

PROAKTIV

Arkitekttegnet enebolig med
leilighet - Totalt BRA 362 kvm

Innholdsrikt og oppgradert
Nydelig utsikt



SKARAHØDDEN 11





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

- **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

- **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

SKARAHØDDEN 11

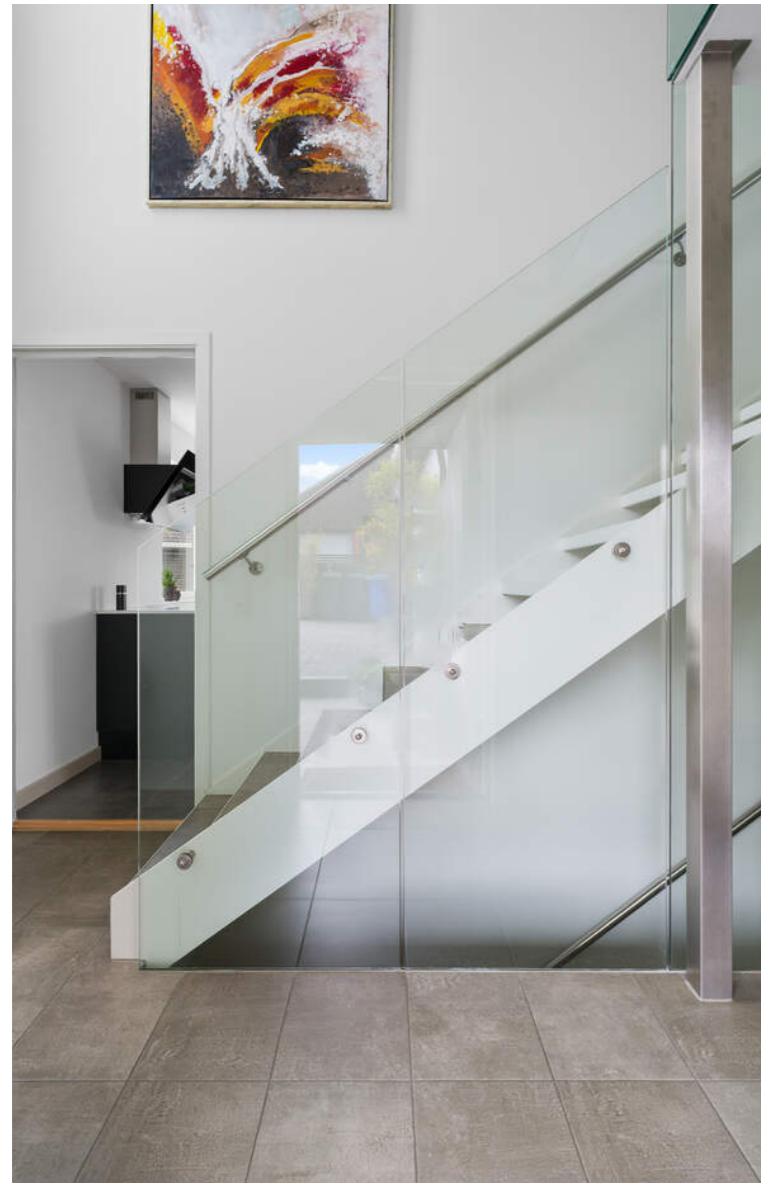
Meget innholdsrik med gode soner til alle i familien og stort hobbyrom under garasjen.

Lys og attraktiv 3-roms leilighet i sokkeletasjen.

De senere år er det gjennomført en rekke standardhevinger med bl.a. nytt kjøkken, badrom og vaskerom. Gulver ble byttet for en tidsriktig og holdbar stil.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Skarahødden 11, 4326 SANDNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 34, bnr. 182, i Sandnes kommune

Prisantydning: 13.500.000,-

Omkostninger: 356.750,-

Totalpris: 13.856.750,-

Kommunale avgifter: 27.280,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2003

Rom/soverom: 8/6

BRA: 362 m²

BRA-i: 286 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Garasje med el-bil lader. Steinsatt gårdsrom.

Tomt: 552.4 m²

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

2	4	10	14
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Skilleside	Informasjon om boligen
26	62	66	72
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
73	97	108	113
Tilstandsrapport.	Egenerklæring	Energiattest	Leiekontrakt
123	129	140	164
Kart	Regulering	Bygg. dok.	Budskjema



SKAARLIA

Kommune: Sandnes / Område: Skaarlia

Skarahødden ligger øverst i Skaarlia og har en solrik og attraktiv beliggenhet. Her får du naturen som nærmeste nabo, samtidig som det er rask og lett adkomst til sentrum og E39 med bil.

Beliggenhet

Det er godt utbygget kollektivtilbud, og bussene går hyppig til og fra Skaarlia.

Kort vei til noen av byens flotteste turområder, som lysløypene i Melsheia, jernalder-gravene på Ragnhildsnuden og fjellturen opp Vedafjell/"Veden" med panoramautsikt over Jæren, Sandnes og Stavanger.

Kleivane og Kleivane skole er etter hvert godt etablert. Fra Skarahødden er det kort gangavstand til det nye, flotte skole- og idrettsområde. De nye boligfeltet har rikelig med lekekamerater til barna dine i alle aldre. Det er flere godt etablerte barnehager i nærrområde. Innholdsrik Rema1000 for de daglige innkjøp ligger i bakken opp til Skaarlia.

For den rolige turen og treningsturen er forholdene fantastiske. Ved Austrått ligger det svømmehall med moderne fasiliteter. Nærrområdet har også flere fotballbaner, kunstgressbane,



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Kleivabergsbakken Linje 28	1 min 🚶 0.1 km
🚗 Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	10 min 🚶 4.2 km
✈ Stavanger Sola	21 min 🚶
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	21 min 🚶 19.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skaarlia PostNord	8 min 🚶 0.7 km
Coop Extra Austrått	16 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦 Maxi Sandnes	8 min 🚶
🏪 Apotek1 Hana	22 min 🚶

SPORT

🏊 Kleivane flerbrukshall	5 min 🚶
⚽ Iglemyr stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	16 min 🚶 1.4 km
🏋 Everybody Gym & Fitness	7 min 🚶
🏋 City Gym Sandnes	7 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



fotballbinge og lekeplasser for de aller minste.

Velkommen til sentrum! Restauranttilbudet og Langgata har blomstret i Sandnes den siste tiden. Populære handlesenter er Maxi og kjøpesenteret Amfi Vågen. Kulturhuset, Sandnes kino og Sandnes brygge mm. huser et rikholdig kulturtilbud. Bryggepromenaden i Vågen er blitt nydelig og vil fortsette å vokse i begge retninger. Den nye bryggen ved rådhuset og Ruten i sentrum er ferdig, det ble superflott.

Bor du riktig - har du det bedre.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

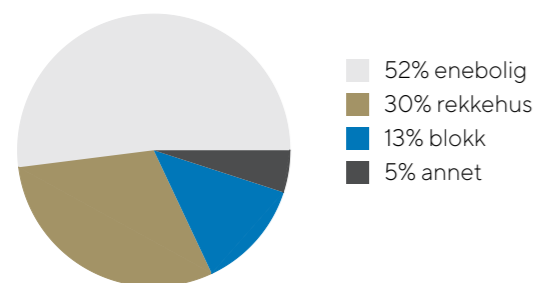
For det meste eneboliger.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonser 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.



BOLIGMASSE



SKOLER

Kleivane skole (1-7 kl.) 331 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 28 klasser	17 min 1.5 km
Hana skole (1-7 kl.) 297 elever, 21 klasser	6 min 2.4 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	6 min 2.8 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 411 elever, 29 klasser	6 min 2.9 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	8 min 3.5 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	8 min 3.7 km

BARNEHAGER

Skaarlia barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.1 km
Kleivane barnehage (1-6 år) 166 barn	13 min 1.1 km
Austrått barnehage (1-5 år) 67 barn	14 min 1.3 km



UNDER ÅPEN HIMMEL

Utesoner og hagestue fra 2022, lunt og med fantastisk utsikt. Alt sammen fint innrammet av vannspeil med gangsti og fossefall.



OPPGRADERINGER

2018

Vaskerom og bad ble bygget om til kombinert vaskerom og bi-inngang.

Oppført nytt bad i 1. etg.

Skiftet fliser i gang og trapper.

Lagt ny 1-stavs eikeparkett i hele huset der det ikke er fliser.

Kinorom i underetasje gjort om til foreldreavdeling/soverom.

2019

Nytt heltre eikekjøkken fra Norema med integrerte hvitevarer.

2020

Etablert ny hage med betongplattinger, gangsti og vannspeil.

2022

Bygget ny hagestue.

2023

Installert ny varmepumpe i 1. etasje.

Pusset opp leilighet.



VIRKELIG ET FLOTT
SAMLINGSPUNKT FOR
FAMILIEN



VELKOMMEN TIL SKARAHØDDEN 11

Vi starter med oppsummering av tilstandsrapport.

Parkering

Garasje med el-bil lader. Steinsatt gårdsrom.

Tomtestørrelse

552 m²

Beskrivelse av tomt

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:

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

Drenering fra byggeåret.

Bygningen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Eiendommen er etablert i skrått terreng, med parkering og uteområde på boligens oppside samt uteområde og terrasse på boligens nedside.

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

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:

Enebolig oppført i 2003 som i hovedsak er som fra byggeåret, men oppgradert i flere overflater i senere tid.

Det er blant annet oppgradert 2 våtrom i 1.etasje i nyere tid.

Bolig er i normal stand iht. alder, med tilstandsanmerkninger grunnet alder, bruksslitasje, konstruksjon, utførelse og dokumentasjon.

Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som

fremkommer i rapporten er opplysninger gitt av selger.

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.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 18 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Taktekkning

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Konsekvens/tiltak:

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



FASADE I EN FIN
BLANDING AV
MURPUSSEDE FLATER,
STORE VINDUER,
KLEDNING OG
FASADEPLATER.



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.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

Det var på befaringdagen ikke tilrettelagt med luftespalte opp bak kledning ved stuevegg/stuevinduer. Det er viktig med lufting bak kledning for å tørke opp eventuell kondens eller fukt som trenger inn gjennom skjøter på kledning.

Konsekvens/tiltak:

Det har ifølge eier blitt etablert luftespalte bak kledning i ettertid av befaringen. Det må videre foretas stikkprøver av mellomrom mellom kledning og bakenliggende plater for å sjekke for eventuell kondensproblematikk som følge av manglende luftespalte over lengre tid.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

Vinduer er passert halvveis av sin forventede levetid. Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom vinduer og karm.

Det er påvist fuktskader i foringer til vindu i soverom leilighet. Dette skyldes mest sannsynlig inndrev av fukt når vinduet har stått åpent.

Konsekvens/tiltak:

Vinduer må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles. Foringer til vindu i soverom leilighet bør skiftes.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

Det er påvist fuktskader i utvendig belistning til ytterdør i underetasje.

Konsekvens/tiltak:

Dør i underetasje bør påregnes skiftet.

Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

Det er påvist "bom"/manglende limdekning under enkelte fliser i trinn til utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at "bom" gjør fliser med utsatt for sprekke-dannelser når de belastes. Hulrom under fliser trekker til seg vann utendørs, noe som kan medføre at fliser sprekker eller løsner dersom det fryser med vann under.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak:

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Ventilasjonsanlegget er ikke oppbygget i tråd med vanlige prinsipper for balansert ventilasjon. Det er registrert tilluft i flere rom hvor det normalt skal etableres avtrekk, samt avtrekk i rom som normalt skal ha tilluft.

Videre er det påvist meget redusert effekt i ventiler som skal ivareta avtrekk. Feil luftfordeling og redusert avtrekksfunksjon kan medføre utilstrekkelig ventilasjon, dårlig innelima og økt risiko for opphoping av fukt i belastede rom. Forholdet indikerer at anlegget ikke fungerer som forutsatt.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll og gjennomgang av ventilasjonsanlegget av fagkyndig person, samt nødvendige tiltak for å oppnå korrekt luftbalanse og tilfredsstillende funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak:

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

Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk under dusjkabinett.

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.

Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er

nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det 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.

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

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

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

Konsekvens/tiltak:

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

Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

Det er registrert at gjennomføring for avløpsrør under servant i våtsone ikke er utført med tilfredsstillende tetthet mot omkringliggende overflater. Manglende tett utførelse rundt rørgjennomføringer kan medføre risiko for at fukt og vann trenger inn i konstruksjonen, med fare for skjulte fuktskader.

Konsekvens/tiltak:

Forholdet vurderes å avvike fra anbefalte løsninger og det anbefales utbedring ved å etablere tett og forskriftsmessig utførelse rundt gjennomføringen.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Det er ikke registrert avtrekk fra ventil i tak i bad samt det er lagt opp tilluftsventil like ved avtrekksventil i bad. Ved riktig utførelse skal det kun legges opp avtrekk fra bad slik at tilluften hentes fra andre rom i etasjen.

Slik sikres tilstrekkelig balanse på anlegget.

Konsekvens/tiltak:

Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Avtrekkssystemet bør utbedres.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/bi-inngang > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

Det er registrert at gjennomføring for avløpsrør under utslagsvask i våtsone ikke er utført med tilfredsstillende tetthet mot omkringliggende overflater. Manglende tett utførelse rundt rørgjennomføringer kan medføre risiko for at fukt og





vann trenger inn i konstruksjonen, med fare for skjulte fuktskader.

Konsekvens/tiltak:

Forholdet vurderes å avvike fra anbefalte løsninger og det anbefales utbedring ved å etablere tett og forskriftsmessig utførelse rundt gjennomføringen.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/bi-inngang > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har tilluft i stedenfor avtrekk. Dette er feil utførelse, rommet skal ha avtrekk samt hente tilluft fra andre oppholdsrom i etasjen for å sikre tilstrekkelig balanse på anlegget.

Konsekvens/tiltak:

Avtrekkssystemet bør utbedres.

Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

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

Vindu og innvendig dør er plassert i våtsoner for dusj og badekar.

Konsekvens/tiltak:

Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:

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

Det 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.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak:

Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Avtrekkssystemet bør utbedres.

Boligen har fått følgende TG-IU (ikke undersøkt):

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med "Taktekking".

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Innhent dokumentasjon, om mulig.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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 bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig

A-Tax AS (befaringsdato: Tirsdag, 5. mai 2026)



SOMMERTID

Her kan en invitere til grillfest i den romslige hagestuen fra 2022. Natursteinsmur, betongplattning, terrasser og fin beplantning. Området er godt tilknyttet stue og kjøkken. Fremsiden og området ved garasjen er belagt med belegningsstein og beplantet med lettstelt bed.



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:
Gang, soverom, bad, vaskerom/bi-inngang, stue/kjøkken.
Hagestue.

2. etasje:
Gang/hems, kontor, 2 soverom, bad, soverom/loftstue.

Underetasje:
Entre, toalettrom, gang/trapperom, kjellerstue/soverom (ikke godkjent).

Leilighet:
Entre, stue/kjøkken, 2 soverom, bod, bad/vaskerom.

Areal

Enebolig

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 96 kvm
Total BRA: 96 kvm

1. etasje
BRA-i: 100 kvm
BRA-e: 16 kvm
Total BRA: 116 kvm

2. etasje
BRA-i: 90 kvm
Total BRA: 90 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 27 kvm

2. etasje: 10 kvm

Garasje

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 25 kvm
Total BRA: 25 kvm

1. etasje
BRA-e: 35 kvm
Total BRA: 35 kvm

Byggetegninger:

Enebolig:

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

Underetasje:

Rom brukt som soverom i dag er inntegnet som kinorum på tegninger. Rommet har ikke vindu som tilfredsstillt krav til direkte rømning ut fra rommet, og eventuell rømning går da via entre/gang og ytterdør.

1. etasje:

Bad er inntegnet som soverom på tegninger. Vaskerom er inntegnet som toalettrom, bad og bod på tegninger. Ytterdør i vaskerom er ikke inntegnet på tegninger

Garasje:

Det foreligger ikke tegninger:





Det foreligger ikke plantegninger for garasje. Garasjen er kun stipt inn på tegninger for hus samt nevnt i byggesøknad.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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

Skarahødden 11 er virkelig flott. Moderne, stilig, innholdsrikt og funksjonelt.

Fasade i en fin blanding av murpussede flater, store vinduer, kledning og fasadeplater. Tomten er godt utnyttet og pent opparbeidet. Oppsiden har de senere år fått et skikkelig løft hvor det er skapt en flott oase til lange sommerkvelder. Her kan en invitere til grillfest i den romslige hagestuen fra 2022, lunt og med fantastisk utsikt. Alt sammen fint innrammet av vannspeil med gangsti og fossefall. Natursteinsmur, betongplattning, terrasser og fin beplantning. Området er godt tilknyttet stue og kjøkken.

Leiligheten har egen uteplass godt skjermet fra hoveddelen. Fremtiden og området ved garasjen er belagt med belegningsstein og beplantet med lettstelt bed.

Lekker entré, den doble takhøyden og vinduet som strekker seg i hele høyden gjør rommet til noe spesielt. God plass til yttertøy og sko i tilliggende vaskerom/bi-inngang. Stilig, minimalistisk trapp i solid stålkonstruksjon med fliser i trinnene og glassdetaljer.

Når en kommer inn i stuen ser en rett mot de store vindusflatene og utsikten. I fremre del er det åpen løsning mot 2. etasje. Dette gir en stilig effekt til hele rommet, og en får god nytte av dagslyset og utsikten. Stuen møbleres fint med salong i forbindelse med vedovnen og spisestue i enden mot kjøkkenet. Enstavs eikeparkett med varmemat fra 2018. Lekker kjøkken fra Norema montert 2019, åpen men tilbaketrukket løsning fra stuen. Dette er virkelig et flott samlingspunkt for familien og et drømmekjøkken for hobbykokken i familien. Pent å se på, praktisk og funksjonelt å bruke. Rikelig med oppbevaringsplass bak tidløse fronter i sortbehandlet eik. Benkeplate i kompositt stein. Meget velutstyrt med integrerte hvitevarer fra Siemens Studioline - kjøleskap, kombinert steke- og dampovn, kombinert mikro- og stekeovn, vinskapp med to kjølesoner, to oppvaskmaskiner, kaffemaskin med mange funksjoner, fryseskapp under



kjøkkenbenk, automatisk hev og senk av hjørneløsning for oppbevaring av kjøkkenmaskiner.
 Alt en trenger i samme etasje. Lekker baderom med lunt og tidløst flisevalg fra 2018. Elegant dusjløsning, veggmontert toalett og servant i skuffeseksjon med speilskap. God oppbevaringsplass i to høyskap og innfelte skap.
 Praktisk i en travelt hverdag med godt løst vaskerom kombinert med bi inngang. Skap mellom bad/vaskerom er bygget opp til en smart løsning for skittentøy. Innredning med utslagsvask og nisje til hvitevarer.
 Det er soverom i etasjen.

I 2. etasje ligger en herlig lesesone som en balkong over stuen nede. Perfekt når en vil trekke seg litt bort men samtidig har kontakt med resten av familien. Nydelig utsikt og gode lysforhold.
 En glassvegg deler opp til et hyggelig kontor.
 Familiebad med god takhøyde. Nedfelt badekar og dusjhjørne. Innredning med dobbel servant og veggmontert toalett.
 Tre innbydende soverom i etasjen, hvorav hovedsoverom er omgjort til tv-stue med utgang til solrik balkong. Hele 2. etasjen er belagt med 1-stavs eikeparkett fra 2018.

Trappen ned til sokkeletasjen leder til en egen foreldre-suite. Eierne benytter tv-rommet til soverom (ikke byggemeldt) som holder seg svalt og godt hele året. Flott garderobeløsning med meget innholdsrik innredning. Det er tilknyttet eget toalettrom og utgang til nedsiden. Flislagt gulv, veggmontert toalett og stilig servant.

Drømmer du om eget treningsrom og hobbyrom?
 Underetasjen til garasjen er perfekt for dette. Pent innredet med fliser på gulv, god belysning og innredning fra Kvik.

Sokkeletasje gir gode forhold for leiligheten. Det meste av den fikk et standard løft i 2023. Lyst og flott med store vindusflater. Den har også sitt eget uteområde. Alle faktorer som har gjort det enkelt å leie ut. Lys og trivelig stue, kjøkken i egen sone, kombinert bad og vaskerom og to soverom.

En komplett bolig som bør passe de fleste familier. Perfekt for sosiale tilstelninger og en travelt hverdag.

- Oppgraderinger gjennomført av selger oppsummert:
- 2016
 - Innredet hobbyrom under garasje, med fliser, isolert og plater på vegg, lagt inn strøm og kaldt- og varmt vann.
 - Kjøkkeninnredning fra Kvik
 - 2018
 - Vaskerom og bad ble bygget om til kombinert vaskerom og bi-inngang, med nye varmekabler
 - Oppført nytt bad i 1. etg.
 - Skiftet fliser i gang og trapper.
 - Lagt varmekabler i gang.
 - Lagt ny 1-stavs eikeparkett i hele huset der det ikke er fliser
 - Installert varmemefolie i stue
 - Kinorom i underetasje gjort om til foreldreavdeling/soverom
 - Soverom i 2. etasje gjort om til TV-stue
 - Byttet glassbyggestein i gang til vindu
 - Montert vegghengt toalett i underetasje ved soverom





2019

- Bygget om kjøkken til åpen løsning mot stue.
- Nytt heltre eikekjøkken fra Norema med integrerte hvitevarer fra Siemens Studioline.

2020

- Etablert ny hage med betongplattinger, terrasser, bed, gangsti og vann i gangsti med fossefall.

2021

- Lagt opp elbil-lader i garasje.

2022

- Bygget ny hagestue
- Lagt opplegg for elbil-lader i hage.

2023

- Installert ny varmepumpe i 1. etasje
- Pusset opp leilighet:

Montert nytt kjøkken fra IKEA

Lagt nytt laminatgulv i stue, kjøkken og begge soverom

Malt vegger og tak i stue, kjøkken og begge soverom

Montert nytt dusjkabinett.

Øvrig:

- Lende Mur har utbedret små skader på mur med enkle tiltak. Utført av godkjent fagmann.
- Soverom og garderobe i underetasje benyttes i dag som foreldreavdeling, men kan enkelt tilbakeføres til kjellerstue/ungdomsavdeling med eget toalett og egen inngang.

Oppvarming

Elektrisitet, varmepumpe.

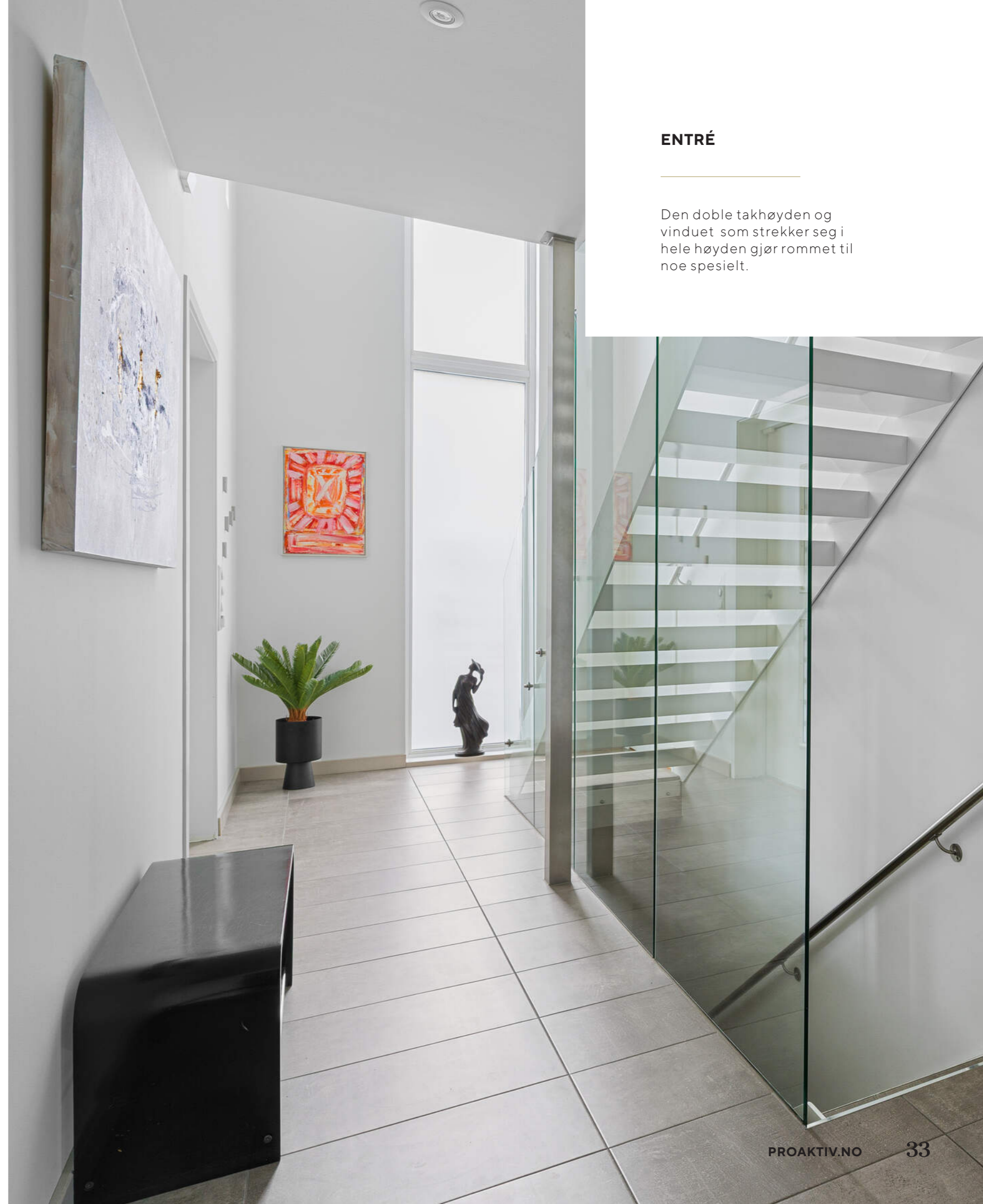
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

I de tilfeller det medfølger varmekilder i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

Info energiklasse

Energimerke følger ny ordning og har energiklasse C. Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



ENTRÉ

Den doble takhøyden og vinduet som strekker seg i hele høyden gjør rommet til noe spesielt.

HOVEDSTUE

Når en kommer inn i stuen ser en rett mot de store vindusflatene og utsikten. I fremre del er det åpen løsning mot 2. etasje. Dette gir en stilig effekt til hele rommet, og en får god nytte av dagslyset og utsikten. Enstavs eikeparkett med varmemefolie fra 2018.





**LEKKERT KJØKKEN FRA
NOREMA MONTERT 2019**

Tidløse fronter i
sortbehandlet eik.
Benkeplate i kompositt stein.
Meget velutstyrt med
integrerte hvitevarer fra
Siemens Studioline

PENT Å SE PÅ - PRAKTISK
OG FUNKSJONELT Å
BRUKE



ALLE FUNKSJONER I 1. ETG

Lekkert baderom med lunt og tidløst flisevalg fra 2018. Elegant dusjløsning, veggmontert toalett og servant i skuffeseksjon med speilskap. God oppbevaringsplass i to høyskap og innfelte skap.



TILRETTELAGT

Praktisk i en travel hverdag med godt løst vaskerom kombinert med bi inngang. Skap mellom bad/vaskerom er bygget opp til en smart løsning for skittentøy. Innredning med utslagsvask og nisje til hvitevarer.



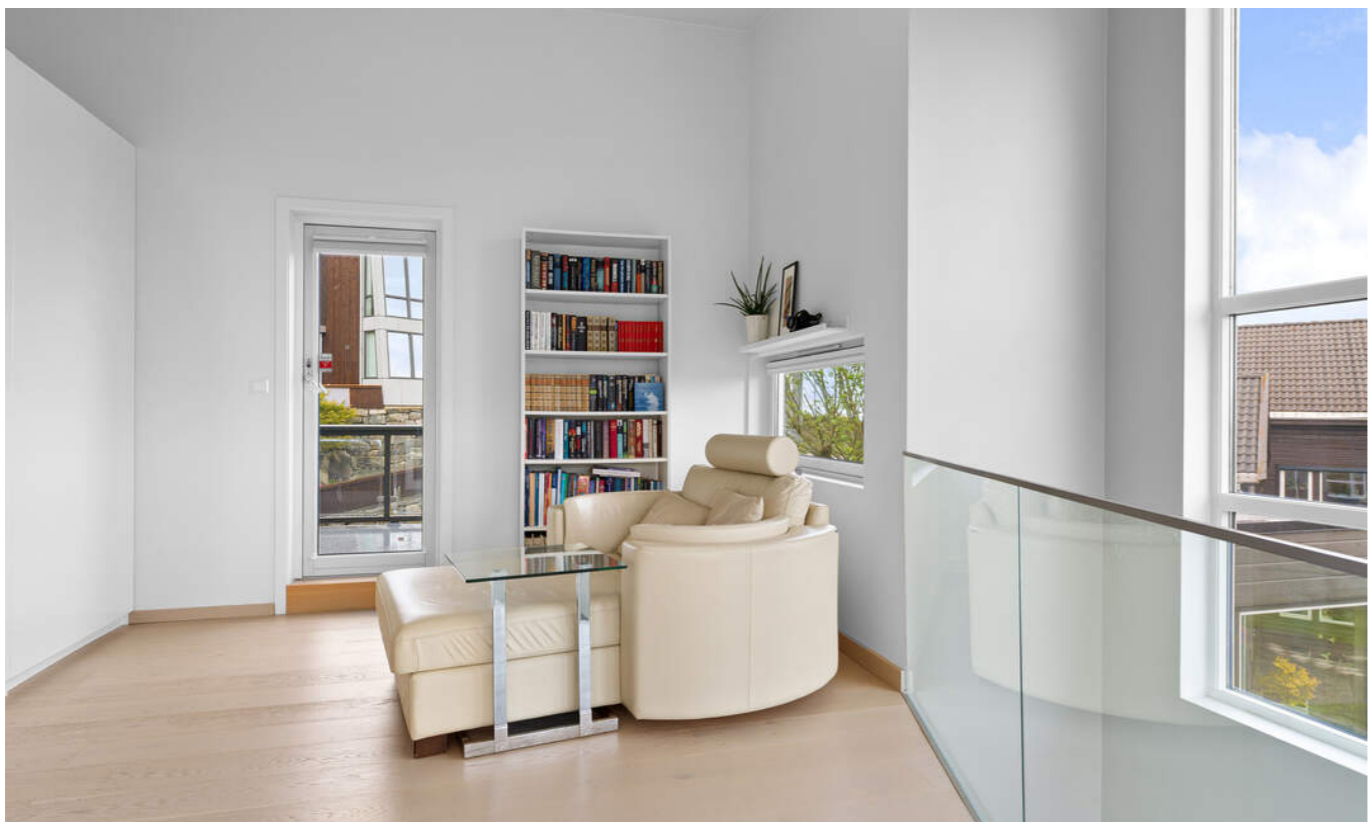


Det er et soverom i 1. etasjen.



FLOTT SONE I 2. ETASJE

Perfekt når en vil trekke seg litt bort men samtidig har kontakt med resten av familien



2. ETASJE

Familiebad med god takhøyde. Nedfelt badekar og dusjhjørne.
Innredning med dobbel servant og veggmontert toalett.



2. ETASJE

Tre innbydende soverom i etasjen, hvorav hovedsoverom er omgjort til tv-stue med utgang til solrik balkong.





Perfekt bolig for familier med både små og store barn.



SUITE

Eierne benytter tv-rommet til soverom som holder seg svalt og godt hele året. Flott garderobeløsning med meget innholdsrik innredning.
(ikke byggegodkjent til soverom)



DET ER TILKNYTTET EGET
TOALETTROM OG
UTGANG TIL NEDSIDEN



LEILIGHET

Sokkeletasje gir gode forhold for leiligheten. Det meste av den fikk et standard løft i 2023. Lyst og flott med store vindusflater. Den har også sitt eget uteområde. Alle faktorer som har gjort det enkelt å leie ut. Stue, kjøkken i egen sone, kombinert bad og vaskerom og to soverom.



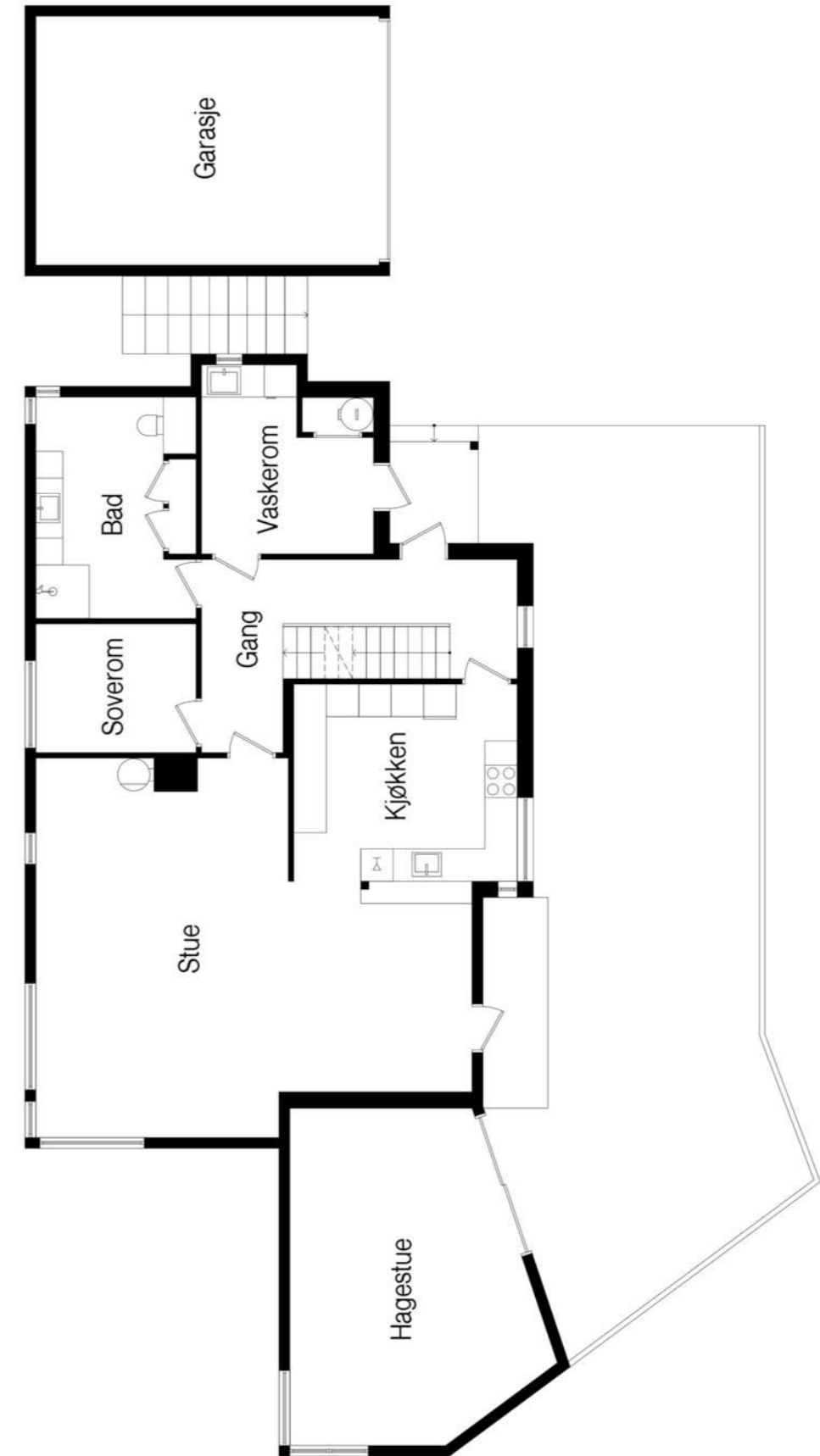
EGET UTEOMRÅDE TIL
LEILIGHETEN

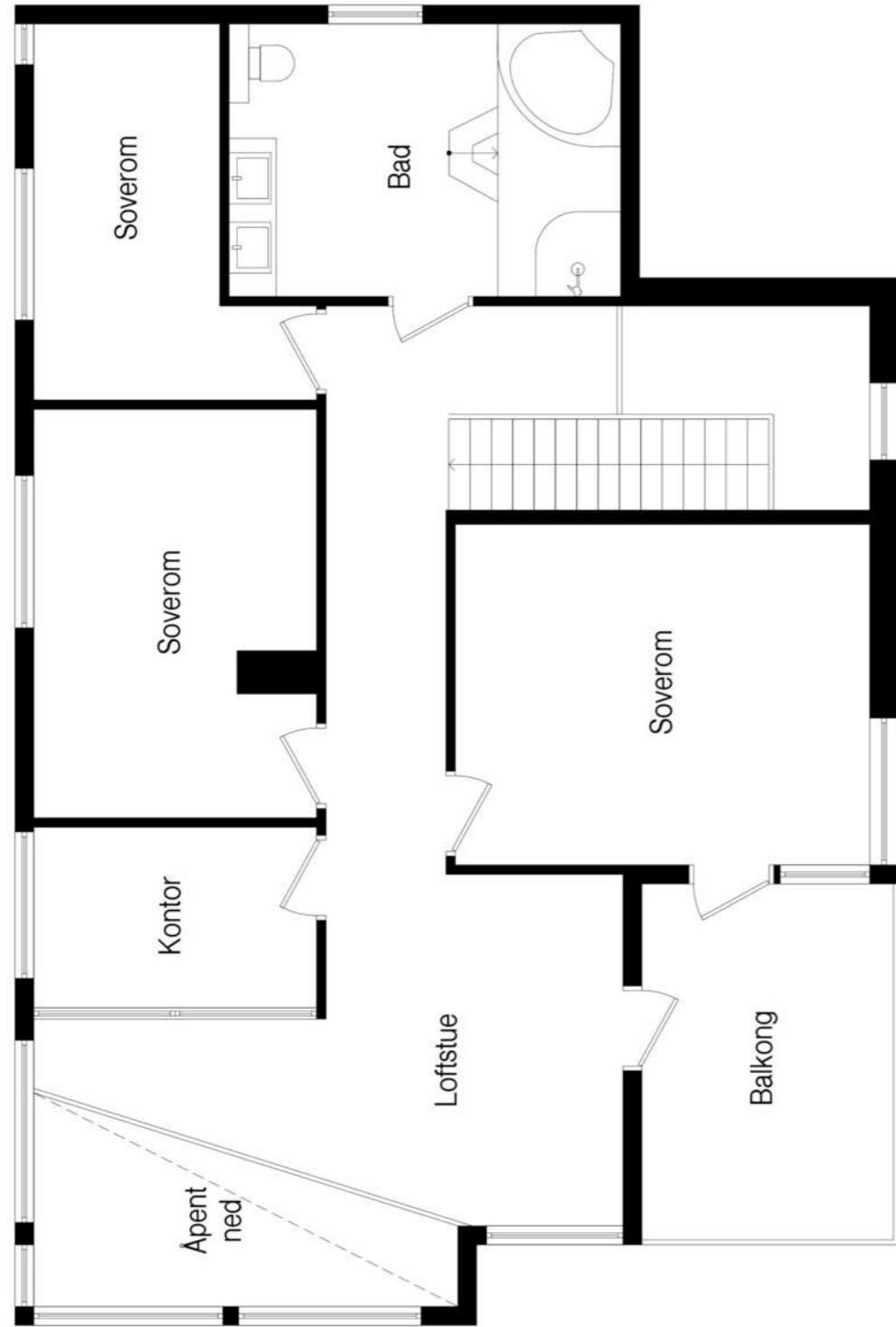


PERFEKT HOBBYROM
UNDER GARASJEN



PLANTEGNINGER





KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

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

27.280,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det praktiseres ikke eiendomsskatt på alminnelige boliger i kommunen.

Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening. Årlig velforeningskontigent og dugnadsplikter må forventes

Info formuesverdi

Ikke beregnet etter ny modell. 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, forsikring, kommunale avgifter, medlemskap velforening og ellers løpende abonnement som TV/Internett. Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Eiendommen har tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening hvor årlig medlemskontigent og dugnadsplikter må forventes.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukertilatelse var gitt for enebolig med leilighet 08.12.2003, med kommentar om følgende arbeider som gjenstår:
-Ferdigmelding fra rørlegger mangler.
-Det skal foretas radonmåling i boligen snarest mulig etter innflytting. Ferdigattest blir ikke utstedt før det er dokumentert at nivået for radon i boligen ligger under 400 Bq/m³.
Det er uvisst om dette er utført. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra

kommunen sin side.

Det foreligger byggetillatelse for bolig m/leilighet og frittliggende garasje m/tegninger, datert 06.09.2003. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for sokkelleilighet, datert 08.09.2003. Det foreligger dispensasjon og tillatelse til tiltak for utestue/vinterhage, datert 07.09.2021. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Det foreligger ikke plantegninger for garasje. Garasjen er kun stipt inn på tegninger for hus samt nevnt i byggesøknad.

Endring av romfordelingen av soverom, bad og bod samt montering av ekstra inngangsdør(bi-inngang) i 1. etasje er ikke byggemeldt. Kinorom i sokkel benyttes til soverom, rommet tilfredsstillende ikke kravene til vindus/rømningsforhold. Etablering av vann/avløp i garasjen er søknadspliktig, dette er ikke søkt om. Bod 1. etg er tatt i bruk som bi-inngang/vaskerom. Bruksendring fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at disse ovennevnte bruksendringene ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til det overnevnte i dette punkt.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig 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

Pliktig medlemskap i velforening og solidarisk vedlikeholdsplikt av felles funksjoner slik som lekeplasser, felles vann/avløpsledninger og støyskjerm om den står på egen eiendom.

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

1108/34/182:
06.08.2002 - Dokumentnr: 7726 - Rettigheter iflg. skjøte Pliktig medlemskap i velforening m.v.

06.08.2002 - Dokumentnr: 7726 - Rettigheter iflg. skjøte Bestemmelse om bebyggelse for Sandnes kommune eller det selskap som tilvises

06.08.2002 - Dokumentnr: 7726 - Rettigheter iflg. skjøte Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser.

Utskrift av servitutt følger vedlagt salgsoppgaven. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Boliger iht. Reguleringsplan for Skaarlia øst, planID 78117-3. Eiendommen grenser til arealer regulert til felles lekeareal, gang-/sykkelvei og kjørevei, gjennom samme plan. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Eiendommen ligger i en såkalt "Støysone" iht. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, H220 og H210 gul og rød sone. I gjeldende kommuneplan er det egne bestemmelser for eiendommer i støysone som kan medføre krav til særskilte tiltak ifm. nye bygge- og delingssøknader på eiendommen.

Utsnitt av reguleringsplankart, kommuneplankart og reguleringsbestemmelser følger vedlagt. Kommuneplan kan sendes ved forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sandnes kommune.

Vei/Vann/Avløp

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 kjøperen 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

Boligen har egen utleiedel som er godkjent som separat boenhet av kommunen. Leiligheten er utleid og selges med leieforholdet. Kontrakten ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan sendes på forespørsel. Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de

Kjerneinformasjon

tilfeller hvor det ikke særskilt 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.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Onsdag, 13. mai 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

13 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
337 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

338 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
356 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

13 838 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
13 856 750,00 (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 eiendomsmeglingsforetak 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 bygningssakkyndiges 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 eiendomsmegler 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 overtagelse 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.

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

Kjerneinformasjon

forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Overleveres med leieforhold i sokkeletasjen. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse 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 nettannonse 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 budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

Eiendomsmegler 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 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.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring 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

Kjøleskap, kombinert steke- og dampovn, kombinert mikro- og stekeovn, vinskap med to kjølesoner, to oppvaskmaskiner, kaffemaskin og fryseskap under kjøkkenbenk i 1. etasje medfølger handelen. Øvrige brune- og hvitevarer medfølger ikke. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Bil-lader i garasjen og frittstående lader medfølger. Frittstående lader benyttes av leieboer mot betaling av estimert forbruk.

Medfølger:

- Bose anlegget, med veggmonterte front- og bakhøytalere.
- Garderobes.

Medfølger ikke handelen:

- Peis i hagestuen.
- Lysekroner i trappeoppgang.
- Hyller i hobbyrom.

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.

Eier

Anja Bloemheuvel Taksdal
Oddmund Taksdal

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 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 135 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger. Tillegg for Dronebilder er kr 2 500,- kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Tilretteleggingsgebyr kr 10 900,00. Sum faste vederlag kr. 53 350.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Tinglysingsgebyr

sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 297,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 1 342.

Totale kostnader kr. 54 692.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.
(Flett frase "meglers vederlag" her)

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: Søderberg & 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 - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. 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.

Dato salgsoppgave

19.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Skarahødden 11, 4326 SANDNES
- SANDNES kommune
- gnr. 34, bnr. 182

Sum areal alle bygg: BRA: 362 m² BRA-i: 286 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 Rapportdato: 18.05.2026 Oppdragsnr.: 11348-2304 Eiendomsverdi ref nr: KJ7239
Autorisert foretak: A-TAX AS Sertifisert Takstingeniør: Torbjørn Madland Vår ref: 20263264



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 11348-2304

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 2 av 24

Skarahødden 11, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 182
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 11348-2304

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 3 av 24

Skarahødden 11, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 182
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 11348-2304

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 4 av 24

Skarahødden 11, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 182
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 2003 som i hovedsak er som fra byggeåret, men oppgradert i flere overflater i senere tid. Det er blant annet oppgradert 2 våtrom i 1. etasje i nyere tid. Bolig er i normal stand iht. alder, med tilstandsmerkninger grunnet alder, bruksslitasje, konstruksjon, utførelse og dokumentasjon. Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt av selger.

Enebolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltbelegg. Takrenner og nedløp i aluminium. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler. Lukket takkonstruksjon i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater. Terrassegulv og rekkverk i tre og glass. Utvendig trapp i betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med fliser og parkett på gulv. Malte overflater på vegger og i tak. Boligen har elementpipe og vedovn. Boligen har malt/lakkert trapp med rekkverk i glass. Innvendig har boligen malte slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom underetasje
Bad/vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Flislagte vegger og malte overflater i tak. Gulvet er flislagt. Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring. Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Bad 1. etasje

Bad fra 2018 ifølge eier, vurdert iht. teknisk forskrift 2017. Flislagte vegger og malte overflater i tak. Gulvet er flislagt. Slukrenne ved vegg i dusjonen, uten synlig membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Balansert ventilasjon.

Vaskerom/bi-inngang

Vaskerom fra 2018 ifølge eier, vurdert iht. teknisk forskrift 2017. Malte overflater på vegger og i tak. Gulvet er flislagt. Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring. Rommet har innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

Bad 2. etasje

Bad fra byggeåret, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Flislagte vegger og malte overflater i tak. Gulvet er flislagt. Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring. Sluk under badekar er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst på befaringdagen. Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Underetasje
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon. Kjøkkenventilator med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

1. etasje

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i stein. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Fliser gulv og vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i plast (rør i rør). Avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Elektrisk anlegg av varierende alder.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU. Drenering fra byggeåret. Bygningen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong. Forstøtningsmur er av naturstein. Eiendommen er etablert i skrått terreng, med parkering og uteområde på boligens oppside samt uteområde og terrasse på boligens nedside. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Sandnes Kommune.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 11348-2304

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 5 av 24

Skarahødden 11, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 182
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Underetasje:

Rom brukt som soverom i dag er inntegnet som kinorom på tegninger. Rommet har ikke vindu som tilfredsstiller krav til direkte rømning ut fra rommet, og eventuell rømning går da via entre/gang og ytterdør.

1. etasje:

Bad er inntegnet som soverom på tegninger. Vaskerom er inntegnet som toalettrom, bad og bod på tegninger. Ytterdør i vaskerom er ikke inntegnet på tegninger.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke plantegninger for garasje. Garasjen er kun stipledd inn på tegninger for hus samt nevnt i byggesøknad.

Oppdragsnr.: 11348-2304

Befaringsdato: 05.05.2026

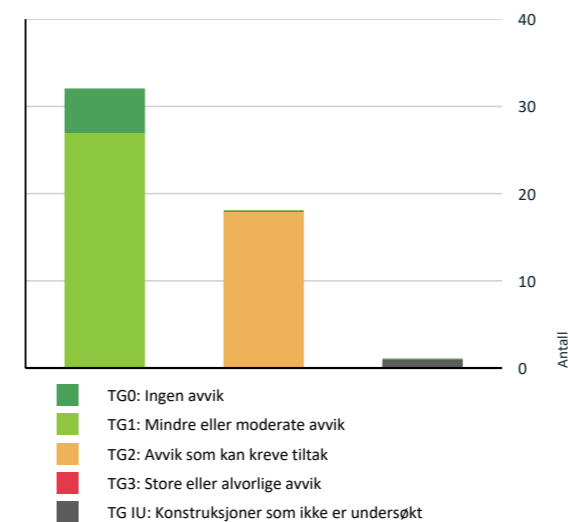
Side: 6 av 24

Skarahødden 11, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 182
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 11348-2304

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 7 av 24

- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/bi-inngang > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/bi-inngang > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Skarahødden 11, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 182
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk taket

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
2003

Kommentar
Iht. Ambita Infoland - Norges eiendommer på nett.

Anvendelse
Helårsbolig.

UTVENDIG

1 TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltbelegg fra byggeåret, besiktiget fra bakkenivå grunnet manglende sikker adkomst til tak på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i aluminium.

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det var på befaringdagen ikke tilrettelagt med luftespalte opp bak kledning ved stuevegg/stuevinduer. Det er viktig med lufting bak kledning for å tørke opp eventuell kondens eller fukt som trenger inn gjennom skjøter på kledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det har ifølge eier blitt etablert luftespalte bak kledning i ettertid av befaringen. Det må videre foretas stikkprøver av mellomrom mellom kledning og bakenliggende plater for å sjekke for eventuell kondensproblematikk som følge av manglende luftespalte over lengre tid.



Det var på befaringdagen ikke tilrettelagt med luftespalte under utstikk/stuevegg.

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Lukket takkonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

1 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er passert halvveis av sin forventede levetid. Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom vinduer og karm.

Det er påvist fuktskader i foringer til vindu i soverom leilighet. Dette skyldes mest sannsynlig inndrev av fukt når vinduet har stått åpent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.

Foringer til vindu i soverom leilighet bør skiftes.



Fuktskader i foring til vindu i soverom leilighet.

Oppdragsnr.: 11348-2304

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 8 av 24

Skarahødden 11, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 182
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk taket

Tilstandsrapport

1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Det er påvist fuktskader i utvendig belistning til ytterdør i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør i underetasje bør påregnes skiftet.



Fuktskader i belistning til ytterdør i underetasje.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassegulv og rekkverk i tre og glass.

1 TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist "bom"/manglende limdekning under enkelte fliser i trinn til utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at "bom" gjør fliser med utsatt for sprekkdannelse når de belastes. Hulrom under fliser trekker til seg vann utendørs, noe som kan medføre at fliser sprekker eller løsner dersom det fryser med vann under.



Det er påvist "bom"/manglende limdekning under enkelte fliser i trinn til utvendig trapp.

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater med fliser og parkett på gulv. Malte overflater på vegger og i tak.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng med fliser på gulv og plater på vegger. Hulltaking er foretatt i vegg mot grunnmur i trapperom, uten å påvise unormale forhold i veggen.



Hulltaking er foretatt i vegg mot grunnmur i trapperom.

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt/lakkert trapp med rekkverk i glass.

Oppdragsnr.: 11348-2304

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 9 av 24

Skarahødden 11, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 182
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk taket

Tilstandsrapport

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte slette dører.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malte overflater i tak.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk under dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

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



Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk under dusjkabinett.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Sluk under dusjkabinett.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ikke foretatt i våtsone for dusj eller innredning grunnet manglende tilkomst, og det er av den grunn valgt hulltaking i alternativ vegg da gulvet i sin helhet defineres som våtsone.

Oppdragsnr.: 11348-2304

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 10 av 24

Skarahødden 11, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 182
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk taket

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende kjøkken.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2018 ifølge eier, vurdert iht. teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malte overflater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at gjennomføring for avløpsrør under servant i våtsone ikke er utført med tilfredsstillende tetthet mot omkringliggende overflater. Manglende tett utførelse rundt rørgjennomføringer kan medføre risiko for at fukt og vann trenger inn i konstruksjonen, med fare for skjulte fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet vurderes å avvike fra anbefalte løsninger og det anbefales utbedring ved å etablere tett og forskriftsmessig utførelse rundt gjennomføringen.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne ved vegg i dusjsone, uten synlig membran. Membran er skriftlig bekreftet montert fra utførende murerfirma.



Slukrenne i dusjnise, uten synlig membran.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er ikke registrert avtrekk fra ventil i tak i bad samt det er lagt opp tilluftsventil like ved avtrekksventil i bad. Ved riktig utførelse skal det kun legges opp avtrekk fra bad slik at tilluften hentes fra andre rom i etasjen. Slik sikres tilstrekkelig balanse på anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Avtrekksystemet bør utbedres.



Dårlig avtrekk i ventil.

1. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i vegg.

Oppdragsnr.: 11348-2304

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 11 av 24

Skarahødden 11, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 182
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom.

1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2018 ifølge eier, vurdert iht. teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte overflater på vegger og i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at gjennomføring for avløpsrør under utslagsvask i våtsone ikke er utført med tilfredsstillende tetthet mot omkringliggende overflater. Manglende tett utførelse rundt rørgjennomføringer kan medføre risiko for at fukt og vann trenger inn i konstruksjonen, med fare for skjulte fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet vurderes å avvike fra anbefalte løsninger og det anbefales utbedring ved å etablere tett og forskriftsmessig utførelse rundt gjennomføringen.



Det er ikke tettet rundt avløpsrør i vegg i våtsone under utslagsvask.

1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring. Membran er skriftlig bekreftet montert fra utførende murerfirma.



Sluk i gulv.

1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Rommet har tilluft i stedet for avtrekk. Dette er feil utførelse, rommet skal ha avtrekk samt hente tilluft fra andre oppholdsrom i etasjen for å sikre tilstrekkelig balanse på anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Andre tiltak:

Avtrekkssystemet bør utbedres.

1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg i vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ikke foretatt i våtsone grunnet manglende tilkomst, og det er av den grunn valgt hulltaking i alternativ vegg da gulvet i sin helhet defineres som våtsone.

Oppdragsnr.: 11348-2304

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 12 av 24

Skarahødden 11, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 182
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt i vegg i vaskerom.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malte overflater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Vindu og innvendig dør er plassert i våtsone for dusj og badekar.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Innvendig dør står i våtsone for dusjnise.



Vindu er plassert i våtsone for badekar.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring. Sluk under badekar er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Sluk i gulv

2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 11348-2304

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 13 av 24

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Andre tiltak:

Avtrekksystemet bør utbedres.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende gang, uten å påvise unormale forhold i veggen.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende gang

KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i stein.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom
Fliser gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Ventilasjonsanlegget er ikke oppbygget i tråd med vanlige prinsipper for balansert ventilasjon. Det er registrert tilluft i flere rom hvor det normalt skal etableres avtrekk, samt avtrekk i rom som normalt skal ha tilluft. Videre er det påvist meget redusert effekt i ventiler som skal ivareta avtrekk.

Feil luftfordeling og redusert avtrekksfunksjon kan medføre utilstrekkelig ventilasjon, dårlig innelima og økt risiko for opphoping av fukt i belastede rom. Forholdet indikerer at anlegget ikke fungerer som forutsatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll og gjennomgang av ventilasjonsanlegget av fagkyndig person, samt nødvendige tiltak for å oppnå korrekt luftbalanse og tilfredsstillende funksjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg av varierende alder.

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 utskiftning anlegg fra inntakssikring og videre.
2003

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I nåværende eiers tid. Ikke kjente forhold fra tidligere eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ja Det var på befaringdagen symptomer på varmgang i stikk-kontakt til varmtvannstank i 1.etasje. Dette har blitt utbedret og koplet i tråd med krav i dagens forskrifter i ettertid av befaringen ifølge eier.

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? Sjøkk 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 sikringsskap

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Skarahødden 11, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 182
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeåret.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er etablert i skrått terreng, med parkering og uteområde på boligens oppside samt uteområde og terrasse på boligens nedside.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.



Støttemur på nedside av bolig er ikke sikret med rekkverk.

Oppdragsnr.: 11348-2304

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 16 av 24

Skarahødden 11, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 182
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering og oppbevaring.

Byggeår

2003

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Iht. Ambita Infoland - Norges eiendommer på nett.

Beskrivelse

Garasje oppført med grunnmur i betong, stedstøpt gulv og stedstøpt dekke. Yttervegger i mur. Flatt tak i tre, tekket med belegg. Leddport med elektrisk portåpner.

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

Oppdragsnr.: 11348-2304

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 17 av 24

Skarahødden 11, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 182
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

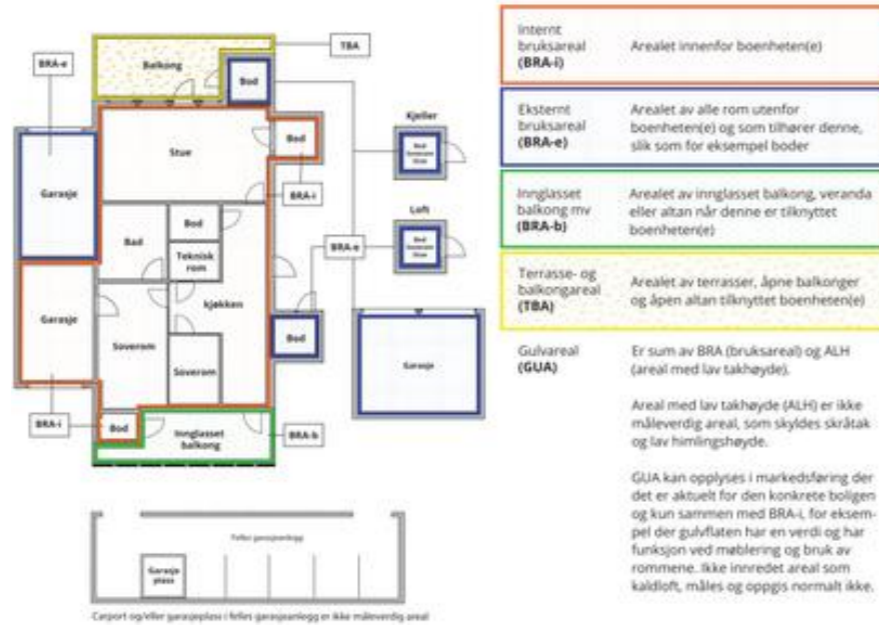
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 11348-2304

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 18 av 24

Skarahødden 11, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 182
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	61			61	
Underetasje	35			35	
1. etasje	100	16		116	27
2. etasje	90			90	10
SUM	286	16			37
SUM BRA	302				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bod, bad/vaskerom		
Underetasje	Entré, toalettrom, kjellerstue/soverom, gang/trapperom		
1. etasje	Gang/hems, soverom, bad, vaskerom/bi-inngang, stue/kjøkken	Hagestue	
2. etasje	Gang/hems, kontor, 2 soverom, bad, soverom/loftstue		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasje:

Rom brukt som soverom i dag er inntegnet som kinorum på tegninger. Rommet har ikke vindu som tilfredsstiller krav til direkte rømning ut fra rommet, og eventuell rømning går da via entre/gang og ytterdør.

1. etasje:

Bad er inntegnet som soverom på tegninger. Vaskerom er inntegnet som toalettrom, bad og bod på tegninger. Ytterdør i vaskerom er ikke inntegnet på tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2022 - Bygget Hagestue, utført av Byggmester Oddvar Taksdal.

2022 - Lagt opp strøm til hagestue, utført av AJ Elektro AS.

2026 - Satt inn nytt dusjkabinett i leilighet. Utført av Rørlegger Sunde AS.

2026 - Skiftet kledning på utstikk ved trapp til leilighet. Utført av Byggmester Oddvar Taksdal.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		35		35	
Underetasje		25		25	
SUM		60			

Oppdragsnr.: 11348-2304

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 19 av 24

Skarahødden 11, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 182
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



SUM BRA 60

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke plantegninger for garasje. Garasjen er kun stiple inn på tegninger for hus samt nevnt i byggesøknad.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Torbjørn Madland	Takstingeniør
	Anja Bloemheuvel Taksdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	34	182		0	552.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skarahødden 11

Hjemmelshaver

Taksdal Anja Bloemheuvel, Taksdal Oddmund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde i Skaarlia i Sandnes Kommune.

Oppdragsnr.: 11348-2304

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 20 av 24

Skarahødden 11, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 182
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.05.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Kommunale vann og avløpsopplysninger	05.05.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Meglers opplysninger	10.04.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	10.04.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	05.05.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiers opplysninger	05.05.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bekreftelse membranarbeider	18.05.2026	Bekreftelse fra utførende murerfirma som har montert membran i bad og vaskerom i 1. etasje.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	
2	18.05.2026	
3	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 11348-2304

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 21 av 24

Skarahødden 11, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 182
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Oppdragsnr.: 11348-2304

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 22 av 24

Skarahødden 11, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 182
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrade: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

Oppdragsnr.: 11348-2304

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 23 av 24

- Areal 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KJ7239>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Skarahødden 11, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 182
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Edland, Mannes & Rege AS



Egenerklæring

Skarahødden 11, 4326 SANDNES

18 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skarahødden 11	Skarahødden 11	

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?

November 2008

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.

Vi har bodd i boligen hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Taksdal, Oddmund

Selger

Taksdal, Anja Bloemheuvel

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

Beskriv feilen og omfanget

Manglende membran ved dørstokk på bad i 2.etg. Utbedret av fagmann, Fliselegger AS
Oppdaget da en sluk gikk tett, og vann flot ut i gangen

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

2018

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygd om et soverom til bad og bygd om vaskerom/toalett/teknisk rom, ved å slå disse rommene sammen til et, samt sette inn ny ytterdør som bi-inngang. Satt inn nytt vegghengt toalett i underetg.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Alt i Hus, Hytte og Hage AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2026

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Har satt inn nytt dusjkabinett i leiligheten.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

VB Rørlegger Sunde AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

Side 2



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

I garasjen, når det er sterk vind og regn fra sørøst og nordøst, kan det trenge inn vann mellom betongdekke og bunn av Leca blokker.

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

2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble lagt på nytt sutak og ny takpapp på garasjetak, endret på et vindu på sør ifb ombygging soverom til bad. Byttet kledding fra bunn av fasade øst for utstikk, og opp til og med overkant av vindu. Byttet ut vindu på østsida fra glassbyggestein til isolert vindu

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Alt i Hus, Hytte og Hage AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2026

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet kleddningsbord på utstikk ved utvendig trapp ned til leilighet

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Oddvar Taksdal

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2 Årstall

2022

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble bygget ny hagestue etter godkjenning fra byggesak i Sandnes Kommune

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Oddvar Taksdal

4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 3



Ja Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**
2026

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Små skader på murpuss er utbedret av murer. Det har oppstått enkelte små bobler i murpuss som følge av at fukt har trengt inn i deler av pusslaget. Ifølge murer kan dette skyldes utilstrekkelig grunning eller maling. Dette har blitt utbedret i 2016 og i 2026.

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Lende Mur

4.4.6 **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
- 7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 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**
2015
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

Side 4



10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Lagt opp elektrisk i hobbyrom under garasje

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Theis Ueland

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
2018

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Lagt nye varmekabler på vaskerom/bad, lagt varmekabler på gang og nytt bad og lagt varmekabler i gang og toalett i kjeller. - nytt elektrisk anlegg på nytt bad - nytt elektrisk anlegg på nytt vaskerom

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Alt i Hus, Hytte og Hage AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**
2019

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt elektrisk anlegg på kjøkken, samt nye varmekabler på kjøkken

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Alt i Hus, Hytte og Hage AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**
2019

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Byttet spotter i stue og lagt varmematte på gulv i stue for ny parkett ble lagt. Dette ble utført av huseier

10.5.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.5.2 **Årstall**
2021

Side 5



10.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Lagt inn og klargjort for 3 fas i garasje i forbindelse med montering av ladeboks til bil. Det er bare 1 fase i garasje, og for å få 3 fas, må hovedtavle i hus bygges om

10.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 AJ Elektro AS

10.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

10.6.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

10.6.2 **Årstall**
 2022

10.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Lagt opp strøm i hagestue med stikk og lysbryter samt montert lys i tak

10.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 AJ Elektro AS

10.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

10.7.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

10.7.2 **Årstall**
 2026

10.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.7.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Byttet ut stikkontakt på varmtvannsbereder til dagens standard/krav

10.7.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 ElektroSmart AS

10.7.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

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?**

Side 6



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
 2018

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Lagt opp nytt avløp fra nytt bad ned til toalett i kjeller. Koblet bort VL til dusj i kjeller.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Alt i Hus, Hytte og Hager AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**
 2015

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Lagt opp komplett røranlegg i hobbyrom under garasje med et vannutkast på utside og lagt opp vask, varmtvannsbereder og blandebatteri inne i rommet

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Njærheim Rør

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid
- 16.1.2 **Årstall**
 2018
- 16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Side 7



Faglært Ufaglært

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Endret på avtrekk og innluft til nytt bad ifb med omlegging av avløp ned til toalett i kjeller. For å få plass til avløpsrør, ble avtrekks ventil flyttet fra toalett i kjeller og inn til kjellerstue/soverom i kjeller. Lagt inn nytt avtrekk inn på nytt bad. Arbeid utført av huseier

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Der er sprekker og bom i enkelte fliser i utvendig trapp ned til kjellerleilighet

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Vi skiftet vedovn fra liten til større og iden forbindelse ble ildsted utstyrt med branntavle. Det var manglende branntavle ved ildsted da vi kjøpte huset. branntavle montert og godkjent av Stavanger Varmesenter

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Mangler ferdigattest på utestue

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

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Hage:

- Vannbasseng lekker, og vi har ikke funnet lekkasjen.
- Det er blendet en trapp under hagestue.
- Kledning på sorsiden, som ikke er byttet, bør vurderes byttet om noen år.

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 31818691

Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Oddmund Taksdal	2026-05-18	Anja Bloemheuvel Taksdal	2026-05-18
Identification		Identification	
 Oddmund Taksdal		 Anja Bloemheuvel Taksdal	

Egenerklæringskjema

Signed by:		
Oddmund Taksdal	18/05-2026	BankID OIDC
Anja Bloemheuvel Taksdal	20:04:27	High
	18/05-2026	BankID OIDC
	20:31:07	High



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



Energiattest

Adresse Skarahødden 11, 4326 SANDNES			
Dato for energimerking 19.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-297435		
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 22613243		
Gårdsnummer 34	Bruksnummer 182		
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101		

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 2003	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 302,0 m²	Oppvarmet bruksareal 286,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
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
126,50 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 118,71 kWh/m²	Totalt levert pr. år 33 950 kWh
--	---


Skarahødden 11, 4326 SANDNES
Detaljer

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



Skarahødden 11, 4326 SANDNES



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: 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. m².

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 19: Montering tetningslister**

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

**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>

**Leiekontrakt for bolig**

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

1 / 9



LEIEKONTRAKT FOR BOLIG

24. utgave 04/23

Det inngås herved avtale om utleie av bolig mellom

1. Utleier

Navn: Anja B. Taksdal

Adresse: Skarahødden 11

og

2. Leier

Navn: Siama Okumu

Leiers personopplysninger blir lagret hos tredjepart med Huseiernes Landsforbund som behandlingsansvarlig. Leier har rett til innsyn i personopplysningene og har også krav på at personopplysningene slettes. Leier kan finne en personvernerklæring og mer informasjon om sine rettigheter på Huseierne.no.

3. Eiendom

Adresse: Skarahødden 11 i Kommune: Sandnes.

4. Leieobjekt

Denne kontrakten gjelder utleie av følgende type leieobjekt: Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, hvor utleier bor i samme hus.

Leieobjektet er umøblert. Beskrivelse av leieobjektet: Ny oppusset leilighet i sokkel. Leiligheten består av 2 soverom, nytt kjøkken, flislagt bad og nymalte vegger og tak, samt nytt gulv.

Se også vedlagt overtakelsesprotokoll.

5. Varighet

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

2 / 9



Leieforholdet starter den 04.07.2023 og kan sies opp av begge parter med 3 måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen løper i.

6. Leiesum

Avtalt leiesum er kr 10900 per mnd.

7. Tillegg

Strøm/energi: Leier tegner eget abonnement.

Vann/avløp: Vann/avløp er inkludert.

Fjernvarme: Ikke aktuelt.

Internett: Leier tegner eget abonnement.

Kabel-TV: Leier tegner eget abonnement.

8. Betaling av leie

Leien betales forskuddsvis, den 20 i hver måned, til konto nr. 34114938744. Leier godtar at påkrav kan sendes ved bruk av elektronisk kommunikasjon.

9. Regulering av leie

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting (avtaletidspunktet, forrige indeksregulering eller forrige tilpasning til gjengs leie). Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk (ved leieforholdets start). Utgangspunktet for reguleringen er den konsumprisindeksen som var publisert da leieforholdet startet.

Dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter med seks måneders skriftlig varsel kreve at leien blir satt til gjengs leie på iverksettingstidspunktet. Iverksettingstidspunktet kan tidligst settes til ett år etter siste regulering, og ved leiefastsettelsen skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leiers forbedringer og innsats.

10. Boligens stand

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

3 / 9



Leier er oppfordret til på forhånd å undersøke boligen. Boligen leies ut i den stand den er ved besiktigelsen, jf. husleieloven § 2-5. Det innebærer at boligen bare har mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn leier etter forholdene hadde grunn til å regne med, eller dersom det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om boligen, og det antas å ha virket inn på avtalen.

11. Utleiers plikter

Utleier plikter å stille boligen til leiers disposisjon i samsvar med denne avtalen, gjennom hele leietiden. Utleier plikter å stille rengjort bolig til rådighet for leier til avtalt tid, og å holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som følger av avtalens og husleielovens bestemmelser.

Misligholder utleier sine plikter, kan leier gjøre beføyelsene i husleielovens kap. 2 og § 5-7 gjeldende. Dette betyr at leier på visse vilkår kan kreve prisavslag og/eller erstatning for forsinkelser og/eller mangler. Er disse vesentlige, kan leier heve avtalen. Erstatning for indirekte tap som nevnt i § 2-14 annet ledd (driftsavbrudd, tapt fortjeneste, tingskade) kan ikke kreves.

Leier må gi melding til utleier dersom boligen ikke er i den stand som følger av avtalen eller husleieloven, innen rimelig tid etter at leier burde oppdaget forholdet. I motsatt fall mister leier retten til å påberope seg manglene. Dette gjelder likevel ikke dersom utleier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

12. Leiers vedlikeholdsplikt

Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, varmtvannsbeholdere, hvitevarer og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Dersom det koster mer å reparere tingen enn og bytte den ut, påhviler utskifting utleier.

Leier plikter å skifte ut knuste ruter med mindre årsaken ikke kan knyttes til leiers forhold, samt ved behov alt forbruksmateriell (herunder blant annet filtre, sikringer, elektriske kontakter og brytere), samt foreta oppsteking av rør til og med vannlås. Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Ved innbrudd i boligen der leiers forsikring benyttes til å dekke skader på bygningen (se pkt. 21), betaler leier mulig egenandel.

Leier plikter å sørge for nødvendig gressklipping på utendørs areal som leier har eksklusiv bruksrett til, for eksempel hage. Leier plikter også å sørge for snømåking av egen adkomst. Ved leie av enebolig eller del av tomannsbolig, der utleier ikke selv bor i en del av boligen, plikter leier å sørge for fjerning av snø fra tak slik at skader ikke oppstår på bygningsmassen.

Dersom samme leier har leid boligen i mer enn seks år, skal leier med normale intervaller forestå det indre vedlikeholdet. Til indre vedlikehold hører blant annet vedlikehold og fornying av gulvbelegg, maling og tapet på og



innenfor de vegger som omgir boligen. Det samme gjelder innvendige dører samt dør til og den innvendige del av balkong, terrasse og veranda.

13. Leiers øvrige plikter

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Leier plikter å behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og for øvrig i samsvar med denne avtalen. Ingen forandring i eller av boligen, eksempelvis anbringelse av fast gulvbelegg, maling i avvikende farge, anbringelse av utendørs antenne etc. må finne sted uten utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning. Leier plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleier har fastsatt til sikring av god husorden. Leieobjektet skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leier plikter å erstatte all selvforskyldt skade, og all skade som skyldes medlemmer av husstanden, fremleiere eller andre leier har gitt adgang til boligen, innen de rammer husleieloven § 5-8 setter. Leier plikter straks å sende melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må leier melde uten unødig forsinkelse. Unnlater leier å gi pliktig melding, kan han tape sitt mulige erstatningskrav og bli ansvarlig for tap og skader som følge av unnlatsen. Leier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over. Er leier selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Leier plikter å gi utleier eller dennes representant adgang til boligen for tilsyn. Videre plikter leier å gi utleier eller andre adgang til boligen i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller arbeider som er nødvendige for å forhindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig. Utleier har nøkkel som kun kan benyttes i medhold av denne bestemmelse. Leier skal, så langt mulig, varsles i rimelig tid.

14. Fremleie

Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, med mindre annet er avtalt eller følger av husleieloven. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt fremleie/husstandsfellesskap, skal påføres denne kontrakten.

15. Dyrehold og røyking

Dyrehold er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke. Leier kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleier eller andre brukere av eiendommen. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt dyrehold, skal påføres denne kontrakten. Røyking i boligen er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke.

16. Oppsigelse

Mulig oppsigelse skal skje skriftlig, uansett om det er leier eller utleier som sier opp. Dersom kontrakten er oppsigelig, har leier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. Dersom kontrakten er oppsigelig og gjelder hybel eller egen bolig, har også utleier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. For øvrig er utleiers oppsigelsesadgang begrenset, jf. § 9-5 i husleieloven. Dersom utleier vil si opp, skal oppsigelsen være begrunnet.



Oppsigelsen skal opplyse om at leier kan protestere skriftlig til utleier innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leier ikke protesterer innen fristen, taper leier retten til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med husleieloven, jf. § 9-8 første ledd annet punktum, og at utleier i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c). Protesterer leier innen fristen, bortfaller oppsigelsen om ikke utleier reiser søksmål mot leier innen fire måneder fra det tidspunkt leier mottok oppsigelsen.

17. Flytteoppfordring

Dersom kontrakten er tidsbestemt, må utleier innen tre måneder etter kontraktens utløpsdato sende skriftlig flytteoppfordring. I motsatt fall vil kontrakten gå over til å bli tidsubestemt.

18. Leiers avtalebrudd og utkastelsesklause

Leier vedtar at utkastelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggsytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 2 uker etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdsesloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet boligen, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a). I varselet, som tidligst kan sendes på forfallsdagen, skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

Leier vedtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2 tredje ledd b) i tvangsfullbyrdsesloven.

Utleier kan heve leieavtalen på grunn av vesentlig mislighold fra leiers side, jf. husleieloven § 9-9. Leier plikter da å fraflytte boligen. Det presiseres at prostitusjon i boligen, som utsetter utleier for mulig straffansvar etter straffeloven § 315 første ledd b), anses som vesentlig mislighold.

En leier som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører i det utleier får leid ut boligen på ny, til samme eller høyere pris. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av boligen fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

19. Leieforholdets opphør

Den dagen leieforholdet opphører, skal leier stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Tilbakelevering anses for skjedd når utleier har fått nøkler og ellers uhindret adgang til boligen. Forlater leier boligen på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleier igjen straks disponere over den.

Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand. Dersom vedlikeholdsplikten etter pkt. 12 er oppfylt med normale intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting.



Utleier kan kreve at leier setter boligen tilbake til opprinnelig stand selv om det gjelder endringer som leier hadde rett til å utføre, med mindre annet ble avtalt da godkjenning ble gitt. Utleier kan ikke i noe tilfelle kreve boligen satt tilbake til opprinnelig stand dersom dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, men utleier kan kreve erstattet den verdi-reduksjon endringene har medført, hvis det gjelder endringer leier ikke hadde rett til å utføre.

Fast inventar, ledninger og lignende som leier har anbrakt i leieobjektet, tilfaller utleier hvis utskilling ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap. Ved en eventuell utskilling må leier utbedre de skader som oppstår på boligen med tilbehør.

Stilles ikke boligen til utleiers disposisjon den dagen leieforholdet skal opphøre, kan utleier kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leiers bruk opphører.

Er boligen i dårligere stand enn hva som er avtalt, kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet skal være fremsatt innen rimelig tid etter at utleier burde ha oppdaget mangelen. Denne fristen gjelder ikke hvis leier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Etterlatt løssøre som tilhører leier eller noen i leiers husstand skal tas hånd om av utleier for leiers regning. Rent skrot kan kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleier kreve en rimelig godtgjørelse for dette. Utleier skal så vidt mulig skriftlig oppfordre leier til å hente løssøret. Utleier kan holde løssøret tilbake inntil kostnadene med oppbevaringen dekkes eller betryggende sikkerhet stilles. Utleier kan selge løssøret for leiers regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelige, eller dersom leier venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller med å overta løssøret. Er det grunn til å tro at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene, kan utleier i stedet rå over tingen på annen hensiktsmessig måte.

20. Tinglysing

Kontrakten kan ikke tinglyses uten utleiers samtykke.

21. Forsikring

Leier plikter til enhver tid å ha vanlig innbo- og løssøreforsikring for egne eiendeler. Utleier kan kreve at leier fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Dersom leier velger å benytte sin forsikring etter at det er inntruffet begivenhet som forsikringen dekker, skal også mulig skade på eiendommen medtas i den grad forsikringen dekker det (se pkt. 12).

22. Sikkerhet

Avtalt depositumsbeløp er kr 15000. Kontonummer til depositumskonto vil bli sendt til leier så fort depositumskonto er opprettet.



Dersom det er stilt depositum eller garanti skal denne være oppad begrenset til summen av seks måneders leie, til sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen, utgifter ved utkastelse og for andre krav som reiser seg av leieavtalen. Depositumet/garantien skal endres i takt med endringer i leien.

Depositumet settes på særskilt konto i leiers navn og med vanlige rentevilkår i den bank i Norge som mottar leien.

Dersom det er avtalt, kan utleier akseptere at leier stiller garanti i stedet for eller i tillegg til depositum, for eksempel fra NAV, arbeidsgiver eller andre.

Utleier kan anwise i hvilken bank depositumskontoen skal opprettes så sant dette ikke er til vesentlig ulempe for leier. Leier forplikter seg på samme vilkår til å medvirke til å flytte depositumet til annen bank, dersom utleier ønsker det. Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egenhånd. Leier kan likevel kreve opptjente renter utbetalt. Etter leieforholdets opphør skal banken - etter krav fra utleier - med frigjørende virkning utbetale skyldig leie fra kontoen dersom utleier har dokumentert skyldig leie og leier ikke dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker etter at lovmessig varsel fra banken er sendt. Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Krever leier utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal banken skriftlig varsle utleier om kravet og opplyse om at beløpet utbetales til leier hvis utleier ikke innen fem uker etter at varselet ble sendt krever utbetalt skyldig leie som nevnt over, eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar banken ikke slik melding innen fristen, og leier ikke har trukket kravet tilbake, kan beløpet utbetales til leier med frigjørende virkning for banken.

Kostnader til opprettelse av depositumskonto dekkes av utleier.

Depositum/garanti må foreligge senest innen én måned etter kontraktsunderskrift, og under enhver omstendighet før leieforholdets startdato som nevnt i pkt. 5. Leier vil ikke få adkomst til leieobjektet eller utlevert nøkler før depositum/garanti foreligger.

23. Fraflytting

I de siste 2 måneder av leieforholdet plikter leier å gi såvel leiesøkende som eiendomsmegler og mulige kjøpere av eiendommen adgang til å besiktige boligen hver **Tirsdag, onsdag og torsdag** fra kl **18-20**.

24. Særlige bestemmelser

Leieforholdet inngås under forutsetning av at leietaker oppretter depositumskonto, og innbetaler depositumsbeløp innen utgangen av **03.04.2023**.

Dyrehold er ikke tillatt.

Røyking i leiligheten er ikke tillatt.

Leietaker disponerer uteareal ved leiligheten, og holder uteområdet i orden og luker ugress ved behov. Resterende uteareal er ikke disponibelt for leietaker.



Leietaker har tilgang til egen elbil lader og det betales ut fra forbruk, samtidig som leien.

25. Nøkler

Ved innflytting får leier utlevert følgende nøkler: 2. Ved fraflytting skal samtlige nøkler returneres. Leier blir ansvarlig for kostnadene ved utskifting av lås der nøkkel mangler.

26. Sted og dato

Avtale om leie av bolig ble inngått den **22.06.2023**, i **Sandnes**.

27. Underskrifter

Utleier 1:

Anja B. Taksdal

Leier 1:

Siama Okumu

VEDLEGG TIL LEIEKONTRAKT

Dette vedlegget gjelder som tillegg til eksisterende leiekontrakt inngått mellom partene datert 22.06.2023.

Parter:

Utleier: Anja B. Taksdal
Leietaker: Siana Okumu

Endring i leieforholdet:

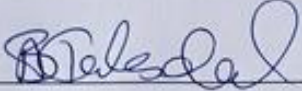
Partene er enige om at husleien justeres til:

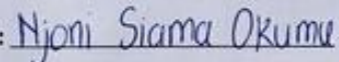
Kr. 12.500,- per måned

Den nye leiesummen gjelder fra og med **01.04.2026**.

Alle øvrige vilkår i opprinnelig leiekontrakt av 22.06.2023 forblir uendret og gjeldende.

Sted og dato: Sandnes 21.04.2026

Utleiers signatur: 

Leietakers signatur: 

Grunnkart

Adresse: Skarahødden 11, 4326 SANDNES
Gnr/Bnr: 34/182/0/0
Dato: 2026-04-14
Målestokk: 1:1,000



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



Gårdsnummer 34, Bruksnummer 182 i 1108 SANDNES kommune

Oversiktskart



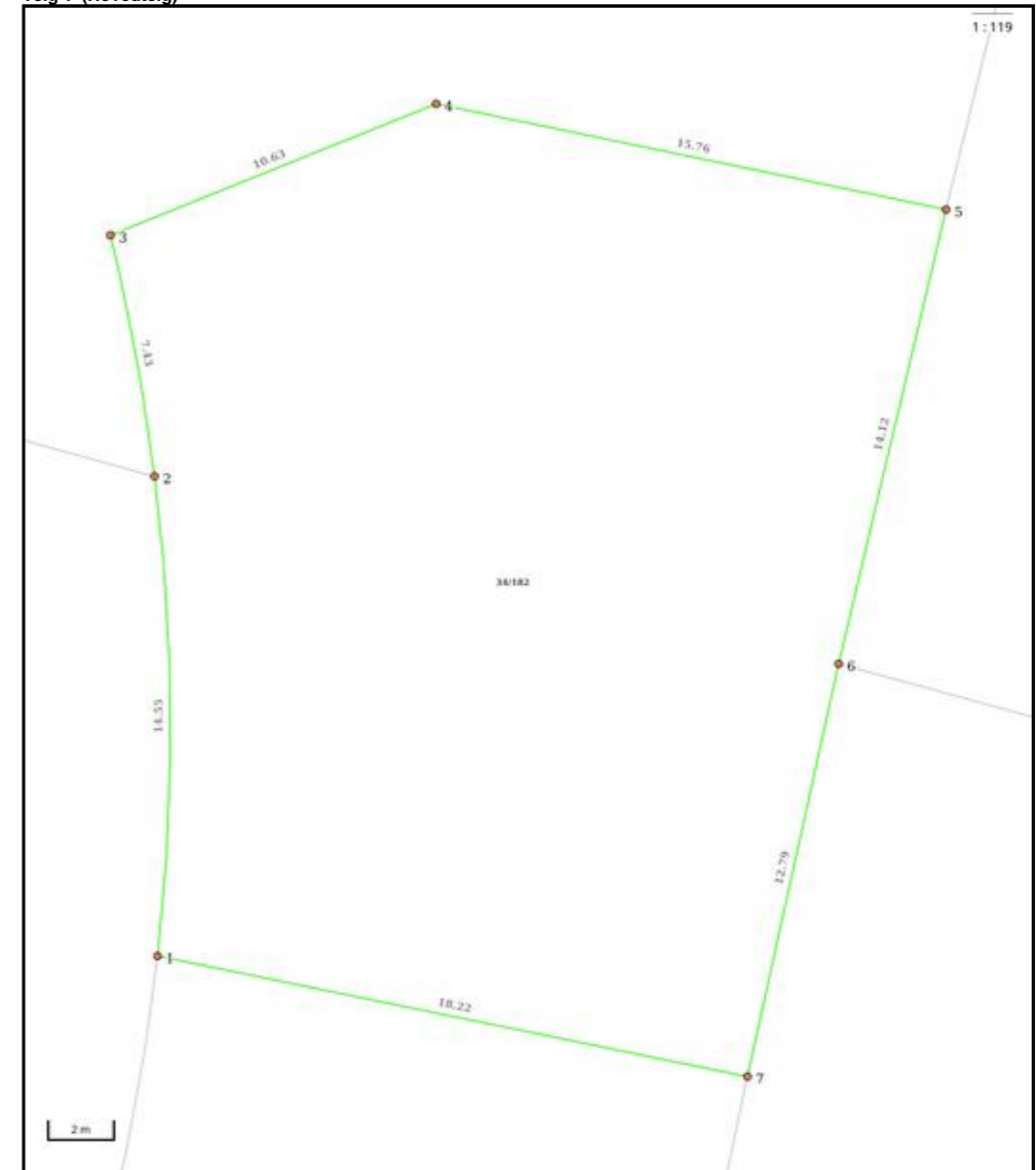
Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm	Over 500 cm	-- Veikant Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt			<small>se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 14.04.2026 13:04 – Sist oppdatert 14.04.2026 13:04
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 7

Gårdsnummer 34, Bruksnummer 182 i 1108 SANDNES kommune

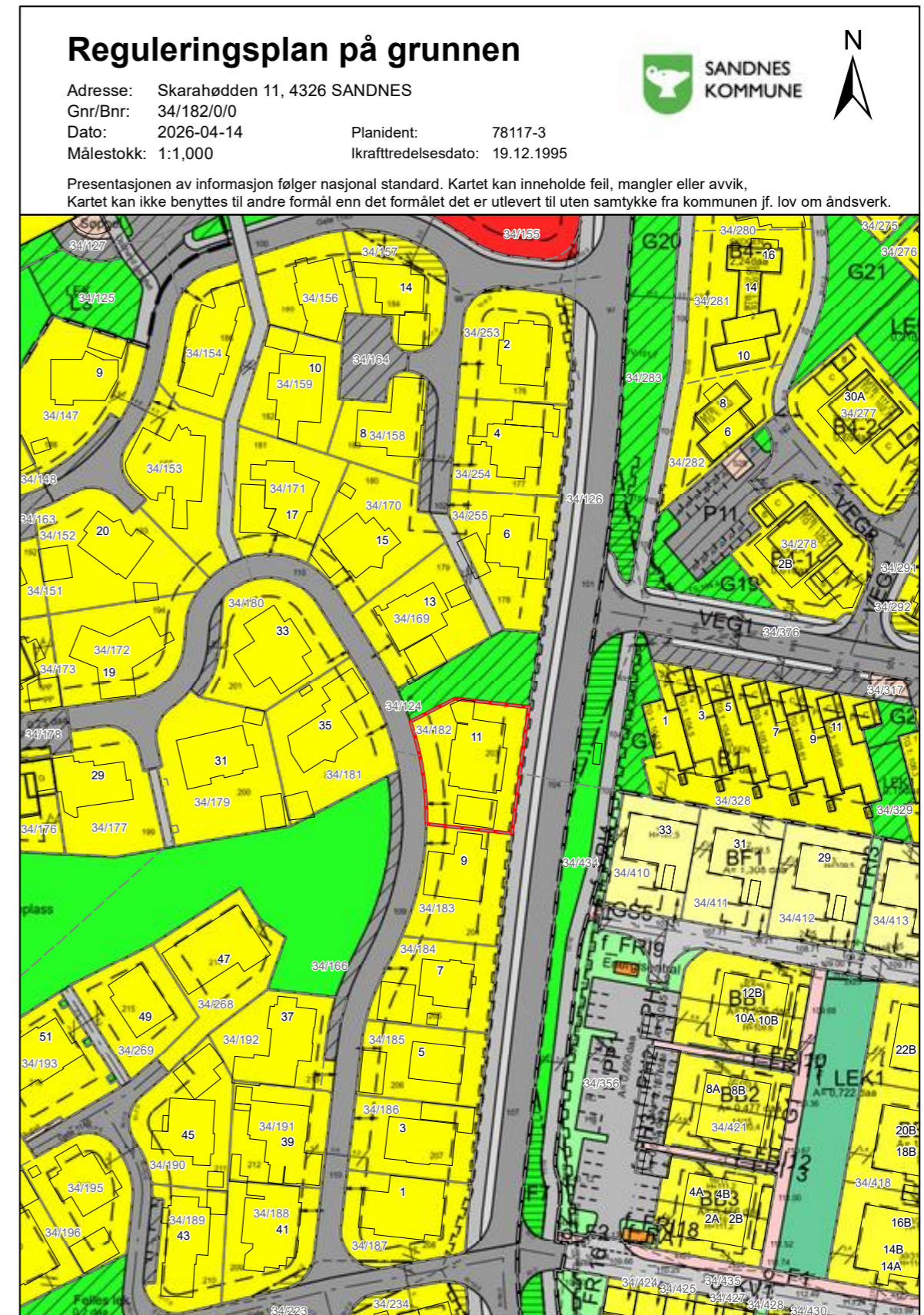
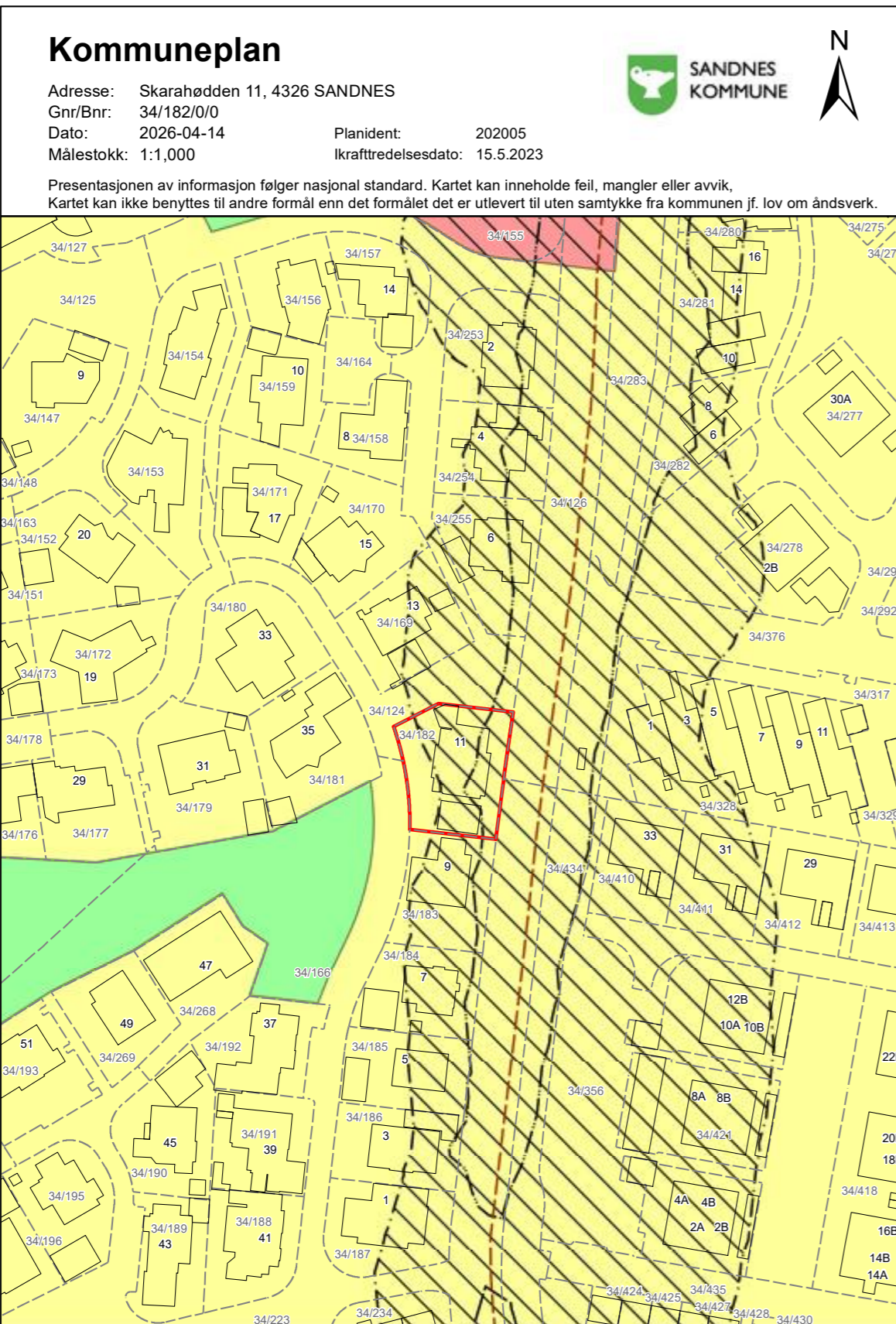
Teig 1 (Hovedteig)



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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 14.04.2026 13:04 – Sist oppdatert 14.04.2026 13:04
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 6 av 7



1 Tegnforklaring reguleringsplan



Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller tempark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	

Skiløype trasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skyttebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	

2 Tegnforklaring reguleringsplan



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

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål	
3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/-område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøying/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

3 Tegnforklaring reguleringsplan



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

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

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

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

Hensynssoner	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	

4 Tegnforklaring reguleringsplan



Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense, RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	

RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

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

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985



1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 19.12.1995
Dato for siste endring: 11.05.2016

Reguleringsplan for Skaarlia øst

Reguleringsbestemmelser

PlanID 78117-3

Saksnummer 9380236

§ 1- beskrivelse av regulert område

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2- fellesbestemmelser.

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

§ 3- Områder for boliger.

Eneboliger – feltene E.A1 og A3.

Planen definerte 4 typer bebyggelse:

- A. Gruppebebyggelse
- B. Tunbebyggelse
- C. Konsentrert bebyggelse.
- D. Eneboliger.

A. Gruppebebyggelse.

Gruppebebyggelse i gate 1145, tomt nr. 189, 190, 191 og 192.
Gruppebebyggelse i gate 1149, tomt nr. 195, 196, 197 og 198.

I gruppebebyggelsen i gate 1145 og 1149 gis husene en takvinkel i samsvar med arkitekturen og behandles særskilt i forhold til dette.

B. Tunbebyggelse.

Tunbebyggelse i gate 1146, tomt nr. 182, 183, 184 og 185.

Hus i tunbebyggelsen skal ha takvinkel opp til 30 grader med takstein.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 19.12.1995

Dato for siste endring: 11.05.2016

Ovennevnte bebyggelsesgrupper skal planlegges samlet og i tråd med gitte forutsetninger for en samlet helhetsløsning.

Det skal utarbeides en plan i mål 1:200 for boliggruppen, som skal vise de fysiske forhold, som eksisterende og planlagte terreng, forstøtningsmurer, m.m.

Reguleringsplanen viser avsatt areal for parkering og biloppstillingsplass.

Det tillates å bygge garasje/ carport på egen tomt hvis forholdene ligger til rette for dette. Ved søknad om garasje/ carport må det utarbeides plan som viser bruken av både egen eiendom og felles regulert areal.

§ 3 Område for boliger**C. Konsentrert bebyggelse.**

Konsentrert bebyggelse anlegges i gate 166. Tomten bebygges med horisontaldelte boliger i to etasjer over terreng, i rekke med til sammen 16 leiligheter. Leilighetene får felles vegg i seksjonskillene.

Boligene får biloppstillingsplass på andel av egen tomt og i felles gjesteparkering.

Konsentrert bebyggelse anlegges i gate 1147, tomtene merket K1 til K16, 16 enheter med felles vegg i tomteskille. Carport og biloppstillingsplass på egen tomt. Gjesteparkering av satt i fellesanlegg.

Konsentrert bebyggelse anlegges i gate 154, bestående av 13 enheter med felles vegg i tomteskille. Carport og biloppstillingsplass på egen tomt. Gjesteparkering avsatt i endevei.

Konsentrert bebyggelse Felt A2.

Felt A2 nyttes til terrassert blokkbebyggelse i 8 etasjer med kjellerparkering og maks 2 etasjer over terreng på øvre side.

Gangforbindelse via trapp skal maks. tilsvare 3 etasjer.

Maks. tomteutnyttelse skal være 90 %. Før det kan gis byggetillatelse for felt A2 skal det foreligge bebyggelsesplan som tilfredsstill kommunens "krav til bebyggelsesplaner" og som skal godkjennes av teknisk styre.

D. Eneboliger.

Eneboliger oppføres enten som sadeltakhus eller som pulttakhus med opptil 30 grader takvinkel.

Boligens grunnflate skal ikke overskride 25 % av tomtens nettoareal. Garasje kommer i tillegg, men må ikke overskride 40 kvm. grunnflate.

Hver eneboligtomt skal bebygges med 1 boenhet. Der tomtestørrelsen tillater det, kan det godkjennes inntil 1 ekstra leilighet. Leiligheten må ikke overskride 60 kvm. boligareal.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 19.12.1995

Dato for siste endring: 11.05.2016

Det forutsettes at krav til parkering på egen eiendom tilfredsstilles iht. § 7 og at hver boenhet får tilfredsstillende areal til ute opphold både når det gjelder størrelse og orienteringsmessig plassering.

Taktekking av stein eller takpapp.

Tomtene 261 og 262 er endret fra to til tre tomter. Disse tillates bebygd med en boenhet pr. tomt.

Terrasser på carporttakene kan godkjennes uten dispensasjon på tomtene 244- 247

Materialer og fargevalg.

Gruppe og tunbebyggelsen skal ha et helhetlig uttrykk hvor hovedhusets kledning er stående eller liggende, avhengig av husets form og plassering. Variasjonen skjer ved at boder, carporter m.m. gis en annen kledning.

Fargevalg inngår som en del av arkitekturen og bestemmes deretter. Hovedhuset (vågningshuset) behandles i jordbundne farger, mens boder, carporter m.m. kan gis fargeskala fremlagt av arkitekt. Takoppbygg, gis en form tilpasset husets arkitektur og skal i minst mulig grad gi sjenerende innsyn til naboeiendom.

Boligenes plassering skal være slik at en hindrer mest mulig innsyn fra inngang til naboboligen. Det anlegges ute oppholdsplass fortrinnsvis mot syd og vest. Dette gjelder for samtlige boenheter i områder som omfattes av denne reguleringsplan.

Det kan tillates boliger med underetasje der terrengforholdene ligger til rette for det.

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

§ 4- område for offentlig bebyggelse.

Tomta skal nyttes til barnehage.

Det skal utarbeides detaljplan for barnehagetomta i mål 1:200. Planen skal utarbeides av fagkyndige på området og godkjennes av teknisk sjef.

Barnehagetomta skal vise parkering for eget behov i henhold til parkeringsnormen. Det må settes av plasser både til ansatte og plasser for foreldre som henter og bringer barn.

§ 5- friområder og fellesarealer for lek.

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 styrets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområder eller medfører miljømessige farer/ulemper.

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

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 19.12.1995

Dato for siste endring: 11.05.2016

Vegetasjonen i friområder skal i utgangspunktet søkes bevart. Det tillates bare hogging av trær i friområder etter tillatelse fra teknisk sjef.

Lekeplasser i fellesarealer og friområder skal opparbeides i henhold til detaljplan godkjent av teknisk sjef v/parksjefen. Planen skal vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, utstyr, materialbruk og skal utarbeides i mål 1:200 av fagkyndige på området. Balløkke og kvartalslekeplass skal opparbeides samtidig med feltets utbyggingstrinn. Felles lekeplasser skal utbygges samtidig med veier og tekniske anlegg for det tomteområdet lekeplassene skal betjene.

Lekeareal ved gate 154.

Arealet anlegges som felles leke – oppholdsområde.

Det tas stilling til plassens utforming når anleggsvirksomheten på feltet er igangsatt. Detaljert plan i målestokk 1:200 fremlegges for godkjenning av teknisk sjef v/parksjefen. Planen skal vise eksisterende terrengforhold og planlagt terreng sett i forhold til bruken av området, hvor beplantning, utstyr, materialbruk, herunder behandling bekkeløp, oppløying av steinmur ved festplass inngår. Detalj av stiens kryssing over bekken godkjennes.

§ 6- trafikkområder.

I området mellom frisiktlinjer og veikanter i kryss og avkjørsler i regulert frisiktsone, skal der være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over de tilstøtende veiens planum.

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

Det tillates ikke andre direkte utkjørsler til gate nr. 115 enn de som er vist på planen.

Veiskråninger og støyskjermer skal tilplanles samtidig med slutføringen av veianleggene.

Holdeplasser for buss skal opparbeides med leskur og belysning.

§ 7- garasjer og parkering.

Følgende parkeringsnorm brukes for boligområdene:

	Antall bilplasser Pr.	Fellespark min. 4 leil.	Indv. park.
Boliger			
Familieleiligheter	enhet	2,0	2,0+0,5
Små leiligh <80 kvm	enhet	1,5	1,5 +0,5
Hybler <30 kvm	enhet	1,0	1,0+0,5

Parkeringsplassene inkl. garasjeplasser skal være ferdig opparbeidet før innflytting. På eneboligtomtene skal standarden ved innflytting være minimum ferdig gruset plasser.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 19.12.1995

Dato for siste endring: 11.05.2016

Garasjer kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, opparbeides 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 meter. Når garasjen legges vinkelrett på veien, skal avstanden være min 5,0 meter. Maksimal mønehøyde på garasjen er 4,5 meter over garasjegulv. Garasjer skal tilpasses bolighusene mht. plassering materialvalg, form og farge.

I skraverte felt på planen skal det anlegges plassdannelser som en utvidelse av gateområdet. Detaljert bruksplan i målestokk 1:200 skal vise belegning, beplantning, belysning, plass til benker, stativ for postkasser m.m.

Planen skal godkjennes av teknisk sjef v/parksjefen.

Det anlegges kantparkering som gjesteparkering i bredde 2,0 meter som utvidelse av veibanen. Hegn mot nabo og mot vei utføres som tette plankegjerdar eller opplødd stein i samråd med arkitekt, med målsetting om en helhetlig og god løsning.

§ 8-støydempingstiltak.

Støydempingstiltak som vist i reguleringsplanen skal ferdigstilles samtidig med gate 115. Det skal oppføres natursteinsmur langs gate 115 i maks. høyde 1,2 meter. Nødvendig demping utover denne høyden skal gjøres ved jordvoll. Dempingstiltak sammen med beplantningsplan for sonen langs gate 115 skal innarbeides i teknisk plan. Tomteeiere skal vedlikeholde støyvull på egen eiendom. Veiholder skal vedlikeholde natursteinsmur.

Høyeste tillatte utvendig støyniv er 55 dBA.

§ 9- generelt.

Disse bestemmelser kommer i tillegg til plan og bygningsloven og de gjeldene bygningsvedtektene for Sandnes Kommune. Bygningsrådet kan innenfor rammen av plan og bygningsloven gjøre unntak fra disse bestemmelser.

§ 10- spesielle bestemmelser.

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

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
11.05.2016	201518391	Gjelder for de fire tomtene på eiendommen gnr.34, bnr.260 med følgende tillegg: De fire tomtene på gnr.34, bnr.260 kan bebygges med maks BYA 30 %. Garasje/carport og biloppstillingsplass kommer i tillegg. De fire boligene tillates bygd med kun en boenhet i hver bolig.

Jadarhus AS
Gamle Forusvei 6
4033 STAVANGER



Sandnes, 06.09.2003

Deres ref.:
Saksbehandler: Alida Dzudza

Vår ref : 200204094-9
Arkivkode : O : 34-182

D SAK 864/2003. TILLATELSE TIL TILTAK

Gnr./Bnr: 34/182 Byggeadresse: AUSTRÅTTV. 279

Tiltakets art: Nybygg
Byggets/anleggets art: Bolig m/leilighet og frittliggende garasje
Tiltaksklasse: 1
Skolekrets: Au4
Ansvarlig søker m/adr: Jadarhus AS, Gamle Forusvei 6, 4033 STAVANGER
Tiltakshaver: Shakeel Bashir

Søknad om enkle tiltak datert 24.06.02 mottatt 28.06.02
Reviderte tegninger datert 23.10.02 og 04.11.02.
Reviderte tegninger mottatt 05.09.03.

BRUKSAREALER:

BRA, u.etasje:	96 m ²	Herav ekstra boenhet i	u. etasje	60 m ²
1.etasje:	109 m ²			
2.etasje:	101 m ²			
BRA, totalt:	306 m ²	Frittliggende garasje:	BRA:	59 m ²

Fakta:

Det søkes om oppføring bolig med leilighet i under etasje samt frittliggende garasje m/kjeller på gnr. 34 bnr. 182.
Saken er sendt som enkle tiltak men skal behandles som tillatelse til tiltak pga. at garasjenes BRA overskrider tillate grense på 40 m².

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

Hjemmelsgrunnlag:

- reguleringsplan nr. 78117-3

Nabovarsel: Naboer er varslet.

Bygningssjefens vurdering:

Omsøkte garasje overskrider tillate grense på 40 m² med 19 m².
Bygningssjefen mener dispensasjon kan innvilges av følgende grunner: Skrånende terreng gjør at store deler av garasjen blir liggende delvis nedgravd og derav lite synlig i terrenget. Garasjenes grunnflate er 33m² som overskrider ikke tillate grense på 40 m².

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §7 gis det dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan m/bestemmelser for oppføring av omsøkte garasje.

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Generelle betingelser datert 25.10.2002 må nøye etterkommes.
2. Byggetillatelsen er betinget av 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 Nett A/S før grave- og fundamenteringsarbeidet igangsettes. Eventuell flytting av ledninger må bekostes av byggherre. *Minsteavstand til kommunale ledninger er normalt 4 m.*
3. Rørlegger må ved ferdigstillelse levere til Sandne kommune bunnledningsplan og målsatt skisse for drene- og stakelum samt utvendig stoppekran.

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)

Godkjent av bygningsseksjonen i Sandnes kommune
Sak: 864/03

SANDNES KOMMUNE
BYGNINGSSEKSJONEN
8. etg. Sandnes
05.09.2011
34-182
200204094

JADARHUS A/S

Libo
Tiltaksleder: M. SHAKEEL BASHIR
Byggherrens kontaktperson: SKARLIA ØST, tomte 203
Kommune: SANDNES

Del: 8-2-02
Tegner: E. Caprin UBE
Prosjekt: ...
Tegning: ...
EFL = 127 m² BRA = 226 m² BRA inkl. = 169 m²

Rev. 2.5 10.2002
Rev. 1.10.01.02
Rev. 1.10.2.2002
Rev. 1.10.2002

Godkjent av bygningsseksjonen i Sandnes kommune
Sak: 864/03

SANDNES KOMMUNE
BYGNINGSSEKSJONEN
8. etg. Sandnes
05.09.2011
34-182
200204094

Utlestje/Snitt

TILTAKSHVERV: M. Shakeel Bashir
BYGGPÅSS: Skarlia øst, tomt 203
KOMMUNE: Sandnes
Tegner: AGA
Dato: 04.11.2002
Prosjekt nr.: bash

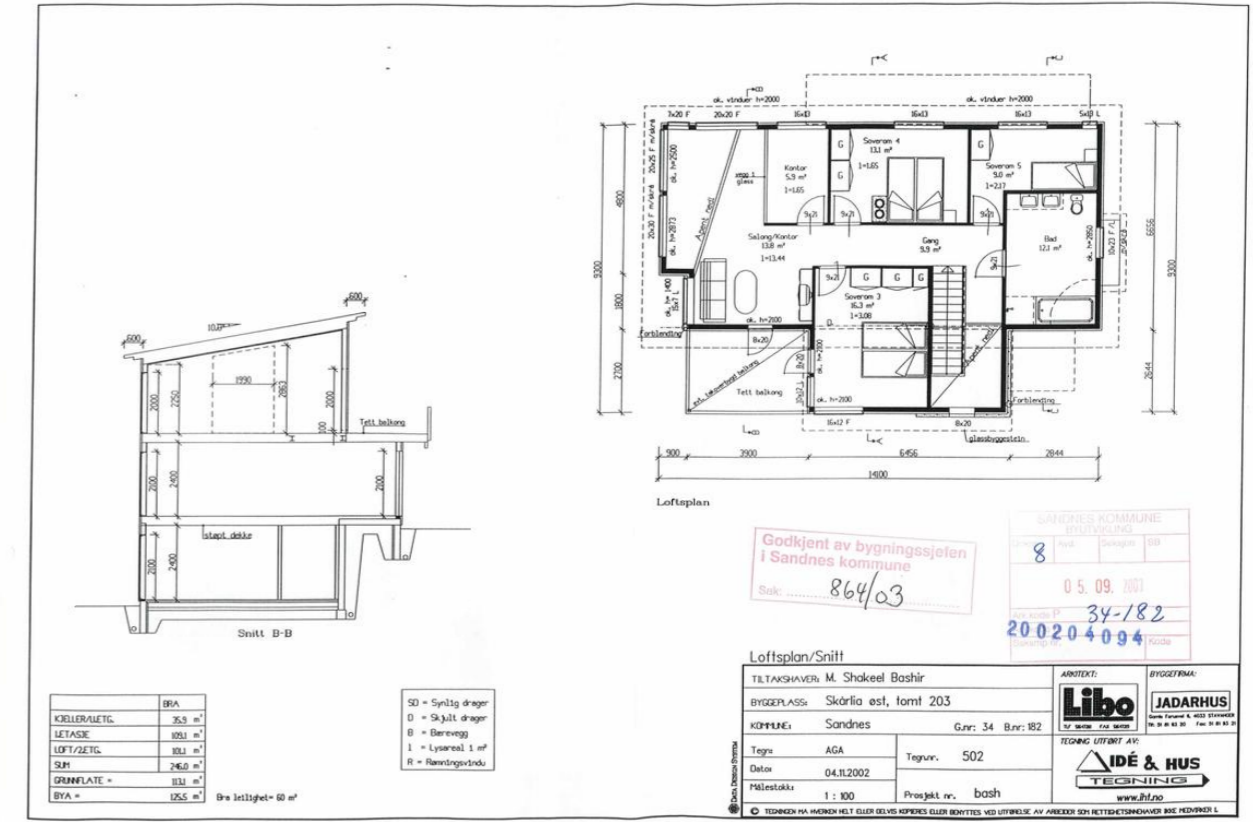
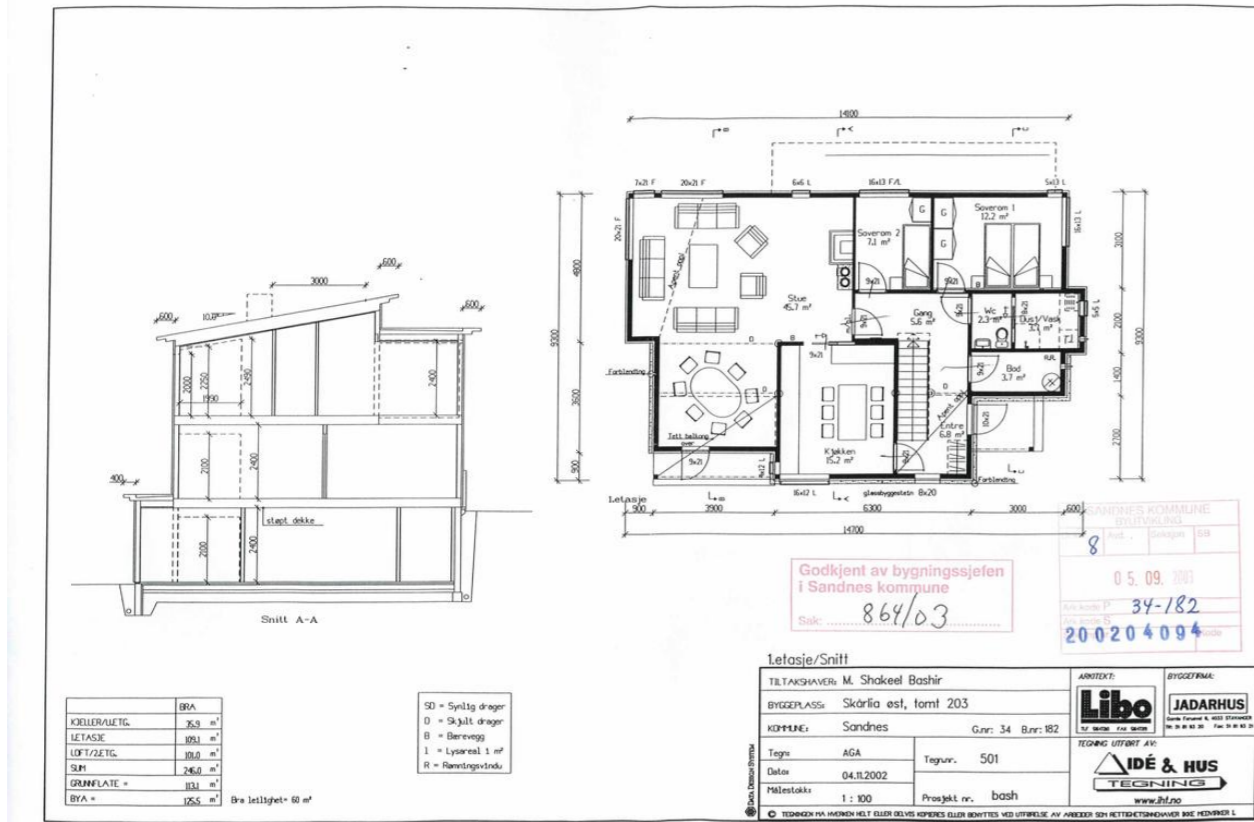
ARKTEKT: Libo
BYGGEPÅSS: JADARHUS

REGULERINGSBYTT: IDE & HUS

© TILBUD OG/ELLER DELER AV TILBUDET ER AVHENGIG AV ANBEF. BYGGETILSTAND OG/ELLER BYGGETILSTANDEN

BVA	155 m ²
KJELLERAREAL	35,8 m ²
LETASE	89,0 m ²
LOFT/ÅTTE	89,0 m ²
SUM	213,8 m ²
GRANNFATE	89,0 m ²
BVA =	155 m ²

Ø = Synlig dør
Ø = Dømt dør
Ø = Dørvegg
L = Lysvegg 1 m²
R = Flisvegg/stein





SANDNES KOMMUNE
 Byplan

Jadarhus AS
Gamle Forusvei 6
4033 STAVANGER

Sandnes, 08.09.2003

Deres ref.:
Saksbehandler: Alida Dzudza

Vår ref.: 200204094-10
Arkivkode: O: 34-182

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gnr./Bnr: 34/182 Byggeadresse: AUSTRÅTTV. 279

Tiltakets art: Nybygg
Byggets/anleggets art: Enebolig
Ansvarlig søker m/adr: Jadarhus AS, Gamle Forusvei 6, 4033 STAVANGER
Tiltakshaver: Shakeel Bashir

Søknad datert: 24.06.02 D-sak nr: 864/2003

Bygningssjefen har ikke foretatt befaring. På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll gis herved i medhold av plan og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget: sokkelleilighet

Følgende arbeider gjenstår:

Mangler beskrevet i kontrollerklæring datert 26.08.03

Ferdigmelding fra rørlegger mangler.

Det vises til D sak 864/2003. Det står:
Sammen med anmodning om ferdigattest eller brukstillatelse skal det sendes inn innmålte koordinater av bygning (nybygg).

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. 964 905 137

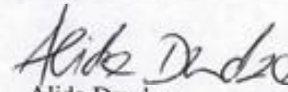
Frist for utbedring av påpekte feil/mangler : 08.12.03

Ifølge plan og bygningslovens § 99 skal det utstedes ferdigattest for tiltaket. Når fristen for utbedring av manglene er utgått, skal den kontrollansvarlige gi tilbakemelding til bygningskontoret slik at ferdigattest kan skrives. Før ferdigattest kan skrives, må det innsendes ferdigmelding fra rørlegger.

Ved anmodning om ferdigattest oppgis type ildsted som er montert:

Lukket ildsted
 Peisinnsetts
 Gruvepeis
 Oljefyring
 Gassfyring

Ola T Solheim
Bygningssjef


 Alida Dzudza
 Saksbehandler

Sendes til

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

Side 2 av 2

Jadarhus AS
Gamle Forusvei 6
4033 STAVANGER



Sandnes, 08.12.2003

Deres ref.:
Saksbehandler: Alida Dzudza

Vår ref.: 200204094-12
Arkivkode: O: 34-182

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gnr./Bnr: 34/182/0/0 Byggeadresse: AUSTRÅTTV. 279

Tiltakets art: Nybygg
Byggets/anleggets art: Enebolig med leilighet
Ansvarlig søker m/adr: Jadarhus AS, Gamle Forusvei 6, 4033 STAVANGER
Tiltakshaver: Shakeel Bashir

Søknad datert: 24.06.02 D-sak nr: 864/2003

Bygningssjefen har ikke foretatt befarig. På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 29.11.03 gis det i medhold av plan og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget:

Følgende arbeider gjenstår:

Mangler beskrevet i kontrollerklæring datert 29. 11.03:

Ferdigmelding fra rørlegger mangler.

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

Det skal foretas radonmåling i boligen snarest mulig etter innflytting. Ferdigattest blir ikke utsedt før det er dokumentert at nivået for Radon i boligen ligger under 400 Bq/m³.

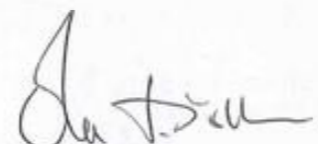
Det vises til D sak 864/2003. Det står:
Sammen med anmodning om ferdigattest eller brukstillatelse skal det sendes inn innmålte koordinater av bygning (nybygg).

Frist for utbedring av påpekte feil/mangler : 15.03.04

Ifølge plan og bygningslovens § 99 skal det utstedes ferdigattest for tiltaket. Når fristen for utbedring av manglene er utgått, skal den kontrollansvarlige gi tilbakemelding til bygningskontoret slik at ferdigattest kan skrives. Før ferdigattest kan skrives, må det innsendes ferdigmelding fra rørlegger.

Ved anmodning om ferdigattest oppgis type ildsted som er montert:

- Lukket ildsted
 Peisinnatts
 Gruvepeis
 Oljefyring
 Gassfyring


Ola T Solheim
Bygningssjef


Alida Dzudza
Saksbehandler

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

Side 2 av 2

Anja Bloemheuvel Taksdal
Skarahødden 11
4326 SANDNES



Sandnes, 07.09.2021

Deres ref:
Saksbehandler: Simon Tveit Dybdahl

Vår ref: 21/08804-13
Arkivkode: 34/182

Dispensasjon og tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 20-4

Gnr./Bnr: 34/182

Byggeadresse: Skarahødden 11

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 111 Enebolig-15 Nytt bygg - ikke boligformål under 70 m2
Tiltakshaver m/adr: Anja Bloemheuvel Taksdal, Skarahødden 11, 4326 SANDNES

Søknad om tillatelse datert: 01.06.2021
Siste dokument mottatt: 13.08.2021

mottatt: 01.06.2021

Fakta

Det søkes om å sette opp en utestue/vinterhage (17 m² BYA) som tilbygg til bolig i Skarahødden 11. Det er også søkt om dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad, og fra avstandsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 29-4. Søknaden er grunnlagt.

Gjeldende plan

Reguleringsplan for Skaarlia øst, planID. 78117-3.

Protest og merknad

Naboer er varslet. Vi har ikke mottatt merknader.

Vår vurdering

Dispensasjon

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Vurdering av hensynet bak bestemmelsen

Den alminnelige firemeters-regelen i plan- og bygningsloven § 29-4 innebærer at lovgiver har foretatt en avveining av både tiltakshavers og naboens interesser. Avstandskravet er gitt av blant annet branntekniske hensyn, men er også begrunnet i andre forhold, som at naboeiendommer sikres

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Telefon 51 33 50 00.
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

lys, rom og utsikt. Det følger av rettspraksis og teori at det derfor skal utvises tilbakeholdenhet med å dispensere fra dette avstandskravet i loven.

Hensynene bak bestemmelser om grad av utnyttning er bevaring av karakteren i et strøk, estetiske hensyn samt å sikre tilstrekkelig uteareal for eiendommen. Bak regler om grad av utnyttning ligger et ønske om å styre størrelsen på bebyggelsen ut fra hensynet til belastning på omgivelsene, jf. Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder Grad av utnyttning.

Fordelene med dispensasjon

Tiltakshaver har i søknaden belyst fordelene med vinterhagen. Det anføres blant annet at området er vindhardt, og at utestuen vil føre til bedre bruk av uteoppholdsarealet.

Utestuen er godt tilpasset eksisterende bolig. Eiendommen grenser mot felles lekeareal og vil således skjerme noe av innsyn/utsyn her i fra. På grunn av terrengforskjellene vil ikke bygget oppleves påtrengende. Vi mener vinterhagen gir en objektiv fordel for selve eiendommen, da kvaliteten ved uteoppholdsarealet øker.

Ulempene med dispensasjon

Vi var i utgangspunktet noe skeptiske til plasseringen på grunn av forholdet til lekeplassen som grenser. Tiltakshaver har sendt bilder med som viser noe av forventet skyggekast. Konsekvensen vurderes til å være akseptabel.

Samlet vurdering av dispensasjon

Er lovens formelle vilkår oppfylt kan kommunen gi dispensasjon. Her kommer det kommunale selvstyret inn ved interesseavveiningen om dispensasjon.

Grad av utnyttning blir 25,8 %, tillatt grad er 25 %. Dette er en marginal overtredelse, spesielt når vi ser at det er gitt flere dispensasjoner fra denne bestemmelsen i området.

VEDTAK

Vi gir dispensasjon fra tillatt grad av utnyttning, samt plan- og bygningsloven § 29-4 for oppføring av utestue som søkt. Dispensasjonen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Søknaden er godkjent etter plan- og bygningsloven § 20-1 jf. § 20-4 med følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Dere må søke om ferdigattest før bygget tas i bruk.

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

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

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

Kristin Totland
Fagleder bygg

Simon Tveit Dybdahl
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Situasjonskart - påtegnet utestue;Fasade før og etter;Gnr 34 bnr 182 - Snitttegning

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

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

Hvem kan du klage til?

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

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Hva skal være med i klagen

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

Du kan be om utsetting av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og få veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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



Attestert kopi av dok.nr. 2002/7726/43
Attesteringstidspunkt 2026-04-14 14:44

Side 1 av 6

TINGLYST
- 6 AUG. 2002
SANDNES TINGRETT
DAGBOKNR.: 7726/02

Skjøte ¹⁾

Returneres til
Kruse-Betong AS v/ R. Øgreid
Lagerveien 24
4033 Stavanger

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾					
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Ideell andel
1102	Sandnes		34	182	1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr 5 eller avtale <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja

Beskaffenhetsnummer
 1 Bebygd 2 Ubebygd

Bruk av grunn
 B Bolig-eiendom F Fritids-eiendom V Forretning/kontor I Industri L Landbruk K Off.vei A Annet

Type bolig
 FB Frittliggende bolig TB Tomannsbolig RK Rekkehus/kjede BL Blokkleilighet AN Annet

2. Kjøpesum	
Kr	428.000,00
Utløst til salg på det frie marked	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Omsetningstype
 1 Fritt salg 2 Gave (helt eller delvis) 3 Ekspropriasjon 4 Tvangsauksjon 6 Skifteoppgjør 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾		
Kr	428.000,00	

4. Overdras fra		
Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
834 167 492	Kruse-Betong as	1/1
916 050 445	Kruse Smith AS	1/1

5. Til			
Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
130477	MONAMUED SANAIL BASHIR	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/1
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

Doknr: 7726 Tinglyst: 06.08.2002 Emb. 043
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Sær

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

1. "Fremtidig vedlikehold av fellesarealer (lekeplasser) og felles vann- og avløpsledninger må utføres av beboerne. Tomteeiere skal vedlikeholde støyvoll/støyskjerm som er plassert iht. reguleringsplan/bebyggelsesplan, når denne er på egen eiendom."

2. Sandnes kommune, Lyse Energi og Lyse Nett kan vederlagsfritt legge/plassere/vedlikehold ledning for vann og avløp, kabler, TV kabel,

Dato	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift
22.03.02	Monammed S. Bashir	Bjarne Vatne

Nr 47E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998 Side 1 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2002/7726/43
Attesteringstidspunkt 2026-04-14 14:44

Side 3 av 6

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

kabelskap, lysmaster på tomta."

3. "Sandnes Kommune har vederlagsfritt rett til å anlegge skrånning i forhold 1:2 innpå tomtene der dette er nødvendig."

4. "Den enkelte tomteeier har ansvar for reparasjon av skade på kantstein som grenser til egen eiendom. Gjelder skader som han selv eller ved andre påfører kantstein."

5. "Sandnes kommune, eller det selskap som tilvises av Sandnes kommune skal stå som utbygger av tomten."

6. "Kjøperen er forpliktet til medlemskap i velforening for området. Medlemskapet skal til enhver tid følge eiendommen."

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Sted	Dato
Sandnes	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Monammed S. Bashir	Mohammed Sahail Bashir

8. Erklæring om sivilstand mv ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) parner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/reg. partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser		
Sted, dato		
Fangs 6/8-02		
Utsteders underskrift ⁶⁾	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Bjarne Vatne	KRUSE-BETONG AS Kruse Smith AS BJARNE VATNE	
Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
⁷⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Eva G. Stensholt	EVA G. STENSHOLT	
Adresse		
Austreton. 195) 4326 Sandnes		
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Monica Jørgensen	MONICA JØRGENSEN	
Adresse		
Stavangerjordse. 10, 4085 Hundvåg		
Bortfesteres underskrift		
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver		
Dato	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift
22.03.02	Monammed S. Bashir	Bjarne Vatne

Nr 47E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998 Side 2 av 3

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

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

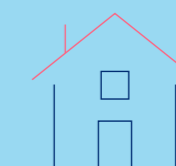
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

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 eller 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:

Skarahødden 11, 4326 SANDNES. Gnr. 34, bnr. 182, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1200260080
Megler: Øyvind Rege, mobil: 99128944, e-post: rege@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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



Øyvind Rege

Eiendomsmegler MNEF /

Partner

991 28 944

rege@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

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