.

#### 1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.  
Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig

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

#### Vannledninger

Det er påvist andre avvik: Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.  
Konsekvens/tiltak: Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis. Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner.

#### Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.  
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

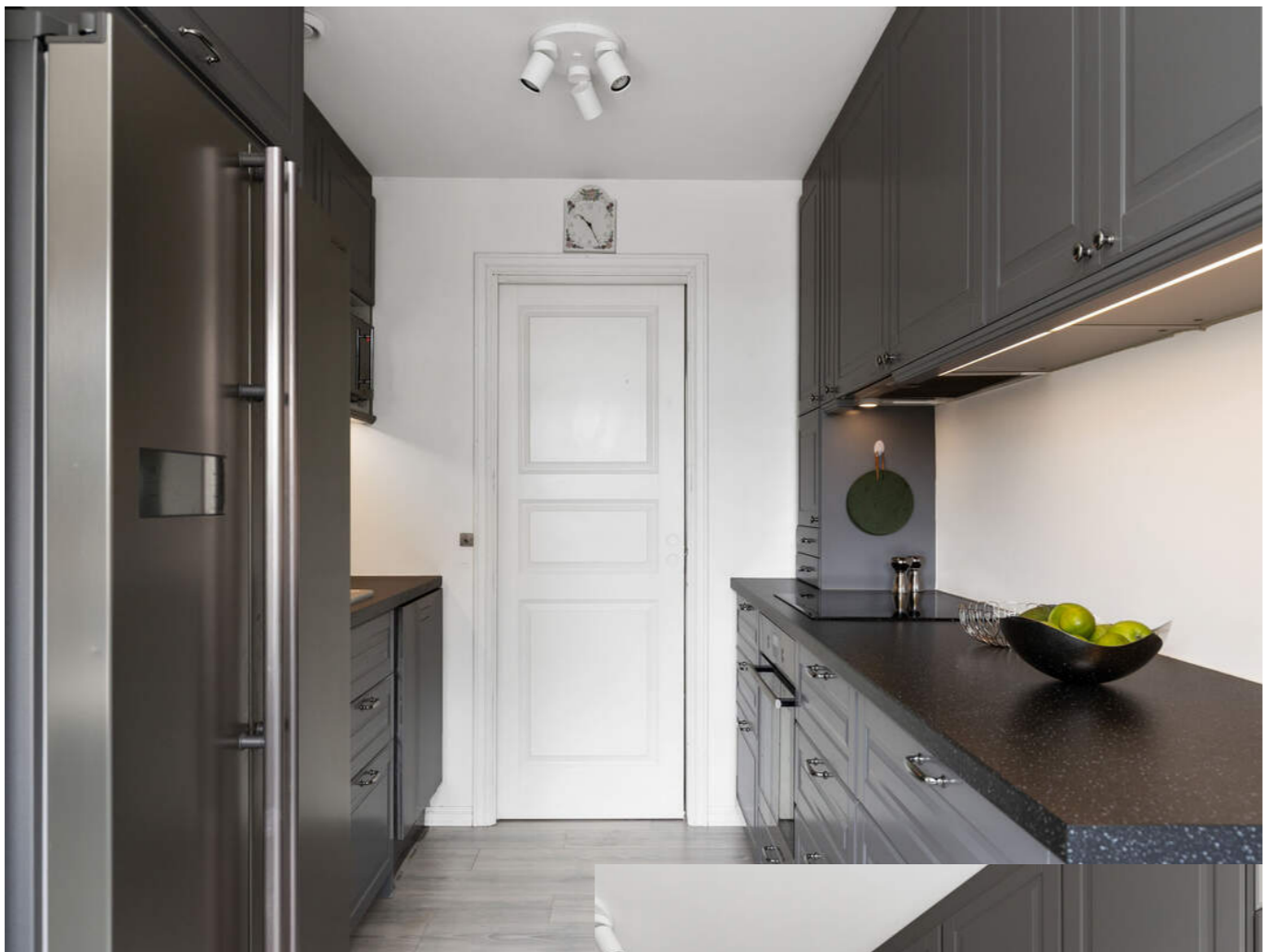
#### Oppvarming

Vedovn i stue. Varmematte i gulv på badet i 2. etasje. Ellers elektrisk.



# KJØKKEN





TILKOMSTIL VASKEROM  
BI-INNGANG FRA  
KJØKKENET



## 2. ETASJE

---

Etasjen består av 3 soverom,  
bod, kontorplass og bad.





# SOVEROM

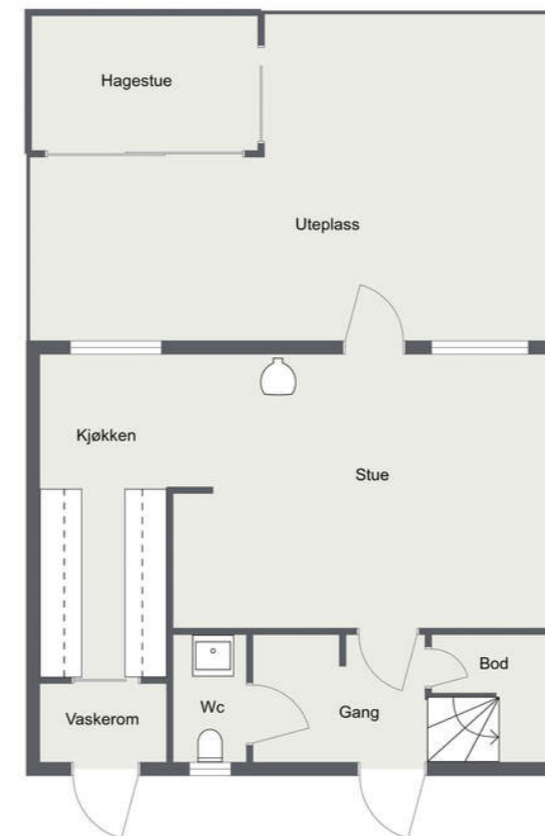
Det er 3 soverom i boligen. Alle i samme etasje.  
Hovedsoverommet har utgang til en trivelig balkong





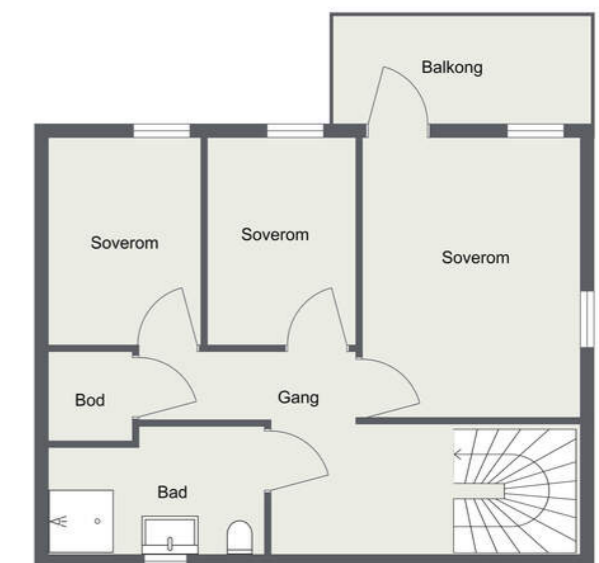
# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER



Plantegning er en illustrasjon og er ikke måltar.  
Avvik vil forekomme.

MARIANNE LITSE  
FOTOGRAF



Plantegning er en illustrasjon og er ikke måltar.  
Avvik vil forekomme.

MARIANNE LITSE  
FOTOGRAF

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

985.113,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

3.940.452,- for 2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp- og renovasjonsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Kommunale avgifter

12.043,- for 2026

### Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening. Årlig velforeningskontigent og dugnadsplikter må forventes. Det tas forbehold om endringer i vellagskontigent. Beløpet er fordelt på to terminer.

### Årlig velavgift

Ca 2.700,-

### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller

lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, vellagskontigent, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

### Diverse

Det gjøres oppmerksom på at hvit veggseksjon på det ene soverommet i 2. etasje, samt knagg i gang i hovedetasjen ikke medfølger i handelen. Alarmsystem i boligen medfølger ikke i handelen.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 19.05.2004  
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.



### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/39/1590/1:

28.03.2003 - Dokumentnr: 2902 - Erklæring/avtale  
Pliktig medlemskap i velforening m.v.  
Overført fra: Knr:1108 Gnr:39 Bnr:1590  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.2003 - Dokumentnr: 2902 - Erklæring/avtale  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:1108 Gnr:39 Bnr:1590  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2003 - Dokumentnr: 11641 - Erklæring/avtale  
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.  
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2003 - Dokumentnr: 11641 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 1  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/4  
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.  
Gjelder seksjon nr. 1 - 4

01.01.2020 - Dokumentnr: 791733 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1102 Gnr:39 Bnr:1590 Snr:1

### Regulerings- og arealplaner

Id: 202005  
Navn: Kommuneplan for Sandnes 2023-2038  
Plantype: 20 - Kommuneplanens arealdel  
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 05/15/2023

Delarealer  
Areal: 989.81 kvm  
Bestemmelseomnavn: Parkeringszone 3  
Kpbestemmelsehjemme: I 12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal: 731.21 kvm  
Hensynsonenavn: H220  
Støysone: 220 - Gul sone T-1442

Areal: 949.57 kvm  
Kparealformal: Boligbebyggelse

Areal: 40.24 kvm  
Kparealformal: LNRf-areal for nødvendige tiltak for stedbunden næring

Reguleringsplaner  
Id: 91308-02  
Navn: Bebyggelsesplan for feltene B5-B6-B7 mellom Skaarlia og Rv. 13  
Plantype: 32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan  
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 06/19/2002

Delarealer  
Areal: 0.01 kvm  
Regform: 790 - Annet fellesareal

Areal: 148,64 kvm  
Regform: 730 - Felles parkeringsplass

Areal: 841.09 kvm  
Regform: 110 - Boliger

Areal: 0 kvm  
Regform: 790 - Annet fellesareal

## Kjerneinformasjon

Areal: 0.08 kvm  
Regform: 790 - Annet fellesareal

Areal: 0 kvm  
Regform: 310 - Kjørevei

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

### Grunnboksdato

Tirsdag, 17. mars 2026

### **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

#### Omk. kjøper beskrivelse

4 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfridd))  
124 750,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
125 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
143 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
5 115 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))

5 133 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

-----

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Kjerneinformasjon

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

#### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

#### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonser på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budkjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må

## Kjerneinformasjon

kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

### Eier

Jarl Raugstad  
Venke Raugstad

### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av salgssum. Estimert provisjon kr. 59 880,00  
Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 123 930,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av

nebolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

### Forsikring

Forsikringselskap Fremtind Forsikring  
Polisenummer12798505

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 19. mai 2004

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

### Dato salgsoppgave

3.4.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



## Energiattest

<b>Adresse</b> <b>Gamle Skaravei 10, 4326 SANDNES</b>			
Dato for energimerking	Merkenummer		
26.03.2026	Energiattest-2026-275182		
Bygningskategori	Bygningsnummer		
Småhus	22611089		
Gårdsnummer	Bruksnummer		
39	1590		
Seksjonsnummer	Bruksenhetsnummer		
1	H0101		

**Energikarakteren**

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

**Boliginformasjon**

Byggeår	Bygningstype
2004	Rekkehus
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
104,0 m <sup>2</sup>	104,0 m <sup>2</sup>
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
2	Tre
Oppvarming	
Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon	
Balansert ventilasjon	

**Energi**

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**139,74 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
130,23 kWh/m <sup>2</sup>	14 042 kWh


**Gamle Skaravei 10, 4326 SANDNES**
**Detaljer**

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



## Gamle Skaravei 10, 4326 SANDNES



### Tiltak

#### Brukertilta

##### Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

##### Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

##### Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Bygningsmessige tiltak

**Tiltak 18: Montering tetningslister**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

**Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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


**Om grunnlaget for energimerket**

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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


**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>

**Egenerklæring**

Gamle Skaravei 10, 4326 SANDNES

21 Mar 2026

**Informasjon om eiendommen**

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gamle Skaravei 10	Gamle Skaravei 10	

**Opplysninger om selger og salgsobjekt**

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

sommeren 2015

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.  
eier har bodd i boligen i 11 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 12798505

**Informasjon om selger**

Selger

Raugstad, Jarl

Selger

Raugstad, Venke

**Forbehold**

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

Side 1



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

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye innredning på bad og toalett. Samt dusjkabinett på bad. Eier er faglært utdannet.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Raugstad

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### 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

#### Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje i vindu på soverommet.  
Forsikringssak via Fremtid. Folgeskade ble ivaretatt av Rygg og Myrland.  
Årsaken ble utbedret av Norgeshus Forus.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2020

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

Side 2



4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet to ytterdører.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Raugstad

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### 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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2019

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ufaglært, montering av 3 stk stikk kontakter, Active Elektro er bestilt for godkjenning, vil bli utført i nærmeste framtid. Faglært, montering av varme matte i gang og gjeste toalett. Faglært, montering av EI- bil lader.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Active Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

10.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ufaglært, montering av 3 stk stikk kontakter, på kjøkken.

Side 3



### Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør 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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid
- 16.1.2 Årstall  
2022
- 16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært
- 16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Montering av komplett varmpumpe.
- 16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Haugstad Sol
- 16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

### 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

Side 4



Beskriv feilen eller endringen  
 utskifting av ovn

### 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
- 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 nabolaget?  
 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

Side 5



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

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 39341801

## Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Jarl Raugstad	2026-03-21	Venke Raugstad	2026-03-21
Identification		Identification	
 Jarl Raugstad		 Venke Raugstad	



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

## Egenerklærings skjema

Signed by:

Jarl Raugstad  
Venke Raugstad21/03-2026  
17:11:22  
21/03-2026  
17:13:13BankID OIDC  
High  
BankID OIDC  
High

## Tilstandsrapport

DUO TAKSTAS  
Rogaland

Rekkehus

Gamle Skaravei 10 , 4326 SANDNES SANDNES kommune

# gnr. 39, bnr. 1590, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m<sup>2</sup> BRA-i: 104 m<sup>2</sup>

Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 13152-1225

Eiendomsverdi ref nr: ZM4375

Foretak: Duo Takst AS

Takstingeniør: Kåre Vatland

DUO TAKSTAS  
Rogaland

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.

## Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringsseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



**DUO** TAKST AS  
Rogaland

Oppdragsnr.: 13152-1225

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 2 av 32

Gamle Skaravei 10 , 4326 SANDNES  
Gnr 39 - Bnr 1590  
1108 SANDNES

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## 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
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, 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.

Oppdragsnr.: 13152-1225

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 3 av 32

Gamle Skaravei 10 , 4326 SANDNES  
Gnr 39 - Bnr 1590  
1108 SANDNES

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## 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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13152-1225

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 4 av 32

Gamle Skaravei 10 , 4326 SANDNES  
Gnr 39 - Bnr 1590  
1108 SANDNES

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus som ble oppført i 2004.  
Ringmur/plate i stedstøpt betong.  
Etasjeskiller av trebjelkelag.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler.  
Vinduer og dører med 2. lags isolerglass.  
Pulttak i tre som er tettet med papp.  
Takrenner/nedløp i aluminium.

Bygningen er i normal stand iht. alder.  
Registrerte tilstands anmerkninger skyldes hovedsakelig konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.  
Rapport anbefales lest i sin helhet.

### Rekkehus - Byggeår: 2004

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er tettet med papp fra byggeåret.  
Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.  
Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkingens faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes.  
Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.  
Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.

Takrenner og nedløp i aluminium, antatt fra byggeåret.  
Ingen tegn til lekkasjer eller deformasjoner ble registrert ved befaring.  
Systemet vurderes å være funksjonelt, men krever regelmessig vedlikehold for å hindre vannansamling og overbelastning ved nedbør.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Kledning øst/vest malt i 2025.  
Kledning sør malt i 2021.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.  
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.  
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.  
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.  
Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.  
Ytterdør entre og dør bi-inngang skiftet i senere tid.

Det er etablert en markterrasse og balkong i trevirke.  
Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk  
Litt vedlikeholdsbehov, ingen umiddelbare tiltak.

Terrasse og levegg mot øst oppført av eier i 2016.  
Terrassebord tilknyttet balkong skiftet av eier i 2025.

Pipe er fra byggeår, ildsted opplyst montert i 2016.  
Skorstein over tak er besikket fra balkong.  
Korrodering i innfesting i takkonstruksjon skyldes tidligere uttetheter i gjennomføring takutstikk. Opplyst utbedret av eier.  
Konferer med eier for nærmere informasjon.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.  
Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe mindre spenninger og brukslitasje i toppdekker.  
Det er ikke foretatt nivelleringer.

Opplysning gitt av eier:  
Himling stue/kjøkken malt i 2017/2018.  
1. etasje stue tapetsert i 2025.  
Gulv i 1. etasje skiftet i 2019.  
Gulv i 2. etasje hovedsakelig skiftet i 2017.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Boligen har malt tretrapp.  
Normal brukslitasje i overflater. Stedvis noe spenninger i trinn.  
Profilert hvitmalte dører, normal brukslitasje i overflater og låskasser.  
Dørblad opplyst skiftet i 2016.  
Merknader:  
-Stedvis gjennomslag av kvist i karm.  
-Dør bad tilslutter karm skjevt.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/bi-inngang  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har sokkel fliser og malte strier. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 16. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 33.

Oppdragsnr.: 13152-1225

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 5 av 32

Gamle Skaravei 10 , 4326 SANDNES  
Gnr 39 - Bnr 1590  
1108 SANDNES

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Beskrivelse av eiendommen

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har opplegg for vaskemaskin, bereder, stoppekran, og fordeler skap for vann. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Toalettrom.. Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

**Bad**  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 6. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26. Stedvis noe ujevn montering av flis ift. krav til planhet. Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett fra 2020. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

**KJØKKEN** [Gå til side](#)  
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og micro.

**Generell info:**  
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**SPESIALROM** [Gå til side](#)  
Toalett  
Laminat på gulv, tapet på vegg og med malte plater i himling. Utstyr: Vegg hengt toalett og servant. Mekanisk avtrekk

**TEKNISKE INSTALLASJONER** [Gå til side](#)  
Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

**Ledningsnett**  
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.  
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.  
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.  
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.  
Det er avløpsrør av plast.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

**Ledningsnett**  
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Boligen har balansert ventilasjon. Eier opplyser at filter ble skiftet høst 2025. Filter og aggregat er ikke besiktiget.

Det er installert varmepumpe. Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

**El-anlegg hovedsakelig fra byggeåret.**  
Eier opplyser at det ble lagt varmematter/folie i entre og toalett i forbindelse med skiftet av toppdekker i 2019. Ny kurs og stikkontakt montert i forbindelse med montering av varmepumpe i 2022. Det foreligger faktura dokumentasjon nyere del av anlegget.

Det 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. 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.

**TOMTEFORHOLD** [Gå til side](#)  
Det er ukjent byggegrunn. Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Ringmur/plate i stedstøpt betong. Begrenset tilkomst for kontroll. Terrengnet omkring boligen er stedvis flatt.

**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET** [Gå til side](#)  
HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Oppdragsnr.: 13152-1225

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 6 av 32

Gamle Skaravei 10 , 4326 SANDNES  
Gnr 39 - Bnr 1590  
1108 SANDNES

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Beskrivelse av eiendommen

**Arealer** [Gå til side](#)

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

**Lovlighet** [Gå til side](#)

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

Oppdragsnr.: 13152-1225

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 7 av 32

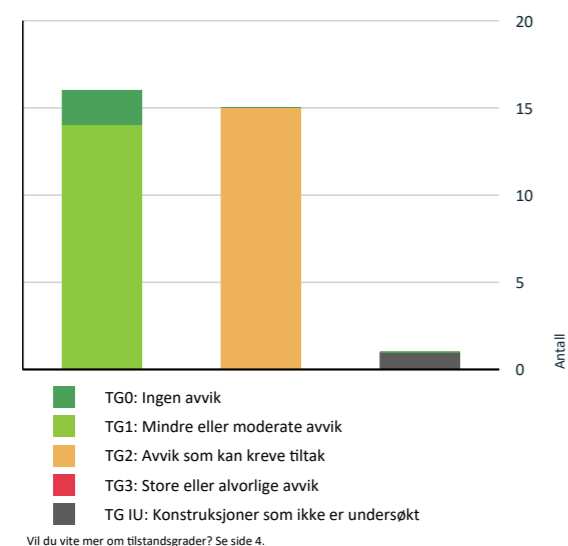
Gamle Skaravei 10 , 4326 SANDNES  
Gnr 39 - Bnr 1590  
1108 SANDNES

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Oppsummering av avvik

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

#### Rekkehus

#### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)  
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

**Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje iht alder, noe tørkesprekker i kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.

Skjøt på stående kledningen har manglende fall, dette øker fuktbelastningen på treverket.

Synlig museband er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert.

#### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist andre avvik:

Mangle barnesikring/hank på ett vindu soverom 2. etasje.

Kondensering i vindu, svelling i vindusforing. Kan ha sammenheng mellom plassering av avtrekk ift. dusjsone. Ingen registrert fukt ved overfalmåling i vindu. Nærmere kommentert under våtrom.

Stedvis gliper i vinduskarm.

Registrert svelling i vindusforing på soverom sør. Ingen registrert fukt ved overfalmåling på befaringsdagen

Vindu tar i karm, behov for justering.  
Eier opplyser at det oppstod lekkasje omliggende vindu i 2015. Utvendig ble vindu/konstruksjon tettet/utbedret, innvendig ble gulv skiftet og deler av veggkonstruksjon utbedret, arbeid opplyst utført i regi av forsikringsselskapet. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Svelling i mindre del av vindusforing i vindu mot øst, ingen registrert fukt ved overfalmåling på befaringsdagen.

Tegn til begynnende nedbrytning i vindusramme utvendig.

#### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noe avskalling i overflate terrassedør. Løs glasslist.

#### Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Gamle Skaravei 10 , 4326 SANDNES  
Gnr 39 - Bnr 1590  
1108 SANDNES

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Sammendrag av boligens tilstand

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Mindre riss/sprekk i ringmur sør/vest, ingen registrert følgeskade.

#### Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke foretatt kontroll av fall på terreng fra bolig/grunnmur grunnet terrasse som skjuler underliggende terreng. I følge eier er terreng underliggende terrasse øst flatt.

#### Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

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

#### Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres bom, riss og stedvis avskalling i flisfuger i utvendige hjørne, samt i fuge over dør mot gang. Rissene vurderes å skyldes utløste material- og konstruksjonsspenninger.

#### Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

#### Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.  
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonering må vurderes.

Belegg er ikke synlig ført under klemring. Utførelsen avviker fra anbefalt løsning.

#### Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

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

#### Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Kondensering i vindu, svelling i vindusforing. Kan ha sammenheng mellom plassering av avtrekk ift. dusjsone. Ingen registrert fukt ved overfalmåling i vindu.

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Gamle Skaravei 10, 4326 SANDNES  
Gnr 39 - Bnr 1590  
1108 SANDNES

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

### REKKEHUS



**Byggeår**  
2004

**Kommentar**  
Iht. eiendomsverdi.

**Anvendelse**  
Rekkehus

**Standard**

**Vedlikehold**

### UTVENDIG

#### TO 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

##### Beskrivelse

Tak er tekket med papp fra byggeåret.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkings faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes.

Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.

Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



#### TO 2 Nedløp og beslag

##### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i aluminium, antatt fra byggeåret.  
Ingen tegn til lekkasjer eller deformasjoner ble registrert ved befaringsdato.

Oppdragsnr.: 13152-1225

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 10 av 32

Gamle Skaravei 10, 4326 SANDNES  
Gnr 39 - Bnr 1590  
1108 SANDNES

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

Systemet vurderes å være funksjonelt, men krever regelmessig vedlikehold for å hindre vannansamling og overbelastning ved nedbør.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

##### Konsekvens/tiltak

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

#### TO 2 Veggkonstruksjon

##### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Kledning øst/vest malt i 2025.

Kledning sør malt i 2021.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje iht alder, noe tørkesprekker i kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

Anbefalt avstand er 15 cm.

Skjøt på stående kledningen har manglende fall, dette øker fuktbelastningen på treverket.

Synlig museband er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene kan medføre økt fuktbelastning og fare for råteskader i kledning; det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand til terreng, utbedre skjøter med korrekt fall og justere museband.



#### TO 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Oppdragsnr.: 13152-1225

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 11 av 32

Gamle Skaravei 10, 4326 SANDNES  
Gnr 39 - Bnr 1590  
1108 SANDNES

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Pulttak i tre

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## 1 TO 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Mangle barnesikring/hank på ett vindu soverom 2. etasje.

Kondensering i vindu, svelling i vindusforing. Kan ha sammenheng mellom plassering av avtrekk ift. dusjsone. Ingen registrert fukt ved overflatemåling i vindu. Nærmere kommentert under våtrom.

Stedvis gliper i vinduskarm.

Registrert svelling i vindusforing på soverom sør. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringdagen

Vindu tar i karm, behov for justering.

Eier opplyser at det oppstod lekkasje omliggende vindu i 2015. Utvendig ble vindu/konstruksjon tettet/utbedret, innvendig ble gulv skiftet og deler av veggkonstruksjon utbedret, arbeid opplyst utført i regi av forsikringselskapet. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Svelling i mindre del av vindusforing i vindu mot øst, ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringdagen.

Tegn til begynnende nedbrytning i vindusramme utvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene kan medføre redusert funksjon, luft- og fuktinntrengning samt videre nedbrytning; det anbefales nærmere kontroll av tetting, utvendig overflatebehandling, utskifting av skadede foringer, justering av vinduer og montering av barnesikring.

Oppdragsnr.: 13152-1225

Befaringsdato: 23.03.2026

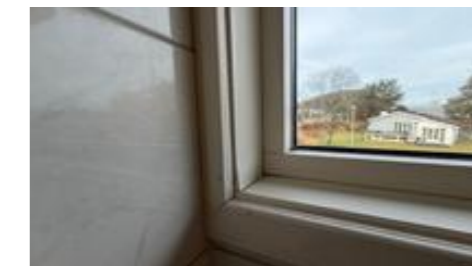
Side: 12 av 32

Gamle Skaravei 10, 4326 SANDNES  
Gnr 39 - Bnr 1590  
1108 SANDNES

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport



## 1 TO 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Ytterdør entre og dør bi-inngang skiftet i senere tid.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe avskalling i overflate terrassedør. Løs glasslist.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avskalling i overflate på terrassedør kan føre til fuktopptak og videre nedbrytning av materialet, og løs glasslist kan gi redusert tetthet. Det anbefales overflatebehandling av døren samt å feste eller skifte glasslisten.

Oppdragsnr.: 13152-1225

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 13 av 32

Gamle Skaravei 10, 4326 SANDNES  
Gnr 39 - Bnr 1590  
1108 SANDNES

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Det er etablert en markterrasse og balkong i trevirke. Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Litt vedlikeholdsbehov, ingen umiddelbare tiltak.

Terrasse og levegg mot øst oppført av eier i 2016. Terrassebord tilknyttet balkong skiftet av eier i 2025. Sprekk i innfestning til laminert glasstak over entré.



### TG 1 Skorstein over tak

#### Beskrivelse

Pipe er fra byggeår, ildsted opplyst montert i 2016. Skorstein over tak er besikket fra balkong. Korrodering i innfestning i takkonstruksjon skyldes tidligere uttetheter i gjennomføring tak utstikk. Opplyst utbedret av eier. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Oppdragsnr.: 13152-1225

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 14 av 32

Gamle Skaravei 10, 4326 SANDNES  
Gnr 39 - Bnr 1590  
1108 SANDNES

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport



### INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og klikkvinyll. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe mindre spenninger og brukslitasje i toppdekker. Det er ikke foretatt nivelleringer.

Opplysning gitt av eier:  
Himling stue/kjøkken malt i 2017/2018.  
1. etasje stue tapetsert i 2025.  
Gulv i 1. etasje skiftet i 2019.  
Gulv i 2. etasje hovedsakelig skiftet i 2017.



### Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Innvendige trapper

Oppdragsnr.: 13152-1225

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 15 av 32

Gamle Skaravei 10, 4326 SANDNES  
Gnr 39 - Bnr 1590  
1108 SANDNES

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.  
Normal brukslitasje i overflater. Stedvis noe spenninger i trinn.



### Innvendige dører

#### Beskrivelse

Profilert hvitmalt dører, normal brukslitasje i overflater og låskasser.  
Dørblad opplyst skiftet i 2016.  
Merknader:  
-Stedvis gjennomslag av kvist i karm.  
-Dør bad tilslutter karm skjevt.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Oppdragsnr.: 13152-1225

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 16 av 32

Gamle Skaravei 10, 4326 SANDNES  
Gnr 39 - Bnr 1590  
1108 SANDNES

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

#### 1 TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har sokkel fliser og malte strier. Taket er malt.

### 1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

#### 1 TO 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 16. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 33.

### 1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

#### 1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



### 1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

#### 1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin, bereder, stoppekran, og fordeler skap for vann.

### 1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

#### 1 TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Oppdragsnr.: 13152-1225

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 17 av 32

Gamle Skaravei 10, 4326 SANDNES  
Gnr 39 - Bnr 1590  
1108 SANDNES

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Toalettrom.. Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



### 2. ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

##### Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 13152-1225

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 18 av 32

Gamle Skaravei 10, 4326 SANDNES  
Gnr 39 - Bnr 1590  
1108 SANDNES

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres bom, riss og stedvis avskalling i flisfuger i utvendige hjørne, samt i fuge over dør mot gang. Rissene vurderes å skyldes utløste material- og konstruksjonsspenninger.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet anses å være av kosmetisk karakter, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 6. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26. Stedvis noe ujevn montering av flis ift. krav til planhet. Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tiltak kan normalt utføres ved å heve oppbrettet membran ved dørterskel slik at minimumshøyde oppnås. Dette forutsetter at øvrig membranoppbygging er tilfredsstillende. Dersom eksisterende løsning ikke muliggjør lokalt tiltak, kan mer omfattende oppbygging av terskel eller delvis omlegging av membran være nødvendig.



### 2. ETASJE > BAD

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

##### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonerer må vurderes.

Belegg er ikke synlig ført under klemring. Utførelsen avviker fra anbefalt løsning.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Oppdragsnr.: 13152-1225

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 19 av 32

Gamle Skaravei 10, 4326 SANDNES  
Gnr 39 - Bnr 1590  
1108 SANDNES

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

### Belegg

Ved rehabilitering anbefales korrektføring av belegg under klemring for å sikre tett løsning. Anbefaler fortsatt bruk av dusjkabinett i påvente av en oppgradering.



### 2. ETASJE > BAD

#### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, og dusjkabinett fra 2020. Innredning skiftet 2022.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kondensering i vindu, svelling i vindusforing. Kan ha sammenheng mellom plassering av avtrekk ift. dusjsone. Ingen registrert fukt ved overfaltermåling i vindu.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kondens på vindu har medført svelling i vindusforing og skyldes trolig utilstrekkelig ventilasjon i forhold til dusjsone; det anbefales kontroll og eventuelt forbedring av avtrekk samt utbedring av skadet materiale.



Oppdragsnr.: 13152-1225

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 20 av 32

Gamle Skaravei 10, 4326 SANDNES  
Gnr 39 - Bnr 1590  
1108 SANDNES

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 6 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

### KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og micro.

##### Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TO 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Laminat på gulv, tapet på vegg og med malte plater i himling. Utstyr: Vegg hengt toalett og servant i innredning. (innredning montert av eier i 2022) Mekanisk avtrekk

##### Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 13152-1225

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 21 av 32

Gamle Skaravei 10, 4326 SANDNES  
Gnr 39 - Bnr 1590  
1108 SANDNES

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

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

### Konsekvens/tiltak

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



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

##### Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis. Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner.



#### TO 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Oppdragsnr.: 13152-1225

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 22 av 32

Gamle Skaravei 10, 4326 SANDNES  
Gnr 39 - Bnr 1590  
1108 SANDNES

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

##### Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Eier opplyser at filter ble skiftet høst 2025.

Filter og aggregat er ikke besikttet.

#### TO 1 Varmesentral

##### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



#### TO 2 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Oppdragsnr.: 13152-1225

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 23 av 32

Gamle Skaravei 10, 4326 SANDNES  
Gnr 39 - Bnr 1590  
1108 SANDNES

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport



### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

El-anlegg hovedsakelig fra byggeåret.

Eier opplyser at det ble lagt varmematter/folie i entre og toalett i forbindelse med skiftet av toppdekker i 2019.

3 stikkontakter montert av ufaglært, arbeidet vil bli kontrollert foran salg, konferer med eier.

-Ny kurs og stikkontakt montert i forbindelse med montering av varmepumpe i 2022.

Det foreligger faktura dokumentasjon nyere del av anlegget.

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. 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.

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.

2004

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ikke fremvist på befaringdagen.

Oppdragsnr.: 13152-1225

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 24 av 32

Gamle Skaravei 10, 4326 SANDNES  
Gnr 39 - Bnr 1590  
1108 SANDNES

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

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?  
Ukjent

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

#### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

Ja **Mindre svimerke i stikkontakt tilknyttet bereder kan indikere varmgang og økt brannrisiko; kontroll av elektriker og eventuell utskifting anbefales.**

#### Generell kommentar

På grunn av manglende dokumentasjon og alder på eldre del av det elektriske anlegget anbefales det el-takst i forbindelse med eierskifte.



### TOMTEFORHOLD

Oppdragsnr.: 13152-1225

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 25 av 32

Gamle Skaravei 10, 4326 SANDNES  
Gnr 39 - Bnr 1590  
1108 SANDNES

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TO1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

### TO2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Ringmur/plate i stød støpt betong.  
Begrenset tilkomst for kontroll.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Mindre riss/sprekk i ringmur sør/vest, ingen registrert følgeskade.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet anses per i dag primært som av kosmetisk karakter, men kan på sikt gi mulighet for fuktinntrengning dersom utvikling skjer.



### TO2 Terrenforhold

#### Beskrivelse

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke foretatt kontroll av fall på terreng fra bolig/grunnmur grunnet terrasse som skjuler underliggende terreng. I følge eier er terreng underliggende terrasse øst flatt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Gamle Skaravei 10, 4326 SANDNES  
Gnr 39 - Bnr 1590  
1108 SANDNES

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport



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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.  
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Gamle Skaravei 10 , 4326 SANDNES  
Gnr 39 - Bnr 1590  
1108 SANDNES

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## 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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

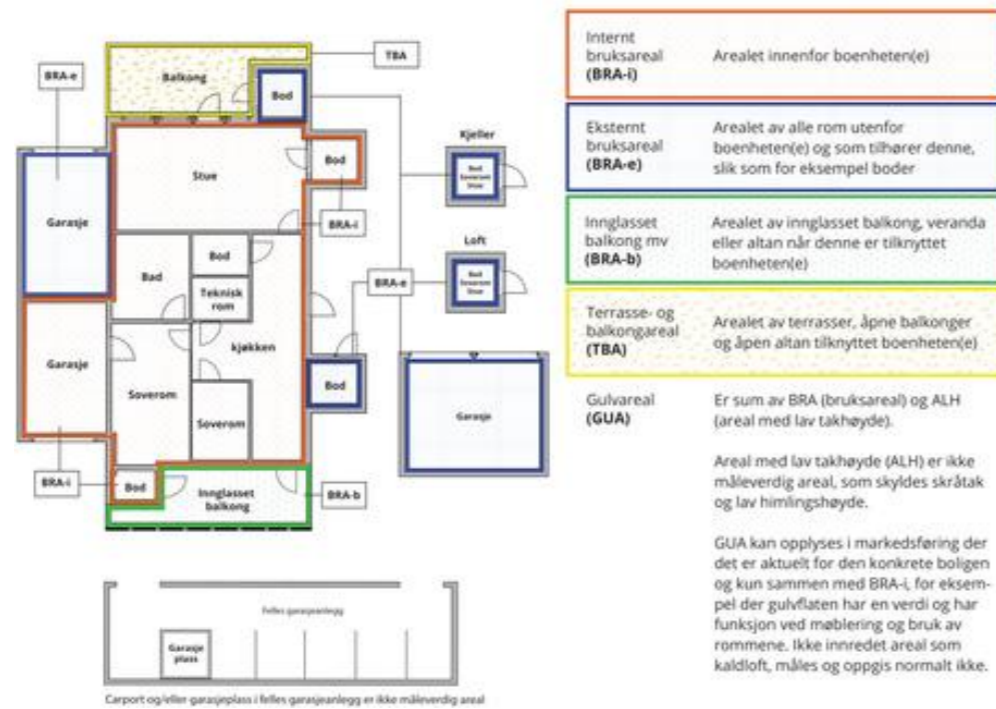
### Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 målbar 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.



### Aralet 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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.

Oppdragsnr.: 13152-1225

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 28 av 32

Gamle Skaravei 10 , 4326 SANDNES  
Gnr 39 - Bnr 1590  
1108 SANDNES

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Arealer

### Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	52	16		68	65
2. Etasje	52			52	5
<b>SUM</b>	<b>104</b>	<b>16</b>			<b>70</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>120</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Terrasser har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealen må derfor betraktes som ca.

### 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

Oppdragsnr.: 13152-1225

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 29 av 32

Gamle Skaravei 10 , 4326 SANDNES  
Gnr 39 - Bnr 1590  
1108 SANDNES

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Kåre Vatland Jarl Raugstad	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	39	1590		1	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Gamle Skaravei 10

### Hjemmelshaver

Raugstad Jarl, Raugstad Venke

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Gamle Skaravei på Austrått utenfor sentrum av Sandnes.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13152-1225

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 30 av 32

Gamle Skaravei 10 , 4326 SANDNES  
Gnr 39 - Bnr 1590  
1108 SANDNES

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• 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 bygningssakkyndige 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 høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer 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 branntekniske 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.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 13152-1225

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 31 av 32

Gamle Skaravei 10, 4326 SANDNES  
Gnr 39 - Bnr 1590  
1108 SANDNES

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Forutsetninger

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

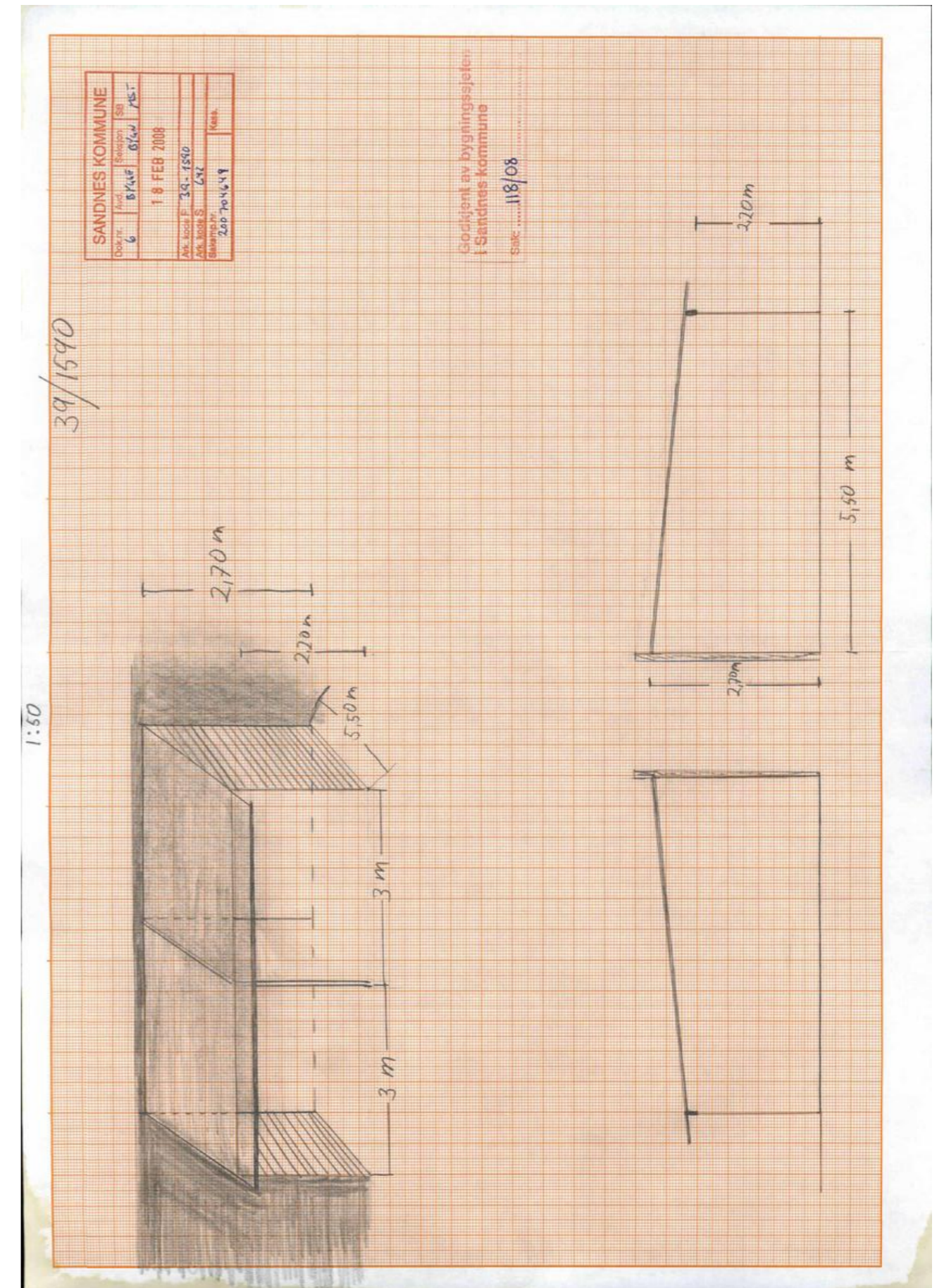
Verdi, takstingenøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingenøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskille, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Interessant bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.



### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 13152-1225

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 32 av 32



Vinkel Bygg AS  
 Forusvågen 16  
 4033 STAVANGER



SANDNES KOMMUNE  
 Byplan

Sandnes, 20062003

Deres ref.:  
 Saksbehandler: Kåre Hottland jr.

Vår ref: 200301982-6  
 Arkivkode: O : 39-1590

### D SAK 564/2003

Gnr./Bnr: 39/1590

Byggeadresse: GAMLE SKARAVEI 10, 12, 14 og 16

Tiltakets art:  
 Eventuell beskrivelse:  
 Byggets/anleggets art:  
 Tiltaksklasse:  
 Skolekrets:  
 Ansvarlig søker m/adr:  
 Tiltakshaver:

Nybygg  
 Tomannsbolig/rekkehus  
 1  
 Au 4  
 Vinkel Bygg AS  
 Vinkel Bygg AS

Søknad om enkle tiltak  
 Nytt nabovarsel

datert 10.03.03  
 datert 11.06.03

mottatt 22.04.03  
 mottatt 11.06.03

#### BRUKSAREALER:

BRA, 1.etasje: 236 m <sup>2</sup>	fordelt likt på 4 boenheter i rekke i	1. etasje à 59 m <sup>2</sup>
2.etasje: 208 m <sup>2</sup>	fordelt likt på de samme boenheter i	2. etasje à 52 m <sup>2</sup>
	Herav 4 like store utv. boder i	1. etasje à 7 m <sup>2</sup>
BRA, totalt: 444 m <sup>2</sup>		

**Fakta:** Søknaden gjelder oppføring av 4 boenheter i rekke med 1 stk utvendig boder knyttet til hver boenhet med levegg.

**Hjemmelsgrunnlag:** Reguleringsplan nr. 91308-02

**Nabovarsel:** Naboer har gitt samtykke.

**Adresse:** Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 56 00. Telefaks 51 97 54 37  
**Postadresse:** Postboks 583, 4305 Sandnes  
**E-post:** byplan@sandnes.kommune.no

Bankkonto for skatt 7855 05 11028. Bankgiro 3260 07 01400. Organisasjonsnr. 964 965 137

**Bygningssjefens vurdering:** Bygningssjefen har ingen innvendinger mot planene.

### VEDTAK:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Generelle betingelser datert 25.10.2002 må nøye etterkommes.
2. Før byggearbeidet igangsettes skal det foreligge rørleggeranmeldelse. Denne skal innleveres til rørleggerkontrollen i kommunalteknisk avdeling.
3. Rørlegger må ved ferdigstillelse levere til Sandnes kommune bunnledningsplan og målsatt skisse for dreis- og stakelum samt utvendig stoppekran.
4. Bygningens koordinater må beregnes for utstikking. Ferdig bygg skal innmåles. Innmålte verdier innrapporteres til seksjon bygning senest ved anmodning om brukstillatelse. Avvik fra beregnede verdier skal synliggjøres.
5. Annet hvert rom i etasjer som ikke har direkte utgang til det fri skal ha minst ett vindu som tilfredsstiller kravene til rømmingsvei, dvs. bredde minimum 0,5 meter, høyde minimum 0,6 meter, bredde + høyde minimum 1,5 meter (lysåpning). Tek. § 7.27
6. Vegg mellom leilighetene må utføres i REI-30 konstruksjon helt opp til sutak og må tilfredsstille forskriftenes krav til lydgjennomgang. Sutak kles med K1A plater 1,2 meter til hver side av skillevegg mellom leilighetene. Gesimskasse utføres tett 2 meter til hver side.

Når byggearbeidet er ferdig skal ansvarlig samordner kontakte bygningskontrollen for utstedelse av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Sammen med anmodning om ferdigattest eller brukstillatelse skal det sendes inn

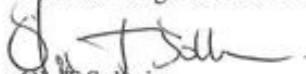
- kvittering for utført kontroll
- innmålte koordinater av bygningen (nybygg)

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

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

Vedtaket er et enkeltvedtak. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 29.

Klagefrist er 3 uker fra vedtaket er mottatt eller den det gjelder burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Klagen sendes til bygningssjefen i Sandnes kommune.

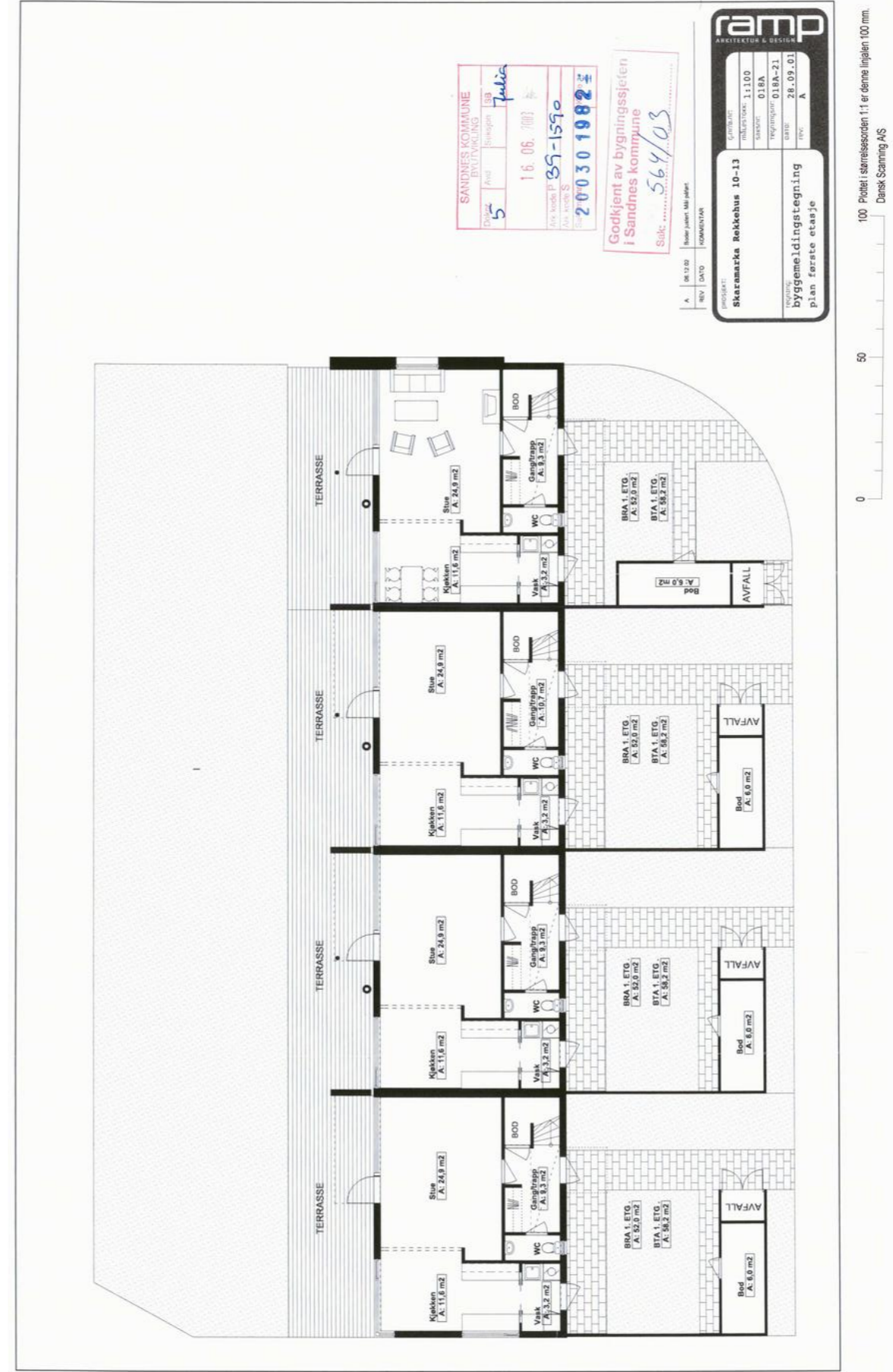
  
Ola T. Solheim  
Bygningssjef

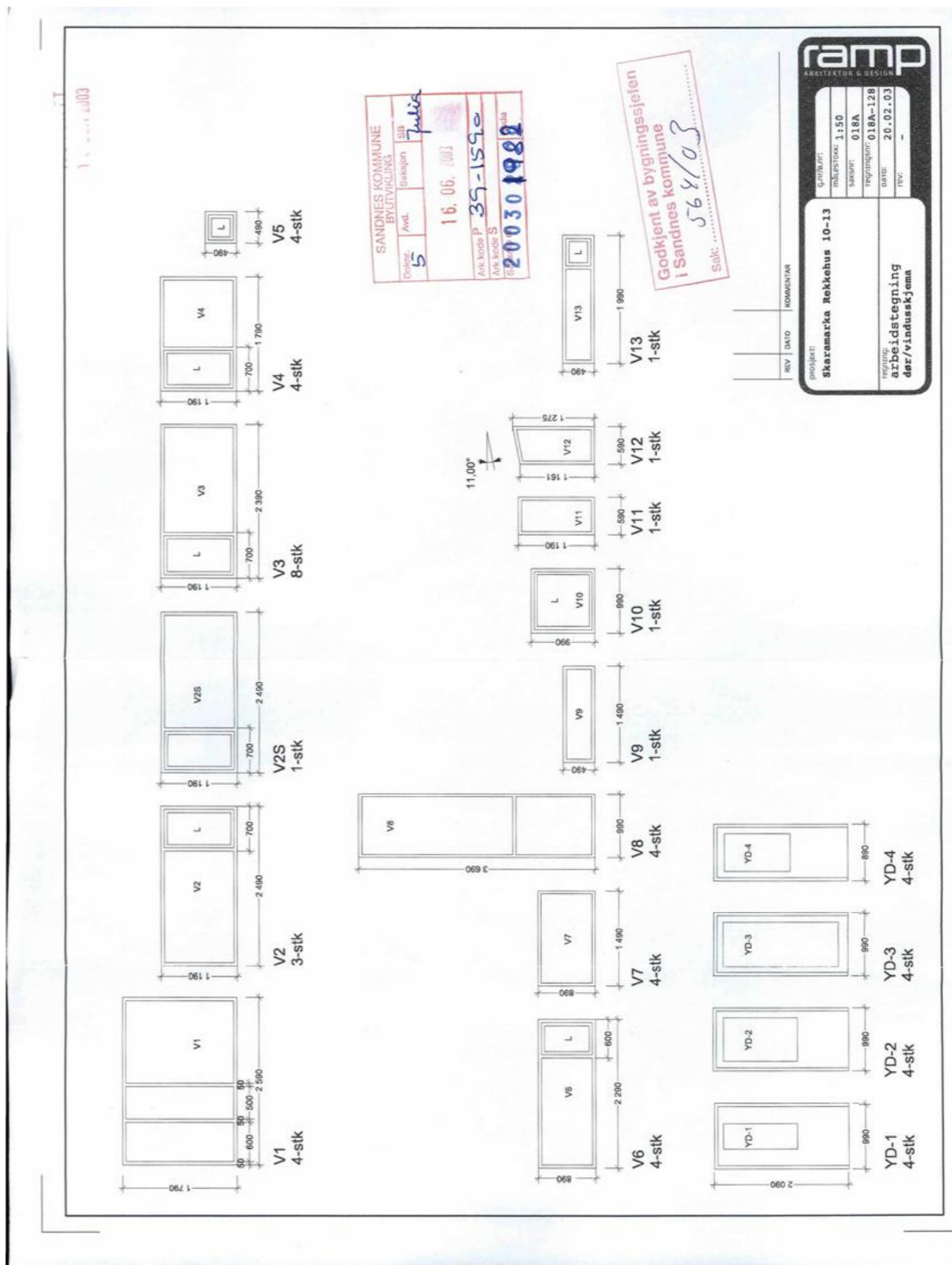
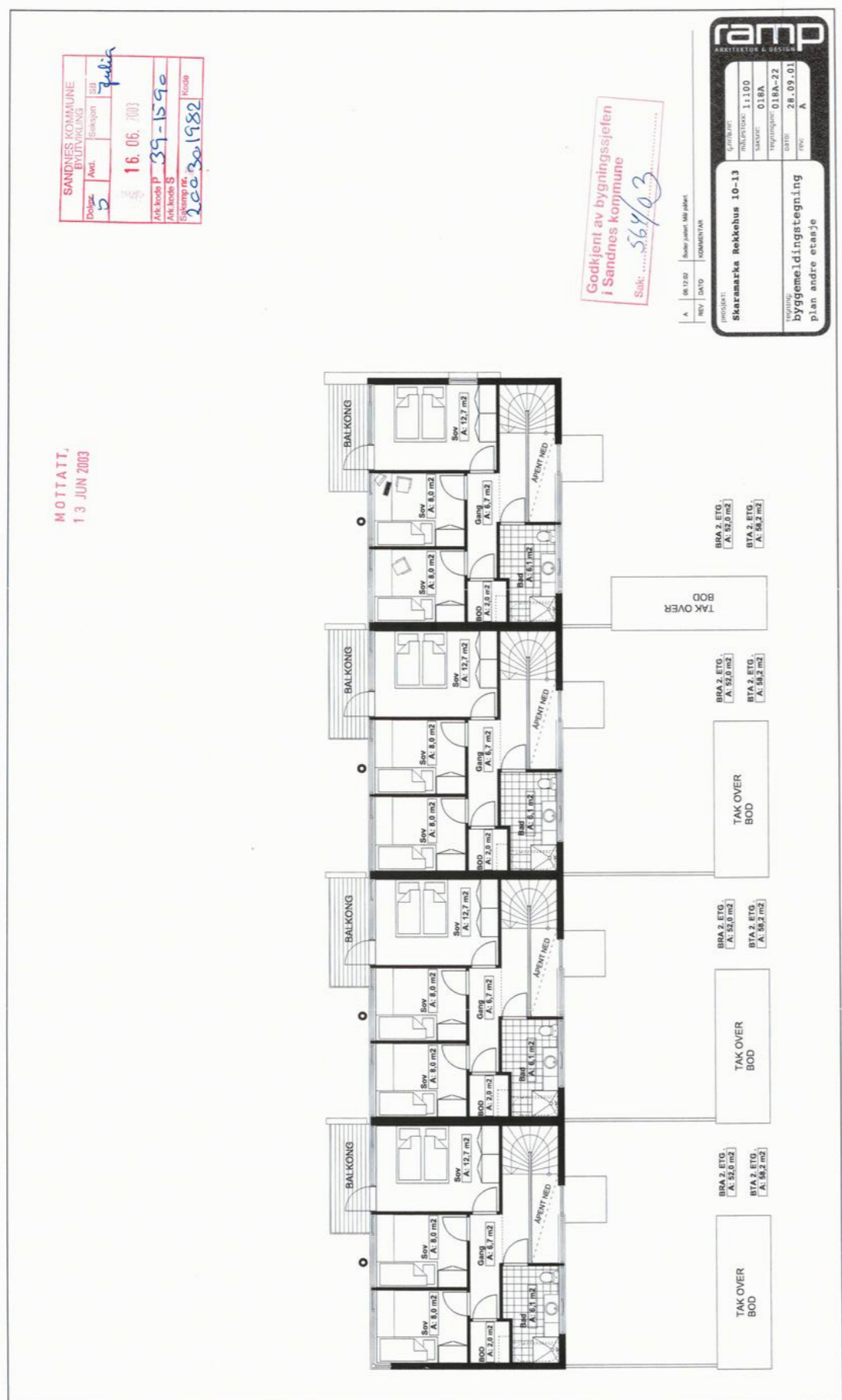
  
Kåre Hetland jr.  
Saksbehandler

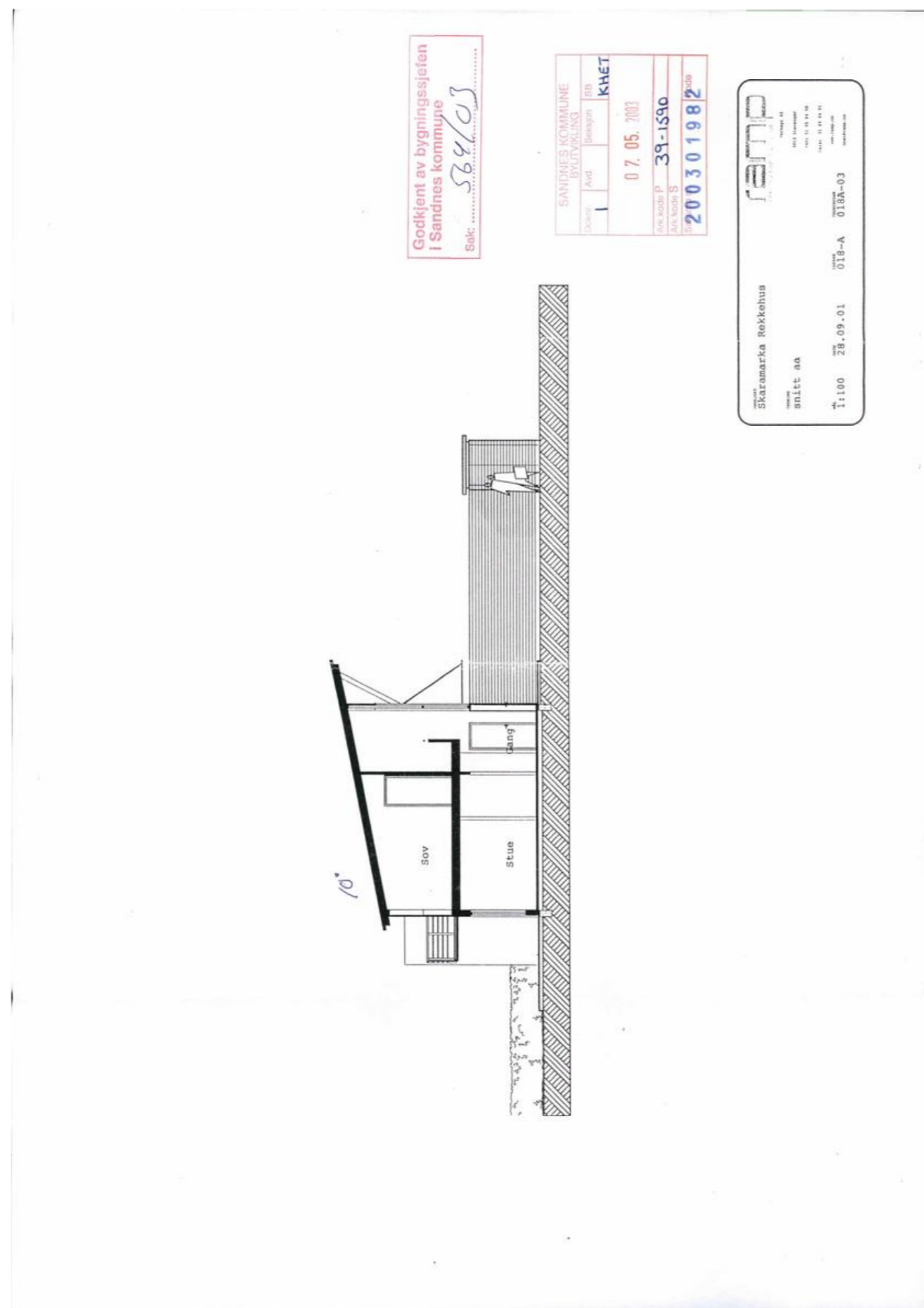
Vedlegg: Søknadsskjema m/stemplede tegninger

Side 2 av 2









Frode Frøyland  
Gamle Skaravei 16  
4326 SANDNES



Sandnes, 20.02.2008

Deres ref:  
Saksbehandler: Madeleine Steinert

Vår ref: 200704649-7  
Arkivkode: O: 39-1590 ✓

### D SAK 118/2008 - GODTATT MELDING

Gnr./Bnr: 39/1590 Byggeadresse: GAMLE SKARAVEI 10

Tiltakets art: Nybygg  
Eventuell beskrivelse:  
Byggets/anleggets art: Dobbeltcarport  
Tiltakshaver: Frode Frøyland

Melding datert: 23.10.2007 mottatt: 24.10.2007  
Siste dokument: 18.02.2008

BRUKSAREALER (BRA):  
Frittliggende  
dobbeltcarport: BRA: 33m<sup>2</sup>

**Fakta:** Meldingen gjelder nyoppføring av to carporter for to forskjellige eiere. Det foreligger likhetserklæringer fra naboer som erklærer at alle carporter som skal bygges etter reguleringsplanen skal utformes på det samme måte. Dette for å få et enhetlig bilde i veien.

**Hjemmelsgrunnlag:** Reguleringsplan nr. 91308-02

**Nabovarsel:** Naboer er varslet, ingen merknader er mottatt.

**Bygningssjefens vurdering:** Bygningssjefens vil anbefale, med tanke på fremtidige carporter, som skal oppføres etter reguleringsplanen, at det ikke brukes tett skillevegg i så smale carporter.

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

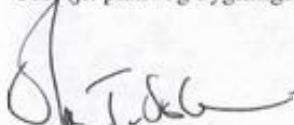
**VEDTAK:**

Meldingen tas til etterretning. Tiltakshaver må selv påse at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, reguleringsplan med bestemmelser og annen lovgivning. Bygningssjefen tar gjennom dette vedtak ikke ansvar for at tiltaket er i overensstemmelse med plan- og bygningsloven, forskrifter og annet lovverk.

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

Krav til avstand fra kommunale ledninger er normalt 4 m.

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

  
Ola T Solheim  
bygningssjef

  
Madeleine Steinert  
saksbehandler

Vedlegg : Meldingsskjema m/stemplede tegninger

200704649-7

Side 2 av 2



SANDNES KOMMUNE  
Byggesak

Vinkel Bygg AS  
Forusvågen 16  
4033 STAVANGER

Sandnes, 19.05.2004

Deres ref.:  
Saksbehandler: Kåre Hetland jr.

Vår ref : 200301982-11  
Arkivkode : O : 39-1590

**FERDIGATTEST**

Gnr./Bnr: 39/1590 Byggeadresse: GAMLE SKARAVEI 10, 12, 14 og 16

Tiltakets art: Nybygg  
Eventuell beskrivelse: 4 leiligheter i rekke  
Byggets/anleggets art: Tomannsbolig/rekkehus  
Ansvarlig søker m/adr: Vinkel Bygg AS  
Tiltakshaver: Vinkel Bygg AS

Søknad datert: 10.03.2003 D-sak nr: 564/2003

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 11.05.2004 gis i medhold av plan og bygningslovens § 99 ferdigattest for tiltaket.

  
Ola T Solheim  
Bygningssjef

  
Kåre Hetland jr.  
Saksbehandler

Kopi til:

tiltakshaver  ansv.søker  ansv. utførende  ansv. kontr.  
 samordner  brannsjef/feier - v/ montert ildsted  rørleggerkontr.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 56 00, Telefaks 51 97 54 37  
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes  
E-post: byplan@sandnes.kommune.no

Bankkonto for skatt 7855 05 11028. Bankgiro 3290 07 01400. Organisasjonsnr. 964 965 137



SANDNES KOMMUNE

DATO: 18.03.2026

**ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM**

Gårds-/Bruksnr: 39.1590.0.1  
Adresse: Gamle Skaravei 10  
Eierkontakt: Raugstad Jarl

Kommunale avgifter for år 2026: kr 12 043,06 \*

\* Dette inkluderer vann, avløp, og renovasjon

Restansen utgjør kr 6 022,00 for år 2026 pr. 18.03.2026

*Ved restanse kan det forekomme tillegg, i form av omkostninger, som ikke kommer med her.  
Ta kontakt med innfordring i kommunen, hvis det er restanse, for å få det totale beløpet.*

*Ring servicekontoret tlf 51 33 60 00 eller send e-post til: [innfordring@sandnes.kommune.no](mailto:innfordring@sandnes.kommune.no)*

Sandnes kommune, dato: 18.03.2026

Sandnes kommune, dato: 18.03.2026



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

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	39	Bnr:	1590	Fnr:	0	Snr:	1
Adresse:	Gamle Skaravei 10, 4326 SANDNES						

### Offentlig vann og avløp

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

Privat avløpsledning er separert:

Ja  Nei  Opplysninger om avløp er separert mangler:

Pålegg om separering må påberegnes:

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:  Ja  Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:  Ja  Nei

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

### Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:  Ja  Nei

Eiendommen har privat vannkilde:  Ja  Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:  Ja  Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:  Ja  Nei

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

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja  Nei  Må påberegnes

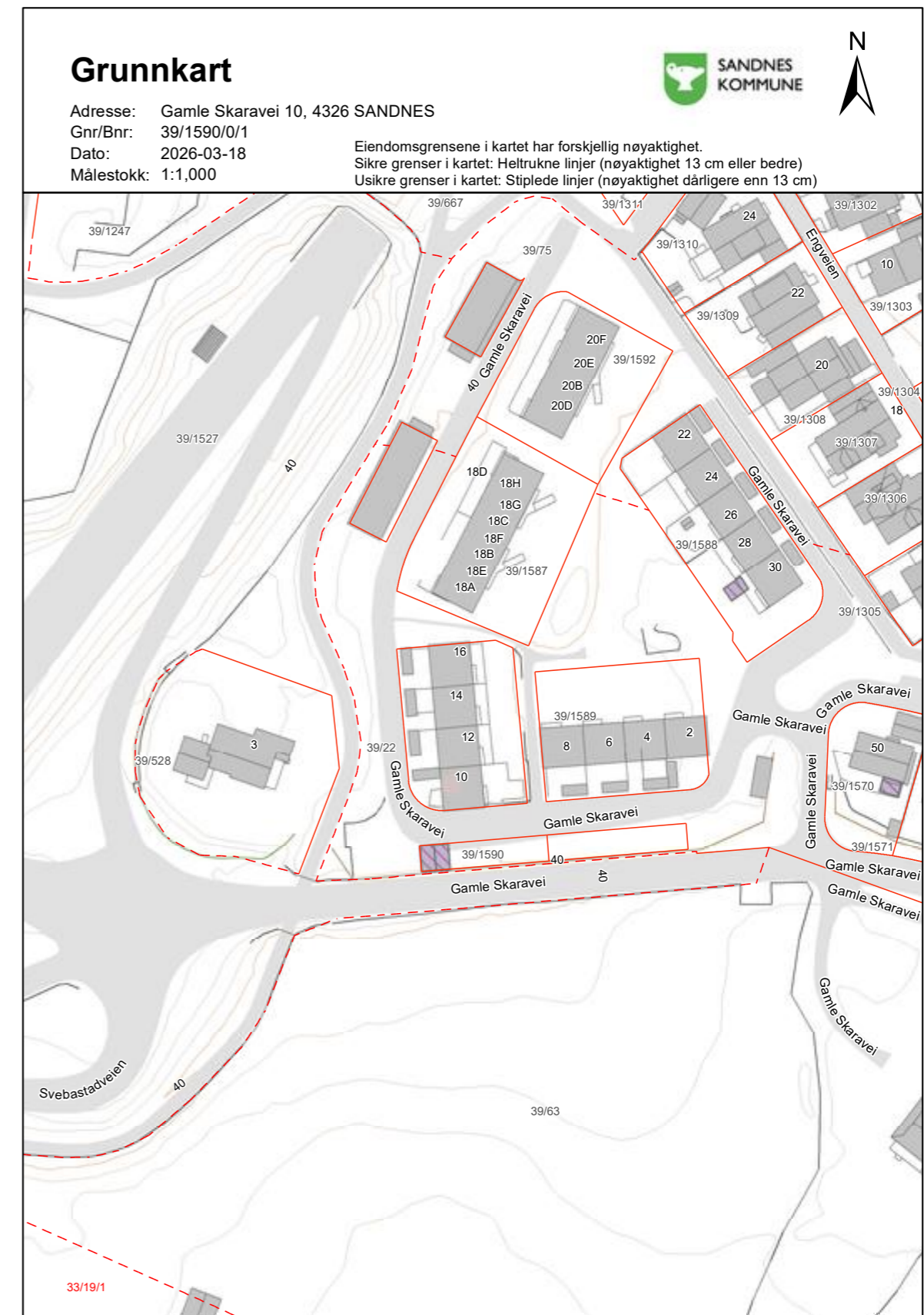
Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

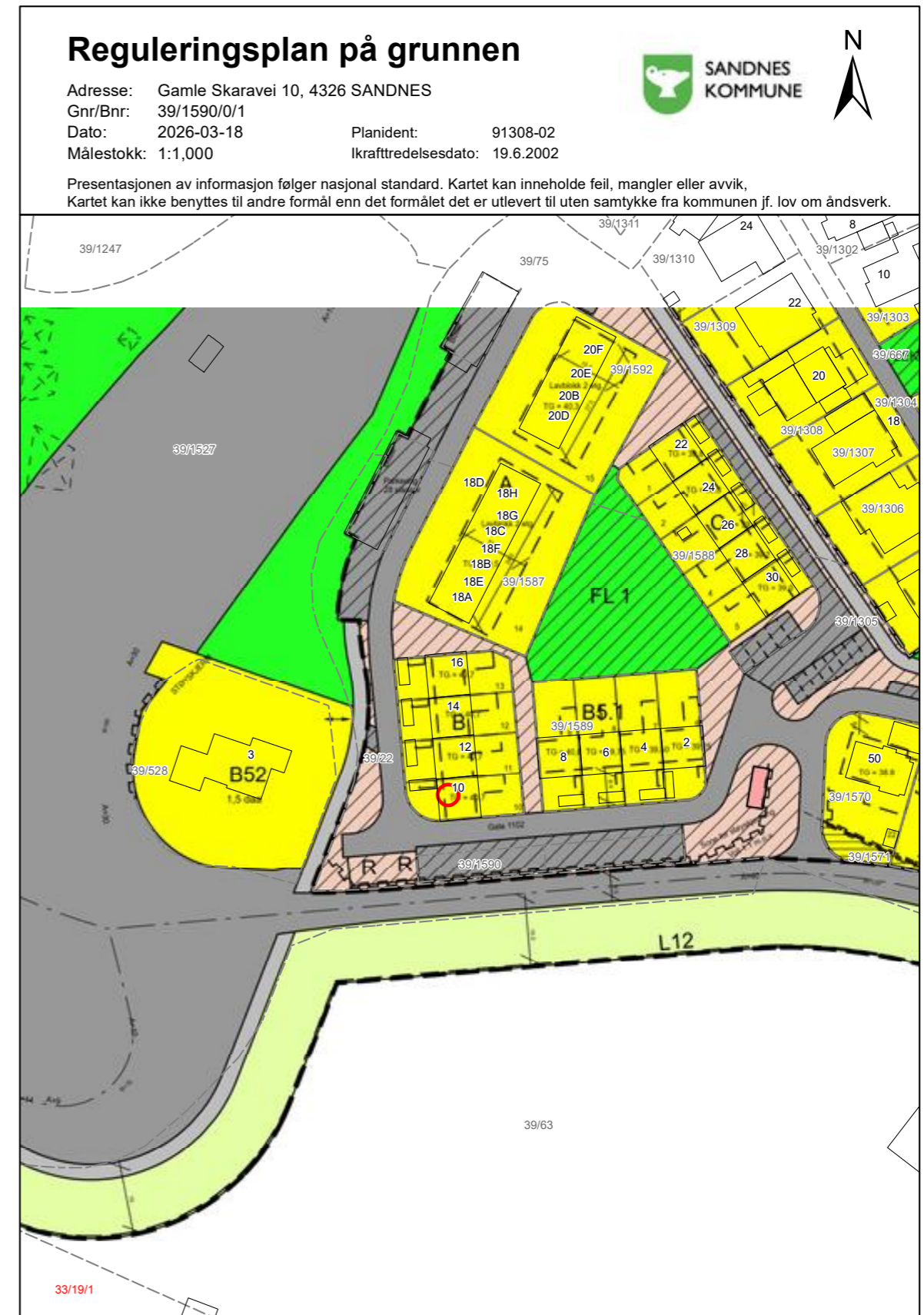
Ja  Nei  Må påberegnes

### Merknader

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

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





1108 Sandnes kommune  
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 19.06.2002  
Dato for siste endring: 05.04.2016

## Bebyggelsesplan for feltene B5 - B6 - B7 mellom Skaarlia og rv. 13

Reguleringsbestemmelser

### PlanID 91308-02

Saksnummer 200202157

§ 1 Disse bestemmelsene gjelder som tillegg til reguleringsbestemmelsene til reg.plan 91108 og beb.plan 98308-01. Der det ikke er samsvar mellom disse gjelder tilleggsbestemmelser til endret beb.plan fremfor bestemmelser til reg.plan og beb.plan.

Avgrensning av planen er vist på plankartet.

#### § 2 BYGNINGSUTFORMING.

I felt B5 og B6 skal bygningene utføres med:

- gesimshøyde maks 5,5 m over topp grunnmur, gjelder B5.1.a-c og B6.
- gesimshøyde maks 5,5 m over topp grunnmur, gjelder B5.1.2/3/5/6.
- mønehøyde maks 7,1 m over topp grunnmur.
- Takvinkel 10-30 grader. Grupper av hus skal ha lik takvinkel eller variasjon som harmonerer med hverandre.

#### § 3 FELLESAREALER.

- Felles parkering langs gate 1102, mellom gate og sykkelsti er felles for boliger i felt B.5.1.a

#### § 4 BYGNINGSTYPER.

- Felt B.5.1.a og B.6 utføres som lavblokk 2 etasjer
- Felt B.5.1.b-c utføres som rekkehus.
- Felt B.5.1.2/3/5/6 utføres som boliger i kjede.

1108 Sandnes kommune  
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 19.06.2002  
Dato for siste endring: 05.04.2016

### Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
24.07.2014	201403590	<p>Mindre endring gnr.39, bnr.289 og 1295</p> <p>§ 1 Disse bestemmelsene gjelder som tillegg til reguleringsbestemmelser til reg.plan 91108, beb.plan 91308-01 og 91308-02. Der det ikke er samsvar mellom disse gjelder tilleggsbestemmelsene til mindre reguleringsendring fremfor bestemmelser til reg.plan og beb.plan.</p> <p>Avgrensning av planen er vist på plankartet.</p> <p>§ 2 BYGNINGSUTFORMING For boliger innenfor felt B1 gjelder følgende:</p> <p>Innenfor feltet tillates oppført eneboliger. Det kan tillates utleieleilighet i boligene dersom tilfredsstillende uteareal og parkeringsdekning kan dokumenteres. Utleieleilighet skal være maks 80 m<sup>2</sup>.</p> <p>Garasje/carport, sportsbod og utvendige trapper tillates utenfor byggegrense, også når de er sammenbygget med bolighus. Det tillates terrasse på taket av garasje/carport inntil 2 meters avstand fra eiendomsgrense.</p> <p>Takform: Pulttak eller flatt tak Bygningshøyder: Maks gesimshøyde 8,0 m regnet fra gjennomsnittlig planert terreng.</p> <p>Grad av utnytting %BYA = 35 % inkl. garasje/carport og parkering som ikke dekkes i garasje/carport. Grad av utnytting skal utregnes samlet for begge tomtene innenfor felt</p> <p>§ 3 Felles veg Felles veg f_V1 er felles for boliger innenfor felt B1, samt gnr 39 bnr 1295. Vegen skal opparbeides med bredde på minst 3 meter.</p>
05.04.2016	201517917	<p>Mindre endring gnr.39, bnr.1583 og 158:</p> <p>Eiendommene skal ha atkomst over eiendom, gnr.39, bnr.1583. Denne rett til atkomst Skal tinglyses på eiendommene. Eiendommen, gnr.39, bnr.1584 tillates bebygd maks 33 % BYA og brukt med kun 2 boenheter. Eiendommen skal bebygges med et bygg som skal utformes som 2 boliger.</p> <p>Der planlagt bygning(er) for varig opphold oppføres under 8 meter fra annen bygning med varig opphold må det dokumenteres tilfredsstillende brannsikkerhet iht. gjeldende teknisk forskrift.</p>

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 19.06.2002

Dato for siste endring: 05.04.2016

	<p>Det tillates minimum 4 plasser for parkering av bil på gnr.39, bnr.1584. Dette skal inkludere gjesteparkering, alt parkeringsbehov skal dekkes på egen eiendom. Areal på parkeringsformål for bil skal begrenses og maksimum 2 p-plasser for bil kan plasseres sammen.</p> <p>Areal til parkeringsformål, garasje og biltrafikk tillates å ikke bli regnet med i utnyttelsesgraden for eiendommen. Garasje og bod tillates også oppført utenfor byggegrense, som angitt i plan. Garasje, parkeringsareal eller annet trafikkareal tillates ikke opparbeidet i sørvendt privat uteoppholdsareal annet enn i grensen med gnr.39, bnr.1585.</p> <p>Eiendommene skal også ha minst 4 plasser for sykkelparkering hver, som skal være ferdig opparbeidet før bygget på den fradelte eiendommen tas i bruk.</p> <p>Topp gesims skal være 3 meter målt fra topp gulv og det skal være saltak med møneretning nord-sør, parallelt med nabobygg øst for bolig. Bolig mot øst skal ha gesimshøyde på 5,5 meter målt fra topp gulv satt i plankartet.</p> <p>De 2 boligene skal ha hvert sitt saltak som skal ha ulik vinkel. Vinkelen på den høyeste boligens saltak skal være tilnærmet takvinkel på saltakene sør for Gamle Skaravei.</p> <p>Bebyggelsen med de 2 boligene tillates ikke oppføres slik at det fremstår som en bolig. Det må settes 2 saltak på bygningen og fasade mot nord og mot sør må brytes opp slik det vises på plantegning sist datert 23.10.2014.</p>
--	---

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 19.06.2002

Dato for siste endring: 05.04.2016

## Beb.plan feltene B5-B6-B7 mellom Skaarlia og Rv. 13

Reguleringsbestemmelser

### PlanID 91308-01

Saksnummer 200102772

Godkjent 01.11.2000

#### § 1.

Desse bestemmelser gjeld i tillegg til reguleringsbestemmelsene til plan 91108. Der det ikke er samsvar mellom disse, gjeld supplerende bestemmelser framfor bestemmelsene til reguleringsplanen.

Avgrensing av planen er vist på plankartet.

#### § 2 Bygningsutforming.

I felt B5 og B6 skal bygningar utførast med:

- gesimshøgde maks. 5,5 m, gjeld bare felt B5. 1.a-c og B6
- mønehøgde maks. 6,6 m
- takvinkel 10-30°. Grupper av hus skal ha like takvinkel, eller variasjon som harmonerer med kvarandre.

Det skal takast omsyn til eksisterande hus på felt B5.1.4.

Alle leiligheter i B5- felte skal sikrast minimum 80 m<sup>2</sup>, mest mulig kvadratisk, solrik uteopphaldsplass.

#### § 3 Ekstra leilighet

Det skal ikkje tillatast ekstra leilighet i bustadane i B5.2-3 og B5.5-6. Felt B5.4 kan vurderast etter § 3 i bestemmelsene til plan 91108.

#### § 4 Vern av vegetasjon

Innmålte tre avmerka på plankartet skal forsøkast verna. Felling av tre må ikkje skje utan godkjenning av kommunen. Trea skal sikrast særskilt i byggeperioden.

1108 Sandnes kommune  
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 19.06.2002  
Dato for siste endring: 05.04.2016

### § 5 Støydempingstiltak

Støyskjerm skal utførast som vist på planen med ein estetisk og teknisk tilfredsstillande standard.

Felta B5.1.b og B6:  
Støyskjerm skal utførast som betongvegg med maks høgde 2,5 m i høve til vegnivå gate 1000. Murane skal ha ei avslutta form i endane.

Det skal plantast mellom gate 1000 og støymur. Plan for planting skal inngå i plan for felles utomhusareal, sjå § 7. Der avstand mellom veg og støyskjerm blir mindre enn 2 meter skal det plantast klatreplanter og etablerast eit miljø som plantene vil trivast i.

Betongmuren kan brukast som opplegg for tak over boder/ parkeringsplass på bustadsida av muren.

Følgjande bustadar skal ha slik støydempande tiltak i fasade i 2. etasje:

- Tomt 10 i B5.1.b Lyddempande ventilar i fasade mot gate 1000
- Tomt 6 i felt B5.1.b, felt B5.2, B.5.6: Lyddempande ventilar i fasade mot gate 1000 og i endevegg mot sidegate.
- Lågblokk ved innkjøring til felt B6: Lyddempande ventilar og tett rekkverk på balkong.

### § 6 Offentleg lekeplass L

Plassen skal opparbeidast som ein kombinasjon av kvartals- og sandleikeplass etter plan utarbeida av fagkyndige og godkjent av kommunen.

### § 7 Fellesareal

Alt fellesareal skal opparbeidast etter plan utarbeida av fagkyndige og godkjent av kommunen.

- Fellesareal parkering med støyyvern langs gate 1000 ved felt B5.1, er felles for bustadane i felt B5.1 a og b.
- Felles parkering mellom kryss gate 1102/1103 og felles gangveg, er felles for bustadane i felt B5.1.c.
- Fellesparkering langs gate 1103 er felles for felt B5.2.
- Fellesareal parkering med støyyvern langs gate 1000 ved felt B6, høyrer til felt B6.
- Felles oppsamlingsplass R ved gate 1104/FL2, er felles for tomtene i felt B7.

Anna fellesareal og felles lekeareal er felles for alle tomtene / bustadane i felt B5 og B6.

Anna fellesareal skal opparbeidast parkmessig. I mellomrom mellom offentlig og felles gangveg til felt B5.1.c, skal det vera trealle eventuelt kombinert med steingard.

Side 5 av 12 Bebyggelsesplan for feltene B5 - B6 - B7 mellom Skaarlia og rv. 13 PlanID 91308-02

1108 Sandnes kommune  
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 19.06.2002  
Dato for siste endring: 05.04.2016

På felles gangveg til felt B5.1.c, kan det tillatast nødvendig nyttekjøring, flyttebil o.l.

FL 1 og FL 2 skal ha 250 m<sup>2</sup>aktivt lekeareal. Resterende areal skal tilrettelegges for uteopphold for alle aldersgrupper.

Bygg for kommunaltekniske anlegg kan plasserast som vist på planen.

Sjå også §§ 5 og 8.

### § 8 Kommunaltekniske anlegg.

Alle bygg for kommunaltekniske anlegg (pumpehus, nettstasjon o.l.) skal samordnast, i eit felles bygg kombinert med bod for renovasjonsdunkar. Bygget skal ha utforming og materialbruk som harmonerer med nabobebyggelsen.

### § 9 Offentleg trafikkareal.

Fartsreducerande og miljøskapande tiltak (variasjon i gatebelegg og planting av tre) kan tillatast i bustadgater, etter detaljplan godkjent av kommunen. I gate 1103 skal slike tiltak opparbeidast.

### § 10 Opparbeiding

Følgjande skal vera ferdig opparbeida før første bustaden i planområdet kan takast i bruk, §§ 5, 6 og 7 samt reg.best til plan 91108:

- Støyverntiltak vist på planen inkludert planting
- Leikeplass L1
- Gangvei aust- vest frå undergang under gate 1000 ved B6 og fram til kryss med Kyrkjevegen.
- Gangveg nord- sør frå Kyrkjevegen med undergang under gate 1000 ved B5.2. fram til kryss med gangveg aust- vest ved B5.1.a
- Kommunaltekniske anlegg

Følgjande skal vera ferdig opparbeida før den første bustaden i feltet anlegget høyrer til eller er plassert ved, kan takast i bruk, sjå § 7:

- Felles parkeringsanlegg
- Felles leikeplass
- Felles gangveg
- Anna fellesareal

### § 11 Oppstillingsplass for bossdunkar i felt B5.2-6.

Oppstillingsplass for tømning skal plasserast langs veg i felles tomtegrense.

Side 6 av 12 Bebyggelsesplan for feltene B5 - B6 - B7 mellom Skaarlia og rv. 13 PlanID 91308-02

1108 Sandnes kommune  
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 19.06.2002  
Dato for siste endring: 05.04.2016

## Reguleringsplan for ny Rv. 13, Hove - Vatnekrossen

Reguleringsbestemmelser

### PlanID 91108

Saksnummer 9180222

Godkjent: 07.04.1998.

#### § 1 AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealbruken være som vist på planen.

Der denne planen tar med arealer som inngår i tilstøtende reguleringsplaner, skal reguleringsbestemmelsene for tilstøtende planer gjelde for disse arealene dersom ikke annet er angitt nedenfor.

#### BYGGEOMRÅDER

#### § 2 BOLIGER

Før bygging på felt B5, B6 og B7 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan der disse feltene inngår samlet. Planen skal tilfredsstillende krav til bebyggelsesplaner i Sandnes kommune, datert 19.05.1983.

Lekeplasser skal tilfredsstillende kommunens norm, vedtatt av bystyret 13.12.1973.

Feltene skal samlet bygges ut med gjennomsnittlig tetthet på 2 boliger pr. da., i form av frittliggende boliger eller rekkehus.

Felt B1 og B2 skal bygges ut med tomtestørrelse som er nyttet i nåværende boligfelt, med frittliggende boliger.

#### § 3 FELLESBESTEMMELSER FOR BOLIGER

##### Frittliggende boliger

Tomter skal bebygges med 1 boenhet. Der tomtestørrelsen tillater det, kan det godkjennes inntil 1 ekstra leilighet. Leiligheten må ikke overskride 60 m<sup>2</sup>. Det forutsettes at krav til parkering på egen eiendom tilfredsstilles i henhold til § 8 og at hver boenhet får

Side 7 av 12 Bebyggelsesplan for feltene B5 - B6 - B7 mellom Skaarlia og rv. 13 PlanID 91308-02

1108 Sandnes kommune  
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 19.06.2002  
Dato for siste endring: 05.04.2016

tilfredsstillende areal til uteopphold, både når det gjelder størrelse og orienteringsmessig plassering.

Bebygget flate kan være maks. 25 % av netto tomt. I tillegg kommer garasje, jfr. § 8.

##### Gjelder alle boliger

Største tillatte byggehøyde for nye boliger:  
- Mønehøyde 7,5 m og gesimshøyde 4,5 m over grunnmur.  
Teknisk sjef fastlegger endelig grunnmurshøyde.

Teknisk styre kan tillate boliger med underetasje der terrengforholdene ligger til rette for det.

Det skal være min. 10 m avstand mellom bolig- og eiendomsgrense ved uteplasser. Uteplasser må kunne gi ettermiddags- og kveldssol.

Møneretning skal være parallell med husets lengderetning. Taket utformes som saltak med takvinkel 30-45°.

Samlet bredde av takoppløft og arker er begrenset til 1/3 av takflatens lengde.

Teknisk styre kan godkjenne innredning av rom for enkel næringsvirksomhet eller sosiale formål, når dette etter styrets skjønn ikke vil være til ulempe for omkringliggende bebyggelse med hensyn til lukt, støy, trafikk, parkering m.m.

Utgraving og oppfylling i terrenget skal holdes innenfor egen tomtegrense, også i anleggsperioden. Naboer kan gå sammen om en felles løsning.

Teknisk styre kan kreve støyskjerming bygd ferdig før nye bolighus tas i bruk. Ekvivalent støynivå inne i nye boliger skal ikke overskride 30 db(A), utvendig 55 db(A).

Boligareal langs kulverten skal tilpasses friområdet over kulvertlokk ved oppfylling/terrengbehandling. Arealet skal sås i og eventuelt tilplantes i tråd med datalplan for friområdet.

#### § 4 INDUSTRI

På arealet for industri forutsettes det oppført bygg for lettere industri, service, engrosvirksomhet og lager. Teknisk styre kan nekte virksomhet som det mener er til sjenanse for naboer med hensyn til støy, lukt, parkering o.a.

Ved byggemelding skal det leveres inn utomhusplan som skal vise hele tomtens arealbruk. Planen skal vise plassering av bygninger, parkeringsanlegg, trafiksikker avkjørsel, gjerder, beplantning og eventuelt plass for utendørs lagring.

Side 8 av 12 Bebyggelsesplan for feltene B5 - B6 - B7 mellom Skaarlia og rv. 13 PlanID 91308-02

## 1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 19.06.2002

Dato for siste endring: 05.04.2016

Før bygget tas i bruk må de ubebygde arealene være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplanen.

Teknisk styre kan kreve at skjemmende tekniske anlegg og områder med utendørs lagring, blir skjermet av bygningsdeler, murer eller annen innhegning.

Bebyggelsen skal ha en tilfredsstillende utforming og søkes tilpasset nåværende bygg. Dette gjelder også takform. Teknisk styre kan nekte bebyggelse som bryter vesentlig med denne forutsetning.

Største tillatte gesimshøyde og mønehøyde skal være som på eks.bygg, 4,30 m og 6,10 m. Ny bebyggelse i felt 11 må, av hensyn til bakenforliggende boliger, ikke være høyere enn eks. næringsbygg.

Byggets grunnflate må ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal.

All parkering og av- og pålessing skal skje på egen grunn.

Teknisk styre kan tillate innredning av 1 leilighet dersom det er nødvendig for drift og tilsyn av de enkelte anlegg.

Leiligheten må ha tilgang til en usjenert uteplass som gir ettermiddags- og kveldssol. Høyeste innendørs og utendørs (på uteplass) støynivå blir som for boliger, angitt i § 3.

## § 5 OFFENTLIG FORMÅL

Fellesbestemmelser

Den ubebygde delen av tomta skal opparbeides etter detaljplan godkjent av teknisk sjef. Planen skal utarbeides av fagkyndige på området i m=1:200 og skal vise terrengforming, parkering, beplantning og plassering av bygninger.

Den ubebygde delen av tomta skal være ferdig opparbeidet før bygg tas i bruk.

O2

Tomta kan nyttes til bygg knyttet til idrettsformål.

Høyde og takform tilpasses Austråthallen.

Nytt bygg kan ha grunnflate på inntil 40 % av netto tomt.

## §6 ALMENNUTTIG FORMÅL

Tomta kan nyttes til bygg for allmennyttig formål (eks. klubbhus for lag/foreninger). Nytt bygg kan ha grunnflate på opptil 25 % av netto tomteareal. Største tillatte byggehøyde er 7.5 m (mønehøyde) og 4,5 m. (gesimshøyde) over grunnmur. Teknisk sjef fastlegger endelig grunnmurshøyde.

Parkering skal dekkes på egen grunn, dekningsgrad i henhold til gjeldende normer, og/eller etter eget behov.

## 1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 19.06.2002

Dato for siste endring: 05.04.2016

## § 7 SPESIALOMRÅDE

Arealet mellom frisiktlinjer og veikanter i veikryss (sikttrakanter) skal ha fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiers nivå.

## § 8 FELLESOMRÅDER

Felles lekeplasser skal opparbeides i henhold til detaljplan godkjent av teknisk sjef. Planen skal vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, utstyr, materialbruk og skal utarbeides i m = 1:200 av fagkyndige på området.

Felles lekeplasser skal utbygges samtidig med veier og tekniske anlegg for det tomteområdet lekeplassene skal betjene.

## § 9 GARASJER / PARKERING

Krav til parkeringsdekning skal være etter den kommunale normen.

Teknisk styre kan i særskilte tilfeller kreve høyere parkeringsdekning enn normen angir.

Følgende parkeringsnorm brukes for boligområdene:

	Antall bil- plasser pr.	Fellespark. min. 4 leil.	Indv. park.
Boliger			
Familieleiligheter	enhet	2.0	2.0+0.5
Små leiligheter < 80 m <sup>2</sup>	enhet	1.5	1.5+0.5
Hybler < 30 m <sup>2</sup>	enhet	1.0	1.0+0.5

Parkeringsplassene inkl. garasjeplasser skal være ferdig opparbeidet før innflytting. På boligtomtene skal standarden ved innflytting være minimum ferdig grusetete plasser.

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

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

## § 10 TRAFIKKFORMÅL

## 1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 19.06.2002

Dato for siste endring: 05.04.2016

Veganleggene som er en nødvendig følge av anlegg av ny Rv13. slik som kjørebane og gang- og sykkelveier med tilhørende underganger/broer, skal bygges ut samtidig med Rv13.

Gjennomføring av gang- og sykkelveg langs B5 og B6 skal inngå i utbygging av disse.

Arealer utenom selve trafikkanleggene, men tilknyttet disse, skal gis en parkmessig opparbeidelse.

**§ 11 AVKJØRSLER / SIKTFORHOLD**

Teknisk styre skal godkjenne avkjørsler fra kommunale veier. Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

Busker, trær mv. må ikke plantes nærmere veikant enn 0,75 m. Vegetasjonen som vokser inn over grensen til offentlig areal, kan kreves fjernet.

**§ 12 STØYSKJERMING**

Støyskjermingstiltak skal bygges slik de er vist på reguleringsplanen og samtidig med veganleggene.

Vegholder vedlikeholder støyskjermingen mot veg. Grunneiere vedlikeholder mot egen eiendom.

Ingen støygjerder må være høyere enn 2,5 m.

Det skal beplantes ved støyskjermer og på støyvoller.

**§ 13 FRIOMRÅDER**

Friområdet over kulvert skal opparbeides parkmessig i henhold til detaljplan godkjent av teknisk sjef. Opparbeidelsen skal slutføres samtidig med veganlegget.

I friområdene kan teknisk styre tillate oppført bygning som har tilknytning til bruken av friområdene.

Likeledes kan det tillates oppført kommunaltekniske anlegg når dette etter teknisk styres skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde, eller medfører miljømessige farer eller ulemper.

## 1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 19.06.2002

Dato for siste endring: 05.04.2016

Tekniske bygg og anlegg som er synlige over terreng skal gis en arkitektonisk tilfredsstillende utforming som også gir en god tilpasning til terrenget.

Eksisterende vegetasjon og steingarder i friområder skal søkes bevart.

**§ 14 MASSEDEPONERINGSOMRÅDE**

Langs veganlegget gis vegvesenet muligheter til å deponere massen innenfor er belte som er angitt på planen. Innen anleggets avslutning skal vegvesenet tilbakeføre disse arealene til tilnærmet opprinnelig tilstand med mindre annet er avtalt med grunneier.

**§ 15 GENERELT**

Disse bestemmelser kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtektene for Sandnes kommune.

Teknisk styre kan innenfor rammen av plan- og bygningsloven gjøre unntak fra disse bestemmelser.

Etter at denne reguleringsplan er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.



## Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Utskriftsdato 18.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

<b>Kommunenr</b>	1108	<b>Gårdsnr</b>	39	<b>Bruksnr</b>	1590	<b>Festenr</b>	0	<b>Seksjonsnr</b>	1
<b>Adresse</b>									

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

Kommuneplaner under arbeid	Kommunedelplaner under arbeid
Bebyggelsesplaner over bakken	Kommunedelplaner
Reguleringsplaner under bakken	Reguleringsplaner under arbeid
Reguleringsplaner over bakken	Bebyggelsesplaner
Midlertidige forbud	Reguleringsplaner bunn
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	Reguleringsplaner i vannsøylen

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202005
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
<b>Plantype</b>	20 - Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	05/15/2023 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	989.81 kvm
<b>Bestemmelseomravn</b>	Parkeringszone 3
<b>Kpbestemmelsehjemmel</b>	12 - Fysisk utforming av anlegg
<b>Areal</b>	731.21 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H220
<b>Kpstoy</b>	220 - Gul sone T-1442
<b>Areal</b>	949.57 kvm
<b>Omravn</b>	
<b>Kparealformal</b>	Boligbebyggelse

side 1 av 2

Rapporten er levert av Geodata AS

Utskriftsdato 18.03.2026

<b>Areal</b>	40.24 kvm
<b>Omravn</b>	
<b>Kparealformal</b>	LNRF-areal for nødvendige tiltak for stedbunden næring

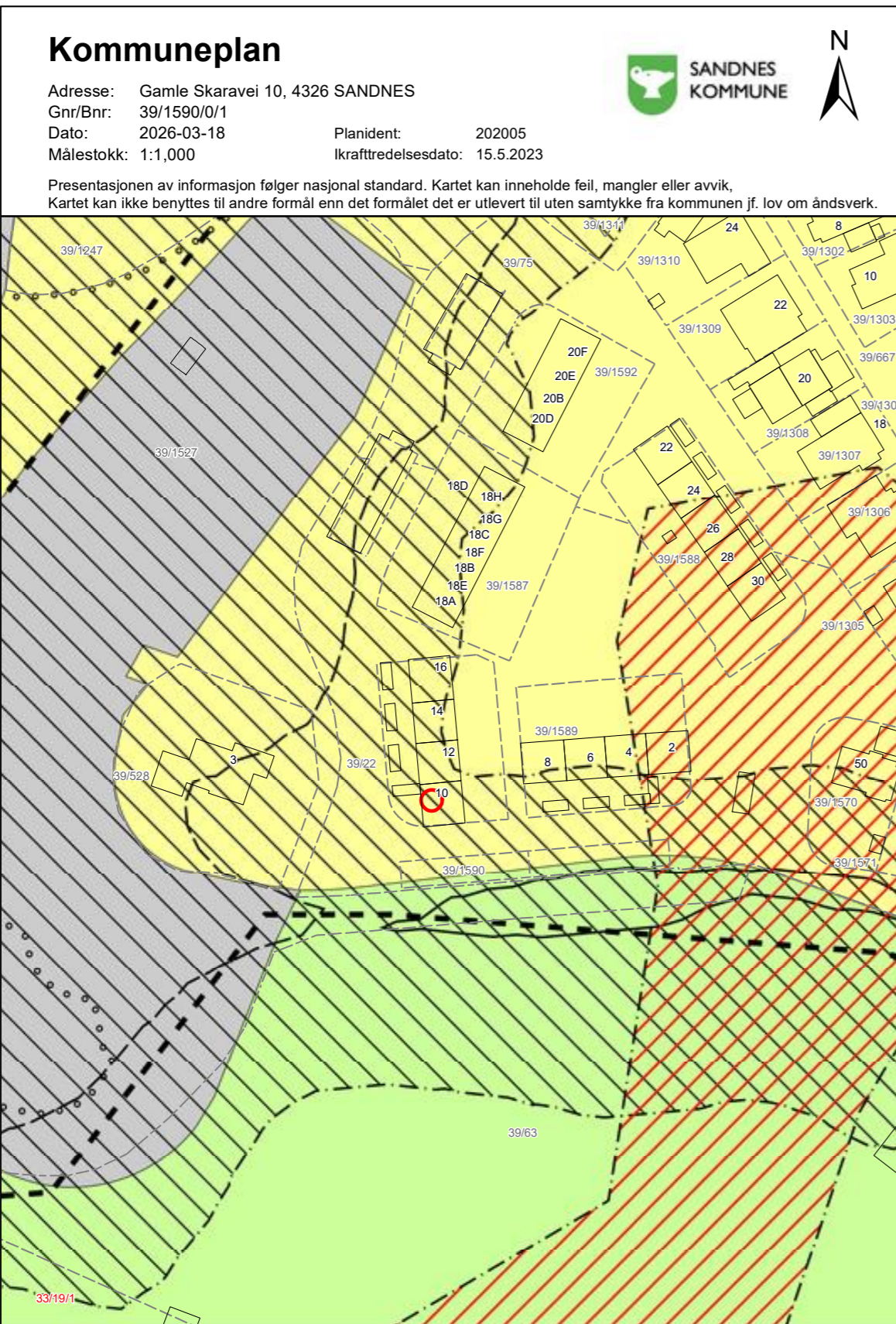
## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	91308-02
<b>Navn</b>	Bebyggelsesplan for feltene B5-B6-B7 mellom Skaartia og Rv. 13
<b>Plantype</b>	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	06/19/2002 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Gjeldende bestemmelser_91308-02.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	0.01 kvm
<b>Feltavn</b>	
<b>Regform</b>	790 - Annet fellesareal
<b>Areal</b>	148.64 kvm
<b>Feltavn</b>	
<b>Regform</b>	730 - Felles parkeringsplass
<b>Areal</b>	841.09 kvm
<b>Feltavn</b>	
<b>Regform</b>	110 - Boliger
<b>Areal</b>	0 kvm
<b>Feltavn</b>	
<b>Regform</b>	790 - Annet fellesareal
<b>Areal</b>	0.08 kvm
<b>Feltavn</b>	
<b>Regform</b>	790 - Annet fellesareal
<b>Areal</b>	0 kvm
<b>Feltavn</b>	
<b>Regform</b>	310 - Kjørevei

side 2 av 2

Rapporten er levert av Geodata AS



## 1 Tegnforklaring kommuneplan



Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
<b>1. Bebyggelse og anlegg</b>		
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 umelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
<b>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>		
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		
<b>3. Grønnstruktur</b>		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		
<b>4. Forsvaret</b>		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		
<b>5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)</b>		
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		
<b>6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone</b>		
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		

2 Tegnforklaring kommuneplan



Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig	Linjesymbol	Symbol
KpFareSone	H330_4		KpGrense	— — — — —
KpSikringSone	H290_1		KpArealGrense	— — — — —
KpStøySone			KpFareGrense	— — — — —
KpInfrastrukturSone			KpSikringGrense	— — — — —
KpGjennomføringSone	H570_2		KpStøyGrense	— — — — —
KpAngittHensynSone			KpAngittHensynGrense	— — — — —
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2	KpGjennomføringGrense	— — — — —
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)		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
<b>KpSamferdselLinje</b>						
Fjernveg	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Hovedveg	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Samleveg	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Adkomstveg	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Gang/sykkelveg	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Sykkelveg	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Gangveg	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Turveg/turdrag	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Skitrekk <sup>1)</sup>	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Jernbane	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Sporveg	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Taubane	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Kollektivtrasé	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Farled	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Småbåtled	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
<b>KpJuridiskLinje</b>						
Byggegrense	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Forbudsgrense sjø	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Forbudsgrense vassdrag	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Strandlinje sjø	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Strandlinje vassdrag	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Midtlinje vassdrag	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
<b>KpInfrastrukturLinje</b>						
Vann	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Avløp	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Kraftledning	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Overvannstrasé	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
<b>Punktsymbol</b>						
<b>KpSamferdselPunkt</b>						
Vegkryss	□	■	□	■	■	■
Kollektivknutepunkt	○	○	○	○	○	○



## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

**Matrikkelenhet:** Gårdsnr 39, Bruksnr 1590, Seksjonsnr 1 **Kommune:** 1108 Sandnes

**Adresse:**

Veiadresse: Gamle Skaravei 10, gatenr 9155  
(fra bruksenhet) 4326 Sandnes  
Oppdatert: 28.09.2019

**Grunnkrets:** 603 Austrått øst  
**Valgkrets:** 13 Austrått  
**Kirkesogn:** 6080301 Høyland  
**Tettsted:** 4522 Stavanger/Sandnes

## Eiendomsopplysninger

**Matrikkel:**

<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	
<b>Etableringsdato:</b>	24.11.2003	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	1/4
<b>Arealkilde:</b>		<b>Areal felles tomt:</b>			989,9 kvm
<b>Arealmerknad:</b>					

**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
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker 1108/39/1590	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker 1108/39/1590/0/1	0,0
			Mottaker 1108/39/1590/0/2	0,0
			Mottaker 1108/39/1590/0/3	0,0
			Mottaker 1108/39/1590/0/4	0,0
Seksjonering	Forretning:	24.11.2003	Avgiver 1108/39/1590	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker 1108/39/1590/0/1	0,0

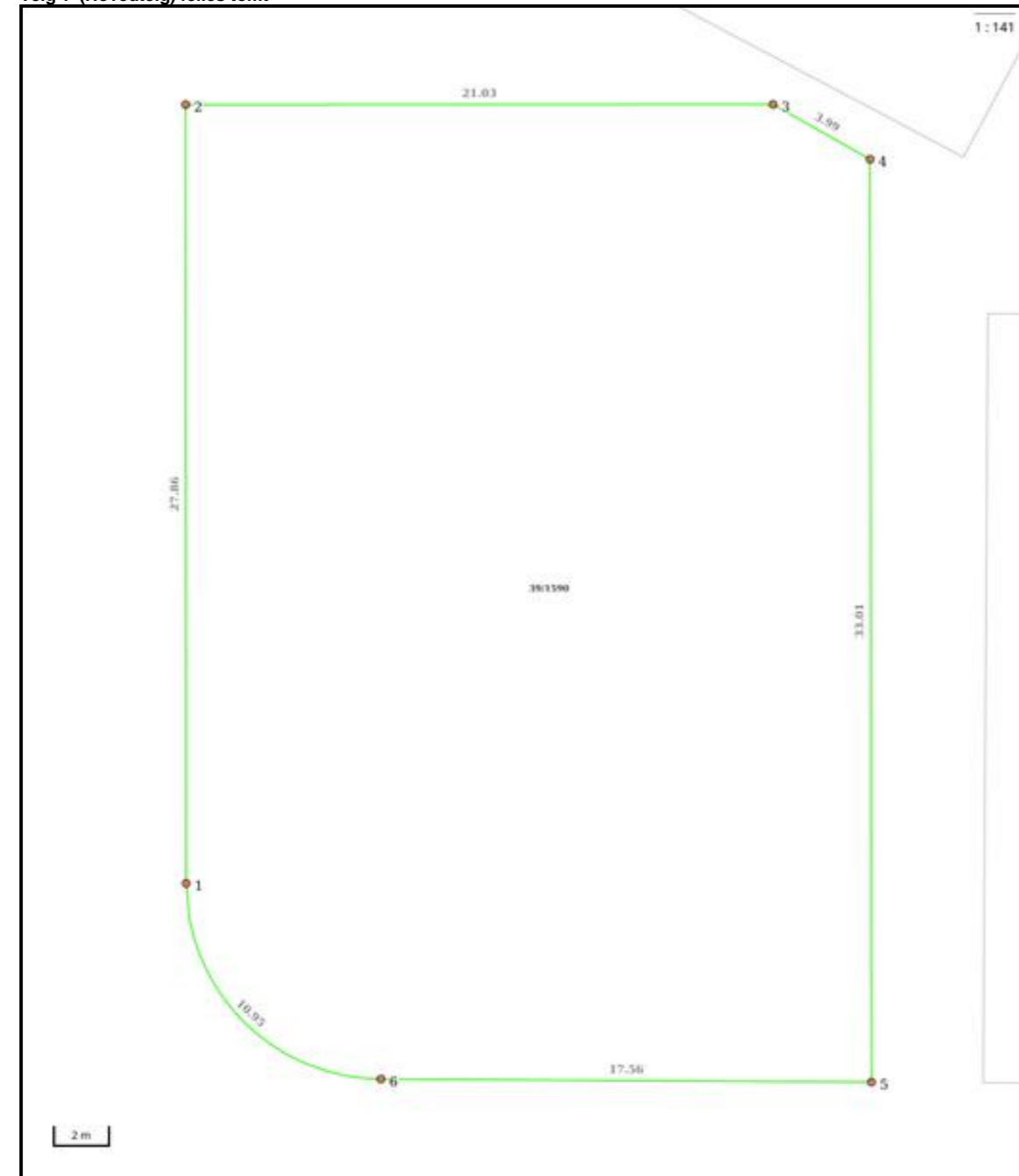
Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Rekkehus									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Gamle Skaravei 10	Bolig	111,0	Kjøkken	4	1	2			
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	20.06.2003				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	111,0	Igangset.till.:	20.09.2003				
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	111,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	19.05.2004				
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1				
Bygningsnr:	22611089			Antall etasjer:	2				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		59,0		59,0				
H02			52,0		52,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

## Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant	..... Fiktiv / Teigdeler	● Bygningspunkt	▲ Sefrak kulturminne
11 - 30 cm	Over 500 cm	--- Veikant	..... Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne	▲ Sefrak kulturminne
31 - 200 cm	Ikke angitt				se.ambita.com/sefrak for targetforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



<b>Nøyaktighet (standardavvik)</b>	<b>Hjelpelinjer</b>	<b>Symboler</b>
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	Bygningspunkt
11 - 30 cm	Over 500 cm	Sefrak kulturminne
31 - 200 cm	Ikke angitt	<small>se. ambita.com/sefrak-for-fargeforklaring</small>
	Vannkant	Fiktiv / Teigdeler
	Veikant	Punktfeste

Areal og koordinater

Areal: 841,20m<sup>2</sup> Arealmerknad:  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

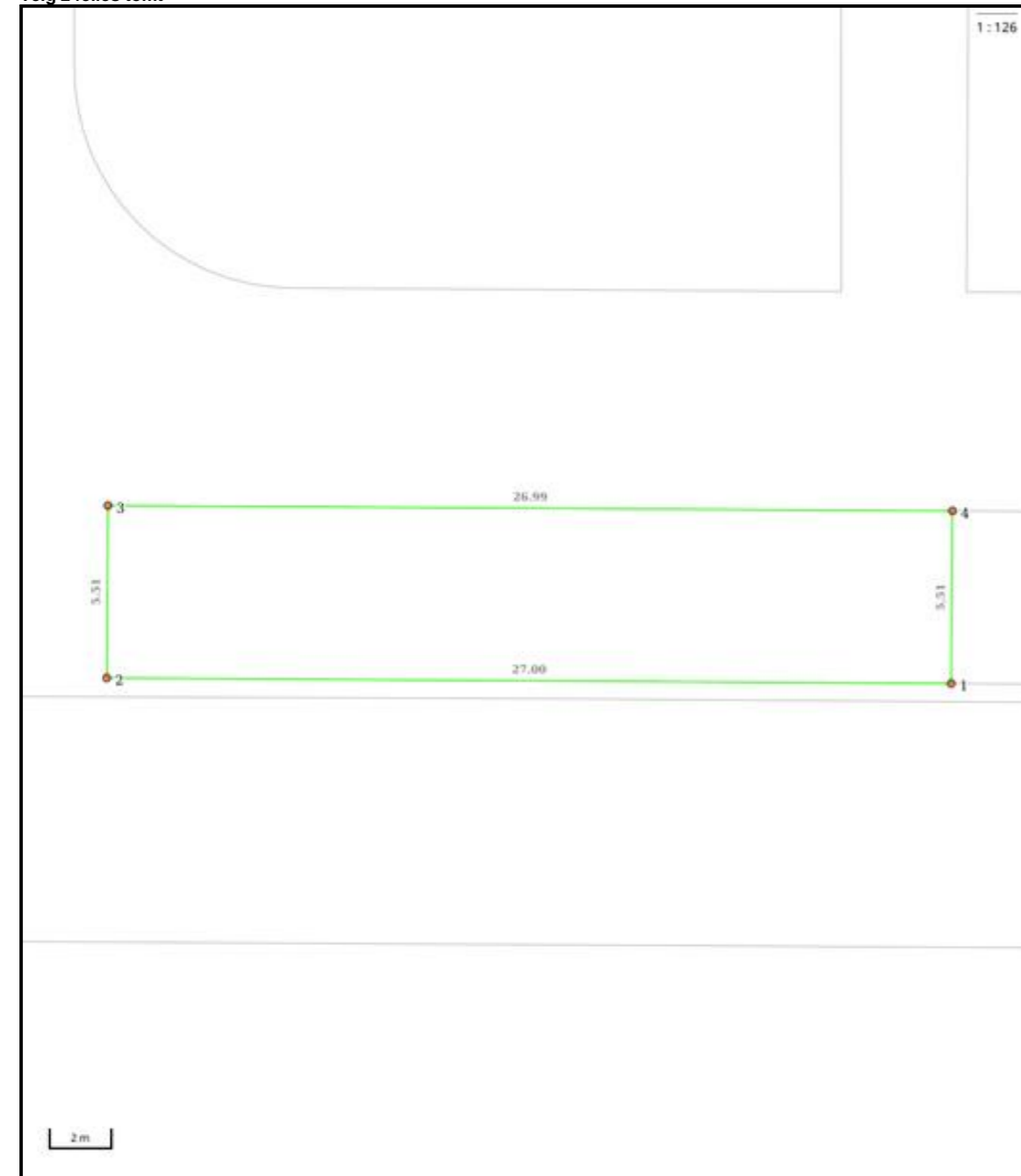
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>(*)</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 527 016,92	312 999,98	27,86m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
2	6 527 044,66	312 997,45	21,03m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 527 046,56	313 018,39	3,99m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 527 044,92	313 022,03	33,01m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 527 012,05	313 025,04	17,56m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 527 010,58	313 007,54	10,95m	Terrengmålt	5	7,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt

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

Gårdsnummer 39, Bruksnummer 1590, Seksjonsnummer 1 i 1108 SANDNES kommune

## Teig 2 felles tomt



## Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 - 500 cm
11 - 30 cm	Over 500 cm
31 - 200 cm	Ikke angitt

## Hjelpelinjer

--- Vannkant	..... Fiktiv / Teigdeler
== Veikant	..... Punktfeste

## Symboler

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne
<small>se. ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 18.03.2026 12:48 – Sist oppdatert 18.03.2026 12:48  
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 7 av 8

Gårdsnummer 39, Bruksnummer 1590, Seksjonsnummer 1 i 1108 SANDNES kommune

## Areal og koordinater

Areal: 148,70m<sup>2</sup> Arealmerknad:  
 Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

## Ytre avgrensning

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>(1)</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 526 999,89	313 029,66	27,00m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 526 997,64	313 002,75	5,51m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 527 003,13	313 002,30	26,99m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 527 005,38	313 029,20	5,51m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

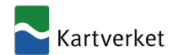
(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

## 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.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 18.03.2026 12:48 – Sist oppdatert 18.03.2026 12:48  
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 8 av 8



Attestert kopi av dok.nr. 2003/11641/43  
Attesteringstidspunkt 2026-03-18 10:47

Side 1 av 6

Returneres etter tinglysing til

**BANKEN**  
Eiendomsmegling  
Sandnes Eiendomsmegling A/S  
Kurt H. Frafjord  
Statsaut. Eiendomsmægler  
Boks 250, 4303 Sandnes  
Tlf.: 51 97 19 80 Fax: 51 97 19 90  
Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

**Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering**  
(stryk det som ikke passer)

TINGLYST  
21 NOV. 2003  
SANDNES TINGRETT  
DAGBOKNR.: 11641/03

**1. Eiendommen**  
Kommunenr | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Festenr | Snr  
1102 Sandnes 39 1590

**2. Hjemmelshaver(e)**  
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)<sup>2)</sup> | Navn | Ideell andel<sup>3)</sup>  
2910823 [redacted] Randi Stene ✓ 1/1

Doknr: 11641 Tinglyst: 21.11.2003 Emb. 043  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>		
1	13	1	86	13				25				37					
2	13	1	86	14				26				38					
3	13	1	86	15				27				39					
4	13	1	86	16				28				40					
5				17				29				41					
6				18				30				42					
7				19				31				43					
8				20				32				44					
9				21				33				45					
10				22				34				46					
11				23				35				47					
12				24				36				48					
Sum tellere:				4	= nevner:				4								

**4. Supplerende tekst<sup>7)</sup>**  
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703035 På lager: Sem &amp; Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98



Attestert kopi av dok.nr. 2003/11641/43  
Attesteringstidspunkt 2026-03-18 10:47

Side 2 av 6

**5. Egenerklæring**  
Undertegnede erklærer at

a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

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

d)  bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

**6. Tegninger m v**  
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).  
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).  
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)  
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)  
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato Sandnes 29/8-03	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) for R. Stene K. Tings-Pedersen Kare Tings-Pedersen K.M.A. Postboks 250, 4303 Sandnes Tlf. 51 97 20 20 Fax 51 97 19 12	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
-------------------------------	--	---



**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering <sup>9)</sup>**

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

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

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

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

Befaring er foretatt

Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup>

Tillatelsen er inntatt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

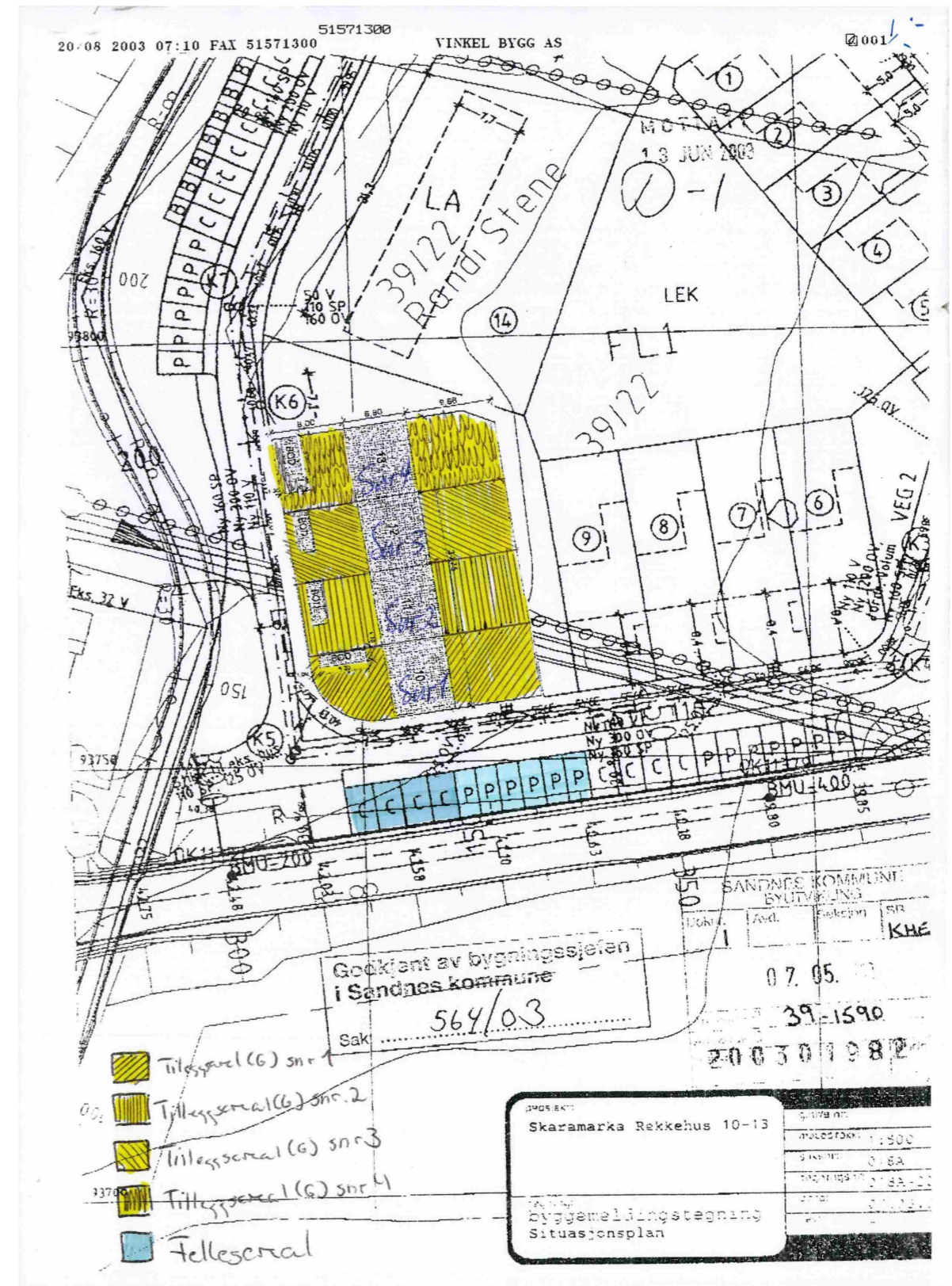
**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

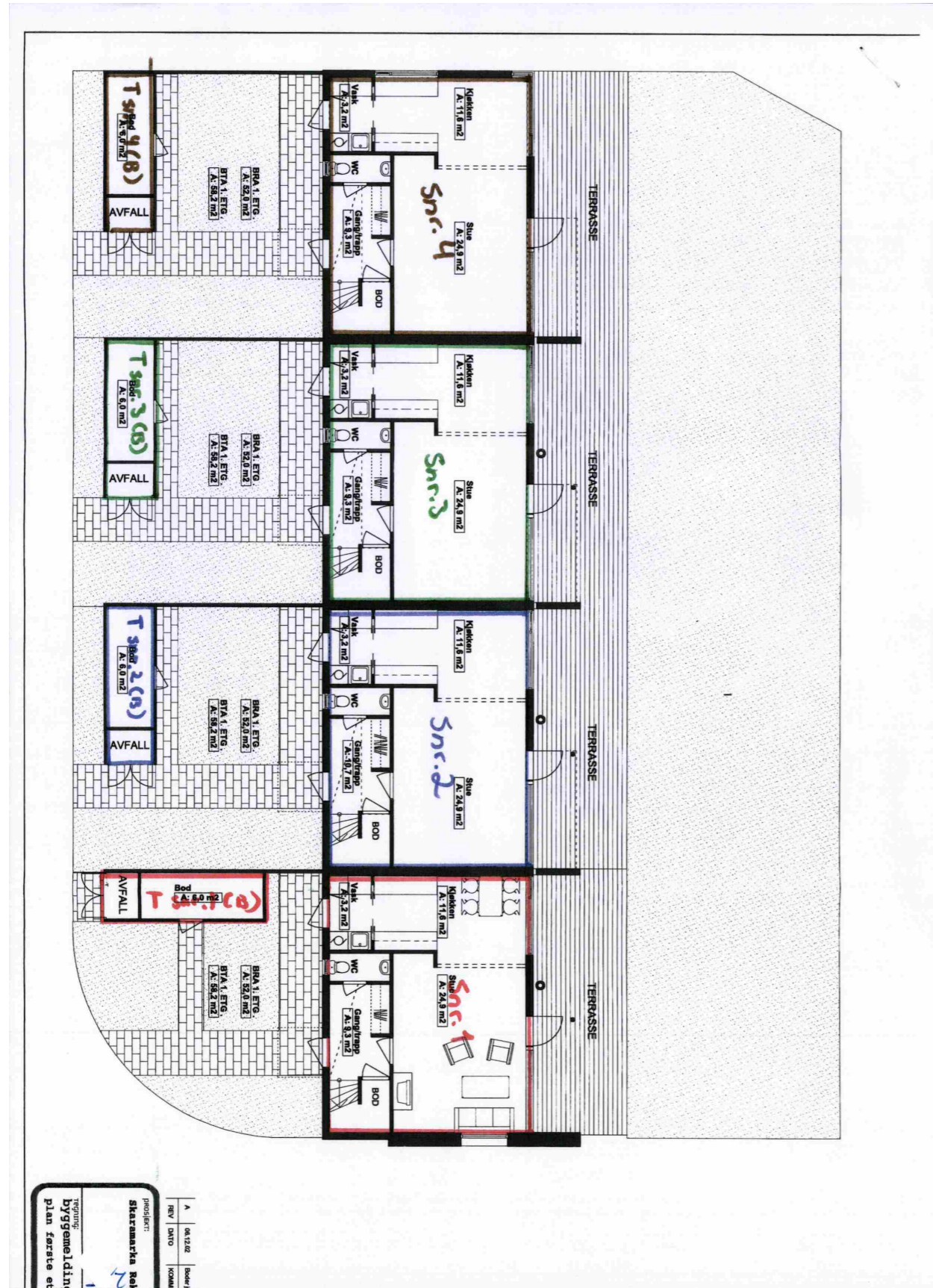
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
39	1590			Sandnes kommune

Dato: 20.11.03 Stempel og underskrift:

**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingsskjema.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingssjenpart.





Rev	Dato	Kommentar
1	06.12.02	

Prosjekt: Skarveimarka Rehi  
Byggemelding  
plan første etas



Rev	Dato	Kommentar
1	06.12.02	

Prosjekt: Skarveimarka Rehi  
Byggemelding  
plan andre etas

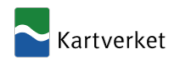
BRA 2. ETO  
A: 52,0 m<sup>2</sup>  
BTA 2. ETO  
A: 55,2 m<sup>2</sup>

BRA 3. ETO  
A: 52,0 m<sup>2</sup>  
BTA 3. ETO  
A: 55,2 m<sup>2</sup>

BRA 2. ETO  
A: 52,0 m<sup>2</sup>  
BTA 2. ETO  
A: 55,2 m<sup>2</sup>

BRA 3. ETO  
A: 52,0 m<sup>2</sup>  
BTA 3. ETO  
A: 55,2 m<sup>2</sup>

BRA 3. ETO  
A: 52,0 m<sup>2</sup>  
BTA 3. ETO  
A: 55,2 m<sup>2</sup>



**TINGLYST**  
28 MARS 2003  
SANDNES TINGRETT  
DAGBOKNR. 2902/03  
**ERKLÆRING**

Det bekreftes med nærværende erklæring at den nedenfor gjengitte kontraktsbestemmelse punkt 8 fra kjøpsavtale mellom Skårland AS og utbygger/kjøper, skal tinglyses på eiendommene gnr. 39 bnr. 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, ~~1575~~, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590 og 1592, og eventuelt fradelte parseller eller seksjoner:

"8. Forpliktelser som skal videreføres til huskjøperne:  
Kjøper forplikter seg til å avtale skriftlig med huskjøperne følgende fremtidige forpliktelser:

8.1. Huskjøperne skal ha rett og plikt til å delta i velforening for feltet. Forpliktelsen til deltakelse skal tinglyses på den enkelte eiendom og kan ikke overdras uten samtidig overdragelse av tomt.

Velforeningen skal eie, vedlikeholde og drive alle fellesanlegg på utbyggingsområdet. Med fellesanlegg menes felles; grøntanlegg, hekker, trær, støyskjerm og lekeplasser.


Huskjøperne skal forplikte seg til å bidra med kr. 500,- pr. hus/bolig til felles "oppstartskostnader" for velforening.

8.2. Sandnes kommune har krevd følgende erklæringer tinglyst på de aktuelle eiendommer.

8.2.1. VVA-anleggene:  
"Det må tinglyses erklæring der eierne/brukerne er solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av alle private fellesareal. Kopi sendes kommunen/kommunaldirektøren etter tinglysing."

8.2.2. Hovedledning for gass, vann og avløp:  
"Der hovedledningen for gass, vann og avløp blir liggende i fremtidig privat eiendom, må utbyggeren/grunneiere gi kommunen tinglyst rett til å ha ledninger og kummer liggende, samt rett til nødvendig vedlikehold og reparasjon. Erklæringen skal godkjennes av kommunen/kommunaldirektøren før tinglysing."

8.2.3. Felles stikkledning:  
"Der flere eiendommer har felles stikkledning må det tinglyses en felles erklæring der samtlige eiere er solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold. Kopi av tinglyst erklæring sendes kommunens rørleggerkontroll"."

  
Doknr. 2902 Tinglyst: 28.03.2003 Emb. 043  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



**TINGLYST**  
28 MARS 2003  
SANDNES TINGRETT  
DAGBOKNR. 2902/03  
**ERKLÆRING**

Det bekreftes med nærværende erklæring at den nedenfor gjengitte kontraktsbestemmelse punkt 8 fra kjøpsavtale mellom Skårland AS og utbygger/kjøper, skal tinglyses på eiendommene gnr. 39 bnr. 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, ~~1575~~, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590 og 1592, og eventuelt fradelte parseller eller seksjoner:

"8. Forpliktelser som skal videreføres til huskjøperne:  
Kjøper forplikter seg til å avtale skriftlig med huskjøperne følgende fremtidige forpliktelser:

8.1. Huskjøperne skal ha rett og plikt til å delta i velforening for feltet. Forpliktelsen til deltakelse skal tinglyses på den enkelte eiendom og kan ikke overdras uten samtidig overdragelse av tomt.

Velforeningen skal eie, vedlikeholde og drive alle fellesanlegg på utbyggingsområdet. Med fellesanlegg menes felles; grøntanlegg, hekker, trær, støyskjerm og lekeplasser.

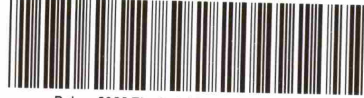
Huskjøperne skal forplikte seg til å bidra med kr. 500,- pr. hus/bolig til felles "oppstartskostnader" for velforening.

8.2. Sandnes kommune har krevd følgende erklæringer tinglyst på de aktuelle eiendommer.

8.2.1. VVA-anleggene:  
"Det må tinglyses erklæring der eierne/brukerne er solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av alle private fellesareal. Kopi sendes kommunen/kommunaldirektøren etter tinglysing."

8.2.2. Hovedledning for gass, vann og avløp:  
"Der hovedledningen for gass, vann og avløp blir liggende i fremtidig privat eiendom, må utbyggeren/grunneiere gi kommunen tinglyst rett til å ha ledninger og kummer liggende, samt rett til nødvendig vedlikehold og reparasjon. Erklæringen skal godkjennes av kommunen/kommunaldirektøren før tinglysing."

8.2.3. Felles stikkledning:  
"Der flere eiendommer har felles stikkledning må det tinglyses en felles erklæring der samtlige eiere er solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold. Kopi av tinglyst erklæring sendes kommunens rørleggerkontroll"."

  
Doknr. 2902 Tinglyst: 28.03.2003 Emb. 043  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

-2-

Undertegnede hjemmelshavere til ovennevnte eiendommer bekrefter med sin underskrift på denne erklæring at angjeldende bestemmelser kan tinglyses.

Sandnes, den 25/3-03

Randi Stene      K. Tengs-Pedersen      Lise Helen Mæland  
Randi Stene      for Statens Vegvesen      K. Tengs-Pedersen

Tore Halvorsen

Det bekreftes at Randi Stene, som hjemmelshaver til gnr. 39 bnr. 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1584, 1585, 1586, 1587, 1589 og 1590 i Sandnes har underskrevet på denne erklæring.

K. Tengs-Pedersen  
Advokat Kåre Tengs-Pedersen

Det bekreftes at adv. K. Tengs-Pedersen på vegne av Statens Vegvesen, som hjemmelshaver til gnr. 39 bnr. 1588 og 1592 i Sandnes har underskrevet på denne erklæring.

Forunn Gjamesstål      Grete Egeland

Det bekreftes at Lise Helen Mæland og Tore Halvorsen, som hjemmelshaver til gnr. 39 bnr. 1575 i Sandnes har underskrevet på denne erklæring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

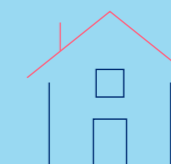
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på [proaktiv.no](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://finn.no).

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Gamle Skaravei 10, 4326 SANDNES. Gnr. 39, bnr. 1590, i SANDNES kommune, oppdragsnr.: 1210260025  
Megler: Kjersti Birkeland, mobil: 97775784, e-post: birkeland@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



[proaktiv.no](https://proaktiv.no)



**Kjersti Birkeland**

Fagansvarlig / Partner /  
Eiendomsmegler MNEF  
977 75 784  
[birkeland@proaktiv.no](mailto:birkeland@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Ommundsen & Birkeland AS**

Torgvegen 2A, 4350 KLEPPE, 51 48 22 00, [jaeren@proaktiv.no](mailto:jaeren@proaktiv.no)