PROAKTIV



MAURHOLEN 51



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

• **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

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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

MAURHOLEN 51

Flott, funksjonell og gjennomført enebolig med de rette løsningene.
Perfekt tilrettelagt for både den store og den lille familie.
En merker at eier har vært involvert i prosjekteringen, smarte
løsninger, gode materialvalg og en gjennomført stil.



NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Maurholen 51, 4316 SANDNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 65, bnr. 409, i Sandnes kommune

Prisantydning: 9.800.000,-

Omkostninger: 265.250,-

Totalpris: 10.065.250,-

Kommunale avgifter: 23.569,- (2026)

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2008

Rom/soverom: 6/4

BRA: 261 m²

BRA-i: 253 m²

Etasje: 3

Parkering: Carport og oppstillingsplass.

Tomt: 400.4 m²

Energimerke: Grønn B
Det gjøres oppmerksom at det er lagt inn fjernvarme i energiattesten, dette stemmer ikke og kan ha påvirket karakteren.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
8 Nærområdet
12 Informasjon om boligen
26 Boligen i bilder
54 Plantegninger
58 Kjerneinformasjon
63 Vedlegg
64 Tilstandsrapport
99 Egenerklæring
106 Energiattest
112 Bygg. dok.
126 Servitutter
129 Kart
142 Budskjema

BYGGEÅR 2008

Klassisk stil med et moderne,
rent uttrykk.

VANNBÅREN VARME I
TILNÆRMET ALLE GULV
TILKNYTTET NIBE
VARMEPUMPE FRA 2024



SMEAHEIA

Kommune: *Sandnes /* ***Område:*** *Smeaheia*

Attraktiv og etterspurt beliggenhet i Smeaheia. Kun 2000 meter fra fantastiske Sandnes sentrum, 900 meter fra Gisketjørn, 300 meter fra Smeaheia skole og 1000 meter fra Rema 1000 ved Solaveien.

Beliggenhet
Smeaheia/Trones er bydelen hvor unge, eldre og småbarnsfamilier lever sammen i et harmonisk, velfungerende nabolag.
Her løper skolebarn innom besteforeldrene på vei hjem, fremtidens fotballstjerner henger på løkka til leggetid og venner møtes for kveldstur langs en rekke opplyste turstier i området.

På Smeaheia/Trones får du det meste: Sandnes Idrettspark, Øster Hus Arena, Giskehallen, tennisbaner, padeltennis, flere skoler, barnehager, ungdomsskole og Sandnes videregående skole. Ved idrettsanlegget er det også en flott frisbeegolf bane.

Flott nabolag for trille- og kveldsturen og et spennende nabolag for barn å utforske med skogholt og rolige gater. Flere lekeplasser for de minste i nærmiljøet.
Enkel hverdagslogistikk med kort vei til regionens knutepunkter,



OFFENTLIG TRANSPORT

Prestholsteigen Linje 2	2 min 0.2 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	22 min 1.8 km
Stavanger Sola	16 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 15 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Smeaheia	9 min
Rema 1000 Stangeland PostNord	14 min 1.1 km

VARER/TJENESTER

AMFI Vågen	23 min
Stangeland Apotek	14 min

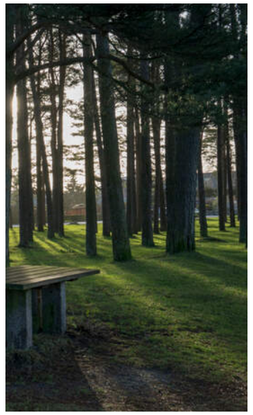
SPORT

Sandnes idrettspark Ballspill, fotball, friidrett, tennis	4 min 0.3 km
Smeaheia skole Ballspill	5 min 0.4 km
InterPadel Sandnes	8 min
SATS Trim Towers	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Stangeland	12 min
Hörmann Norge avd. Sandnes	15 min

Bor du riktig - har du det bedre.



Nabolaget ditt!

300 meter fra Ormaskogen



Kvadrat og Forus er nesten nabo.

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

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

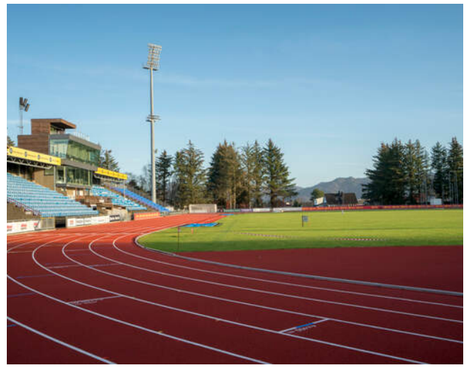
er ferdig, det ble superflott.

For deg som vil holde formen oppe er treningssenter på Østerhus Arena. For den lille løpeturen er det fint å benytte gatemiljøet kombinert med Gisketjørn og Ormaskogen. Vil du på langtur? Etter en 1,3 km solo løpetur starter en flott og sosial løpetur fra elva(Åná) opp til Sandvedparken og rundt Stokkalandsvatnet. Stokkelandsvatnet, en 4 km rundtur som er favoritten for mange tur- og treningsglade i Sandnes. Stokkelandsvatnet knytter Sandvedparken og Melsheia sammen. Melsheia byr på mange utfordringer både til fots og sykkel. Turen langs Åná ned til sentrum gjennom Sandvedparken er nydelig, fylt av grønne lunger..

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

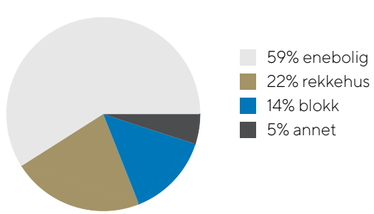
Bebyggelse
Enebolig, -rekkehus og -blokkbebyggelse.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens



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

BOLIGMASSE



SKOLER

Smeaheia skole (1-7 kl.) 340 elever, 28 klasser	4 min 0.3 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 500 elever, 27 klasser	14 min 1.1 km
Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	17 min 1.5 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	8 min 0.6 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 483 elever, 34 klasser	9 min 0.7 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	22 min 1.9 km

BARNEHAGER

Smeaheia barnehage (0-5 år) 71 barn	3 min 0.2 km
Ormaskogen barnehage (0-5 år) 77 barn	4 min 0.3 km
Jønningheia barnehage (0-6 år) 88 barn	8 min 0.6 km



VELKOMMEN TIL MAURHOLEN 51

Vi starter med oppsummering av tilstandsrapporten.

Parkering
Carport og oppstillingsplass.

Tomtestørrelse
400,40 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten har brosteinsbelagt innkjørsel og biloppstillingsplass. Tomten er ellers opparbeidet med terrasseareal i tre, plen og beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:
Enebolig over tre etasjer med utleiedel i kjelleren. Bygningen er oppført med grunnmur og fundamenter i betong.
Ytterveggene er utført i bindingsverk med en kombinasjon av liggende og stående bordkledning. Taket er et saltak med W-takstoler, tekket med betongtakstein.
Eiendommen fremstår overordnet i normal til god stand, med enkelte forhold som krever oppfølging.
Tilstandsmerknadene gjelder i hovedsak naturlig aldring, bruksslitasje og enkelte forhold knyttet til utførelse. For nærmere informasjon vises det til vurderingene av de enkelte bygningsdelene i rapporten.

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, 29 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Taktekking
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
Det er påvist begynnende mosevekst på taksteinene.
Konsekvens/tiltak:
Mosevekst bør fjernes for å hindre at fuktighet holder seg på taksteinene, noe som kan føre til frostsprengning og redusert levetid på taktekkingen.
Regelmessig rengjøring og vedlikehold anbefales for å unngå fremtidige skader.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik:
Det er etablert gnagesikring, men det er for store åpninger på





TO BALKONGER I 2. ETG.



grunn av deformerte museband, særlig rundt ytterhjørner.
Konsekvens/tiltak:
På befaringstidspunktet ble det registrert åpning mellom kledning og hjørnebord. Eier opplyser at det i etterkant er montert musebørster ved ytterhjørnene. Det er ikke verifisert om tiltakene har lukket åpningene.
Mangelfull gnagesikring medfører økt risiko for at mus og andre skadedyr kan trenge inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningen og redusert inneklima.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vurdering av avvik:
Glidehengslet vindu over kjøkkenbenk henger og tar borti karmen, noe som gjør det tregt å åpne og lukke.
Konsekvens/tiltak:
Vinduet bør justeres slik at det åpnes og lukkes uten hindringer. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere slitasje på vinduet og redusert funksjonalitet, samt økt risiko for skade på karm og beslag.

Utvendig > Ytterdører
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer på kjellerdøren, som mangler beslag eller annen avslutning mot betong i underkant.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm på døren til bakgang. Dette skyldes skade på hjørnet av dørbladet i nedre kant.
- Karmene og dørbladene har overflateslitasje, og det er målt forhøyede fuktverdier.
- Døren på kjøkkenet henger og tar borti karmen.
Konsekvens/tiltak:
- Det bør monteres beslag eller annen egnet avslutning mot betong i underkant av kjellerdøren for å hindre fuktinntrengning og skade på dør og omkringliggende konstruksjon. Manglende beslag øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på bygningsdelen.
- Utettheten mellom dørblad og dørkarm på døren til bakgang bør utbedres, for eksempel ved reparasjon eller utskifting av skadet hjørne på dørbladet. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for varmetap, trekk og fuktinntrengning, som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.
- Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av dører med betydelig slitasje og forhøyede fuktverdier, for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.
- Døren på kjøkkenet bør justeres slik at den ikke tar borti karmen, for å unngå unødvendig slitasje og skade på både dør

og karm. Manglende utbedring kan føre til redusert funksjon og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

Innvendig > Overflater - gulv
Vurdering av avvik:
Det er påvist knirk i gulvet i 1. og 2. etasje.
Konsekvens/tiltak:
Knirk i gulvet er hovedsakelig av kosmetisk karakter og har lav konsekvens, men kan oppleves sjenerende. Utbedring kan vurderes dersom det er ønskelig, for å unngå videre irritasjon eller redusert bokomfort.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Vurdering av avvik:
- Det er registrert åpning mellom gulvlist og gulv i loftsstuen, målt til inntil 9 mm.
- Det er registrert manglende understøttelse av parkett ved døren i soverom mot sør.
Konsekvens/tiltak:
- Åpningen har betydning for det visuelle inntrykket. Årsaken er ikke avklart. Det anbefales å følge med på eventuell utvikling og undersøke årsaken dersom åpningen øker. Tilpasning av gulvlisten kan vurderes av estetiske hensyn.
- Det bør etableres tilstrekkelig understøttelse av parketten ved døren i soverom mot sør for å unngå skader som oppsprekking, knirk eller deformasjon av gulvet. Manglende understøttelse kan føre til redusert levetid og behov for reparasjoner.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Vurdering av avvik:
Det er målt 17,8 vektprosent fukt i bunnsvillen. Fuktinnholdet vurderes som noe forhøyet.
Konsekvens/tiltak:
Det målte fuktnivået gir grunn til oppfølging med nye fuktmålinger for å avklare utviklingen over tid. Ved vedvarende høyt eller økende fuktinnhold bør årsaken undersøkes og behovet for tiltak vurderes.

Innvendig > Innvendige dører
Vurdering av avvik:
Døren til det ene soverommet i 2. etasje henger og tar borti karmen.
I tillegg er det flere dører i kjelleren som har tilsvarende avvik. Noen bruksmerker og skader er observert på dørene til soverommene mot nord i 2. etasje.
Konsekvens/tiltak:
- Døren bør justeres slik at den går fritt i karmen. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje på dør og karm, samt redusert funksjon over tid.
- Dørene bør justeres slik at de går fritt i karmen. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje på dør og karm, samt redusert funksjonalitet.
- Noen bruksmerker og skader på dørene har hovedsakelig kosmetisk betydning, men kan utbedres ved behov for å opprettholde estetikk og funksjon.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
Vurdering av avvik:
Eier opplyser at det har vært observert sporadiske tilfeller av skjeggkre.
Konsekvens/tiltak:
- Det anbefales å følge med på eventuelle nye observasjoner av skjeggkre og iverksette tiltak ved behov, for å redusere risikoen for økt forekomst og mulig spredning i boligen.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Vurdering av avvik:
Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales jevnlig kontroll av anlegget.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)
Vurdering av avvik:
Fordelerskapet i 2. etasje for vannbåren gulvvarme mangler vanntett bunn. Det er ikke påvist annen løsning for oppsamling eller sikker bortledning av eventuelt lekkasjevann.
Konsekvens/tiltak:
Eventuell lekkasje fra fordelere eller koblinger kan fukte omkringliggende konstruksjoner. Rørlegger bør kontrollere løsningen og vurdere behovet for lekkasjesikring.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Vurdering av avvik:
- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak:
- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Vurdering av avvik:
Det foreligger kontrollerklæring fra utførende for membran- og flisarbeider samt ferdigattest for boligen.
Dokumentasjonen er ikke tilstrekkelig til å verifisere utførelsen av det vanntette sjiktet.
Konsekvens/tiltak:
Foreliggende dokumentasjon er ikke tilstrekkelig til å verifisere utførelsen av det skjulte tettesjiktet. Eventuelle feil ved membran eller tilslutninger vil normalt ikke kunne avdekkes ved visuell kontroll.



1. ETASJE ER FINT TILKNYTTET UTE MED 4 INNGANGER



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Vurdering av avvik:
- Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
Konsekvens/tiltak:
- Vindu med ikke fuktbestandige materialer er plassert i våtsone. Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Dersom det oppstår tegn til fuktskader eller nedbrytning, bør nødvendige tiltak vurderes.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv
Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
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 > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Vurdering av avvik:
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak:
Tettesjiktets alder medfører usikkerhet om fremtidig funksjon. Manglende dokumentasjon gjør at utførelsen av den skjulte membranen og tilslutningene ikke kan verifiseres. Det anbefales å følge med på våtrommets tilstand og undersøke nærmere dersom det oppstår tegn til svikt.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
Vurdering av avvik:

Det foreligger kontrollerklæring fra utførende for membran- og flisarbeider samt ferdigattest for boligen.
Dokumentasjonen er ikke tilstrekkelig til å verifisere utførelsen av det vanntette sjiktet.
Konsekvens/tiltak:
Foreliggende dokumentasjon er ikke tilstrekkelig til å verifisere utførelsen av det skjulte tettesjiktet. Eventuelle feil ved membran eller tilslutninger vil normalt ikke kunne avdekkes ved visuell kontroll.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv
Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
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 vaskerommet.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Vurdering av avvik:
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
Konsekvens/tiltak:
- Tettesjiktets alder medfører usikkerhet om fremtidig funksjon. Manglende dokumentasjon gjør at utførelsen av den skjulte membranen og tilslutningene ikke kan verifiseres. Det anbefales å følge med på våtrommets tilstand og undersøke nærmere dersom det oppstår tegn til svikt.
- Avvik i høydeforskjell medfører mindre sikkerhetsmargin ved en eeventuell lekkasje fra utstyr på våtrommet. Dette øker risikoen for vann kan renne ut av rommet med påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr
Vurdering av avvik:
Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.
Konsekvens/tiltak:
Det bør etableres lekkasjedeteksjon for innebygd sisterne for å redusere risikoen for skjulte vannlekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Manglende lekkasjedeteksjon kan føre til at lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan medføre omfattende skader og økte utbedringskostnader.

Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Vurdering av avvik:
Det foreligger kontrollerklæring fra utførende for membran- og flisarbeider samt ferdigattest for boligen.
Dokumentasjonen er ikke tilstrekkelig til å verifisere utførelsen av det vanntette sjiktet.
Konsekvens/tiltak:
Foreliggende dokumentasjon er ikke tilstrekkelig til å verifisere utførelsen av det skjulte tettesjiktet. Eventuelle feil ved membran eller tilslutninger vil normalt ikke kunne avdekkes ved visuell kontroll.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv
Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
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 > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at membranen er smurt ned på sluket, men den er ikke synlig under klemringen.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak:
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om membranen er korrekt montert under klemringen. Mangelfull tilslutning mellom membran og sluk kan medføre økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Tettesjiktets alder medfører usikkerhet om fremtidig funksjon. Manglende dokumentasjon gjør at utførelsen av den skjulte membranen og tilslutningene ikke kan verifiseres. Det anbefales å følge med på våtrommets tilstand og undersøke nærmere dersom det oppstår tegn til svikt

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Servanten er ikke tilstrekkelig festet til innredningen eller veggen
Konsekvens/tiltak:
- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.
- Servanten bør festes forsvarlig til innredningen eller veggen for å unngå risiko for skade/risko for lekkasje.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom/teknisk rom > Dokumentasjon for våtrom
Vurdering av avvik:
Det foreligger kontrollerklæring fra utførende for membran- og flisarbeider samt ferdigattest for boligen.
Dokumentasjonen er ikke tilstrekkelig til å verifisere utførelsen av det vanntette sjiktet.
Konsekvens/tiltak:
Foreliggende dokumentasjon er ikke tilstrekkelig til å verifisere





HELE TOMTEN ER PENT OPPARBEIDET, OM SOMMEREN HAR EN SOL PÅ EIENDOMMEN FRA MORGEN TIL GODT UTPÅ KVELDEN



utførelsen av det skjulte tettesjiktet. Eventuelle feil ved membran eller tilslutninger vil normalt ikke kunne avdekkes ved visuell kontroll.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom/teknisk rom > Overflater gulv
Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
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.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom/teknisk rom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Vurdering av avvik:
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak:
Tettesjiktets alder medfører usikkerhet om fremtidig funksjon. Manglende dokumentasjon gjør at utførelsen av den skjulte membranen og tilslutningene ikke kan verifiseres. Det anbefales å følge med på våtrommets tilstand og undersøke nærmere dersom det oppstår tegn til svikt.

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk
Vurdering av avvik:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav (100cm). Målt til 92 cm.
- Rekkverket ved inngangsparti over kjellertrapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpningene i rekkverket i trappen mellom treplattingene er ikke i henhold til kravene i dagens forskrifter. I tillegg er rekkverket noe ustabilt på grunn av manglende innfesting og

spinkel dimensjonering.
- Trappen mellom treplattingene er bratt og vanskelig å gå i.
- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier (200bq).
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det foreligger samsvarserklæringer for elektrisk opplegg til varmepumpe fra 2023, elbillader, Zaptec Sense og utskifting av ringeknapp fra 2025 samt arbeid på strømtilførselen til varmepumpen fra 2026. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det opprinnelige elektriske anlegget fra byggeåret 2008.

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 bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
StavangerTakst AS (befaringsdato: Torsdag, 1. oktober 2026)

TILRETTELAGT

Gjennomført med brostein i gårdsrom, lune terrasser og litt plen for små føtter. Stor carport med bod. Kort veg med varene fra bilen til kjøkkeninngang.



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:
Hall, vaskerom, toalettrom, kjøkken, stue og bi-inngang.
Utvendig bod.

2. etasje:
Loftstue, 4 soverom og baderom.

Kjeller:
Gang, bod (ikke godkjent som soverom), trapperom, gang2, bad, vaskerom/teknisk rom, stue/kjøkken (ikke godkjent).
Det foreligger godkjente tegninger hvor kjelleren er vist med boder og hobbyrom. Arealene er nå innredet og benyttes som utleiedel med rom for varig opphold. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt eller godkjent.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 80 kvm

1. etasje
BRA-i: 87 kvm
BRA-e: 8 kvm
Total BRA: 95 kvm

2. etasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 68 kvm

2. etasje: 11 kvm

BRA-e er areal i utvendig bod.
Byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger godkjente tegninger hvor kjelleren er vist med boder og hobbyrom. Arealene er nå innredet og benyttes som utleiedel med rom for varig opphold. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt eller godkjent.

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

Standard
Flott, funksjonell og gjennomført enebolig med de rette løsningene. Planløsningen mange drømmer om over tre etasjer, innholdsrikt og romslig. Perfekt tilrettelagt for både den store og den lille familie.
En merker at eier har vært involvert i prosjekteringen, smarte løsninger, gode materialvalg og en gjennomført stil.
Vannbåren varme i tilnærmet alle gulv tilknyttet Nibe varmepumpe fra 2024.
1. etasje er fint tilknyttet uteområdet. Det meste av etasjen er viet flott stue og kjøkken. Praktisk bi-inngang, vaskerom og

GJENNOMFØRT

Trapp i ask gjennom alle etasjer

gjestetoalett. 2. etasje har hele 4 romslige soverom, stue og familiebad.
Kjelleren er innredet til ikke godkjent leilighet, rommene er ikke byggemeldt/godkjent for varig opphold. Kjeller har både egen adkomst og tilknytning til 1. etasje.
Boligen ble ført opp i 2008. Klassisk stil med et moderne, rent uttrykk. Rolig blindgate med en fin plassering i boligfeltet , 300 meter fra Ormaskogen.

Velkommen inn!

1. etasje (hovedetasjen):
Gode løsninger både til hverdag og til sosiale anledninger. Lun og fin stue med enstavs eikeparkett, innfelt belysning og pent ildsted i senter. Fra stuen er det utgang til hagen. Doble skyvedører knytter stue og kjøkken fint sammen.
Kjøkkenet har vært det sosiale allrommet for familien som har bodd her siden boligen var ny. Her gjøres lekser, prates om dagen og spilles spill mens foreldrene tryller frem middagen. Flislagt gulv og egen utgang til en liten terrasse ved gårdsplassen. Perfekt sted for litt kaffe i solen, ekstra inngangen gir også kort veg fra bilen inn til kjøkken med handleposene. Gjennomtenkt kjøkkeninnredning i praktisk hesteskoløsning, her er arbeidsflyten god. Integrerte stekeovn og dampovn i god arbeidshøyde. 90 cm induksjon platetopp og oppvaskmaskin. Romslig kjølehjørne gjør det lett å holde orden på matvarene. Nytt kjøleaggregat ca. 2023.
Alle gulvene i 1. etasje er flislagt utenom stuen. Praktisk bi-inngang med god plass til å organisere sko og yttertøy. Like ved ligger vaskerom med utslagsvask. Entré/hall med gjestetoalett og garderobeinnhukk.

2. etasje:
Trapp i ask opp til en åpen og fin stue med solrik balkong. Rommet er delt i to soner, ypperlig til tv-krok og hjemmekontor. Etasjen har hele 4 soverom i god størrelse. Ekstra romslig hovedsoverom med skyvedørsgarderobe og egen balkong.
Flislagt familiebaderom. Dobbel servantsekjon med speislkap, veggmontert toalett, dusjnisje og klargjort for badekar. Ekstra oppbevaringsplass på høgaloft.

Kjeller:
Egen inngang og tilknyttet 1. etasje via trapp i ask.
Leilighet som ikke er byggemeldt/godkjent. Bod innredet som stue og kjøkken i åpen løsning. Innredning fra 2018 med hvite, slette fronter med gripekant. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin medfølger. Flislagt baderom, utstyrt med



toalett, dusj og servant. Teknisk rom/vaskerom. Et innredet rom med vindu og et uinredet rom med vindu.

Hele tomten er pent opparbeidet, om sommeren har en sol på eiendommen fra morgen til godt utpå kvelden. Pent gjennomført med brostein i gårdsrom, lune terrasser og litt plen for små føtter. Stor carport med bod.

Velkommen til et godt sted å bo for deg og dine, herfra går hverdagslogistikken lett..

Oppvarming
Elektrisk og ved.
Vannbåren varme i tilnærmet alle gulv tilknyttet Nibe varmepumpe fra 2024. De fleste rom styres med manuell betjening fra fordelingsskap, noen rom har termostat.
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

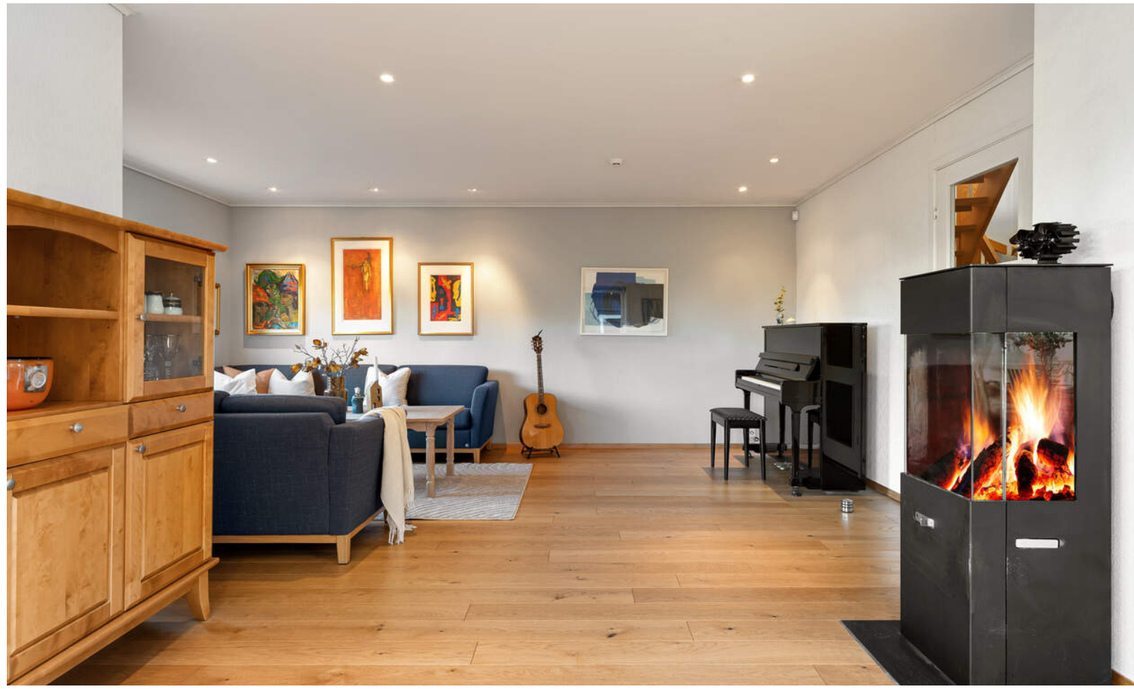
Info energiklasse
Energiklasse grønn B.
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.
Det gjøres oppmerksom at det er lagt inn fjernvarme i energiattesten dette stemmer ikke og kan ha påvirket karakteren.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

1. ETASJE

Gode løsninger både til hverdag og til sosiale anledninger.
Lun og fin stue med enstavs eikeparkett, innfelt belysning og pent ildsted i senter. Fra stuen er det utgang til hagen. Doble skyvedører knytter stue og kjøkken fint sammen.











HJERTEROM

Kjøkkenet har vært det sosiale allrommet for familien som har bodd her siden boligen var ny.



KJØKKEN

Her gjøres lekser, prates om dagen og spilles spill mens foreldrene tryller frem middagen. Flislagt gulv og egen utgang til en liten terrasse ved gårdsplassen. Perfekt sted for litt kaffe i solen, ekstra inngangen gir også kort veg fra bilen inn til kjøkken med handleposene.

Gjennomtenkt kjøkkeninnredning i praktisk hesteskoløsning, her er arbeidsflyten god. Integrerte stekeovn og dampovn i god arbeidshøyde. 90 cm induksjon platetopp og oppvaskmaskin. Romslig kjølehjørne gjør det lett å holde orden på matvarene. Nytt kjøleaggregat ca. 2023.









ENTRÉ/HALL MED
GJESTETOALETT OG
GARDEROBEINNHUKK





BI-INNGANG MED GOD
PLASS TIL Å ORGANISERE
SKO OG YTTERTØY. LIKE
VED LIGGER VASKEROM
MED UTSLAGSVASK

2. ETASJE

Trapp i ask opp til en åpen og fin stue med solrik balkong. Rommet er delt i to soner, ypperlig til tv-krok og hjemmekontor.







2. ETASJE

Etasjen har hele 4 soverom i god størrelse. Ekstra romslig hovedsoverom med skyvedørsgarderobe og egen balkong.













BADEROM

Flislagt familiebaderom. Dobbel servantseksjon med speilskap, veggmontert toalett, dusjnisje og klargjort for badekar.



KJELLER

Leilighet som ikke er byggemeldt/godkjent. Bod innredet som stue og kjøkken i åpen løsning. Innredning fra 2018 med hvite, slette fronter med gripekant. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin medfølger.







KJELLER

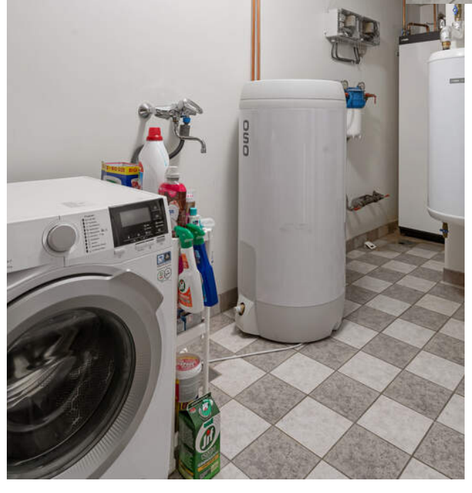
Leilighet som ikke er byggemeldt/godkjent. Flislagt baderom, utstyrt med toalett, dusj og servant. Teknisk rom/vaskerom. Et innredet rom med vindu (avbildet med seng) og et uinredet rom med vindu.



KJELLER

Både egen adkomst og tilknytning til 1. etasje.







PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

1. etasje. Kun ment som illustrasjon og ikke målsatt.



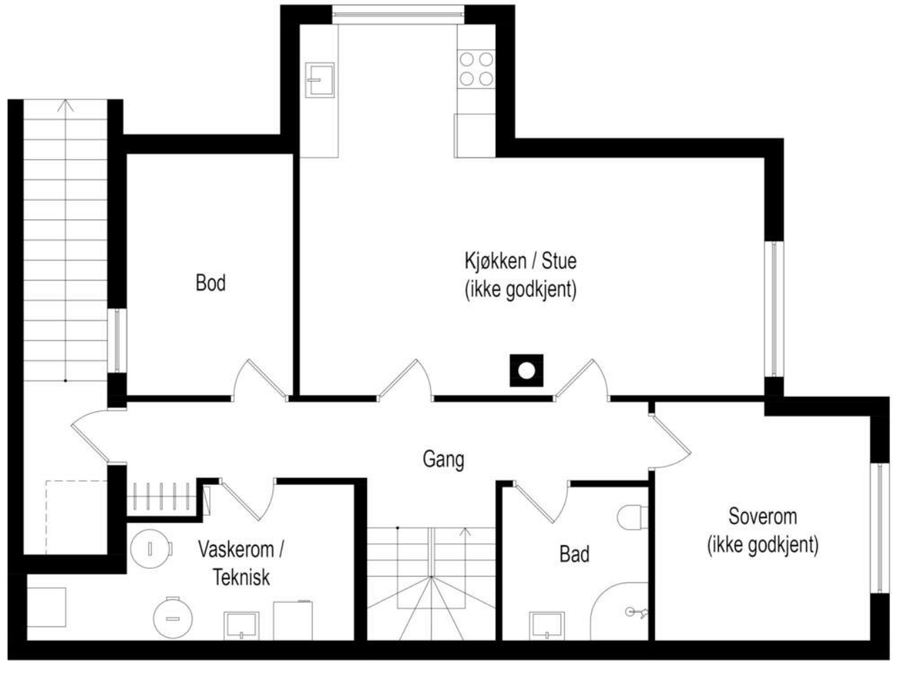
PLANTEGNINGER

2. etasje. Kun ment som illustrasjon og ikke målsatt.



PLANTEGNINGER

Kjeller. Kun ment som illustrasjon og ikke målsatt.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
400,40 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten har brosteinsbelagt innkjørsel og biloppstillingsplass. Tomten er ellers opparbeidet med terrasseareal i tre, plen og beplantning.

ØKONOMI

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
23.569,- for 2026

Info eiendomsskatt
Det praktiseres ikke eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen.

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

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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, service/drift av to private pumper, 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.

Diverse
Selger har observert skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien kan nå tilby en god og sikker sanering til en mye rimeligere pris enn hva som har vært tilfellet frem til nå.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest
Det foreligger ferdigattest datert 13.01.2010 som omhandler enebolig med frittliggende carport.
Det understrekes imidlertid at boligens utforming per i dag ikke er i samsvar med siste godkjente tegninger hos kommunen, og at attesten ikke omfatter endringer i planløsning eller fasade etter den ble utstedt.

Deler av boligen er tatt i bruk som rom for varig opphold. Bruksendring fra tilleggsdel til rom for varig opphold er søknadspliktig.
Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring i kjeller fra "bod" og "hobby" til utleiedel med soverom og stue 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 dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

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

13.01.2005 - Dokumentnr: 417 - Rettigheter iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening m.v.

13.01.2005 - Dokumentnr: 417 - 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 heftelser følger vedlagt salgsoppgaven. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er hovedsakelig regulert til bolig iht. reguleringsplan Bebyggelsesplan for felt F3 og F4, Smeaheia, planID 94305-11. Delarealer av eiendommen er gjennom samme plan regulert til felles lekeareal (0.01 kvm.) og kjørevei (0.06 kvm.) For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Eiendommen ligger i område som gjennom kommuneplanen er merket som hensynssone H190_1 Sikring - andre sikringssoner.
I gjeldende kommuneplan er det egne bestemmelser for eiendommer i hensynssoner som kan medføre krav til særskilte tiltak ifm. nye bygge- og delingssøknader på eiendommen.

Utsnitt av reguleringsplankart, kommuneplankart følger vedlagt. Reguleringsbestemmelser, tegnforklaringer og 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/pumper til bygningen.
Eiendommen har private pumper for avløp og for overvann, kjøper må påberegne seg service-/driftsutgifter med disse.
For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

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

Adgang til utleie
Den del av boligen som i dag fremstår som en utleiedel, er ikke godkjent for varig opphold. Eventuell søknad om bruksendring skjer for kjøpers regning og risiko. Det er ikke separert løsning for strøm/oppvarming (felles). Leiligheten er per. i dag utleid og selges med leieforholdet. Leiekontrakt kan sendes på forespørsel.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de 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
Mandag, 2. november 2026

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
9 800 000,00 (Prisantydning)

_____
9 800 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
245 000,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
246 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
265 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
10 046 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
10 065 250,00 (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. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med 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 brukslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen 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

Kjerneinformasjon

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

Eier
Atle Hillestad
Torun Haugland Hillestad

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
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 - markedsplasser 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.

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 110 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 55 000).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250, Foto inkl. plantegninger kr 6 500, Kommunale opplysninger kr 3 500, Markedspakke kr 24 900, Oppgjørshonorar kr 8 900, Spørring i grunnboken kr 750, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296, Premium Nabolagsprofil kr 500, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545
Sum vederlag kr. 170 700
Sum utlegg og andre utgifter kr. 1 341
Totalt kostnadsoverslag kr. 172 041

Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer. Om oppdraget trekkes betaler oppdragsgiver for markedsføring og faktiske utlegg.

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
3.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Enebolig

Maurholen 51, 4316 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 65, bnr. 409

Sum areal alle bygg: BRA: 261 m² BRA-i: 253 m²



Befaringsdato: 01.10.2026 **Rapportdato:** 19.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22520-1244 **Eiendomsverdi ref nr:** ZV4804

Foretak: STAVANGERTAKST AS **Takstingeniør:** Henning Bergevik **Vår ref:** Henning Bergevik

BOLIGTAKSERING StavangerTakst AS

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

StavangerTakst AS

Stavangertakst er et uavhengig takstfirma med over 40 års erfaring fra boligbransjen. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester knyttet til bolighandel, og bistår både kjøpere og selgere med fagkyndige vurderinger i forbindelse med kjøp og salg av bolig. Vårt hovedmål er å bidra til en trygg og forutsigbar bolighandel for alle involverte parter. Vi utfører våre oppdrag i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, herunder forskrift til avhendingslova og NS 3600, som stiller skjerpede krav til dokumentasjon av boligens tilstand.
Dersom du som kjøper eller selger har spørsmål til innholdet i boligens tilstandsrapport, er du velkommen til å kontakte oss for forklaring av rapportens innhold. Vi legger vekt på tilgjengelighet, grundighet og tydelig kommunikasjon, og ønsker å være en trygg faglig støtte gjennom hele prosessen.



Rapportansvarlig

Henning Bergevik

Henning Bergevik
Uavhengig Takstingeniør
henning@stavangertakst.no
458 69 406

Maurholen 51, 4316 SANDNES
Gnr 65 - Bnr 409
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Maurholen 51, 4316 SANDNES
Gnr 65 - Bnr 409
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Maurholen 51, 4316 SANDNES
Gnr 65 - Bnr 409
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over tre etasjer med utleiedel i kjelleren. Bygningen er oppført med grunnmur og fundamenter i betong.
Ytterveggene er utført i bindingsverk med en kombinasjon av liggende og stående bordkledning. Taket er et saltak med W-takstoler, tekket med betongtakstein.
Eiendommen fremstår overordnet i normal til god stand, med enkelte forhold som krever oppfølging. Tilstandsmerknadene gjelder i hovedsak naturlig aldring, bruksslitasje og enkelte forhold knyttet til utførelse. For nærmere informasjon vises det til vurderingene av de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er observert fra takfot ved bruk av stige. Vurderingen er begrenset til forhold som var synlige fra denne posisjonen.

I henhold til gjeldende HMS-regelverk er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for takstmann å foreta nærmere inspeksjon av takflaten uten nødvendige sikringstiltak. Begrensningen skyldes sikkerhetsforhold og er ikke en vurdering av takets bæreevne eller stabilitet.

Det er ikke registrert skader ved den utførte inspeksjonen. Forhold på takflaten som ikke var synlige fra takfot er ikke vurdert.
Takrenner og nedløp er av plast.
Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre, undertak av sutakplater på den ene siden og gips på den andre siden.
Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning. Kledningen er inspisert visuelt fra bakkenivå, med stikkprøver på tilgjengelige og typiske skadesteder. Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold.
Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Det er malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og skyvebalkongdør i malt tre. Dør til kjeller i malt utførelse. Dørene er med 2-lags isolerglass.
Det er etablert en takterrasse over inngangspartiet og en over kjøkkenet.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.
Kjellertrapp i betong. Trapp fra øvre til nedre treplatting er utført i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er utført med parkett og flis.
Vegger har malt strie. Himlinger har malte glatte flater. Det er registrert normale bruksmerker og slitasje som kan forventes i en bolig som har vært i ordinær bruk. Forholdene anses som alders- og brukstypiske.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Gulv mot grunn er i betong.

Det er utført stikkprøvemålinger med laser på utvalgte og relevante steder. Målingene er ikke systematiske eller dekkende for alle rom og gulvflater, og vurderingen er basert på disse samt visuelle observasjoner.

Ved målingene er det ikke registrert høydeforskjeller som overstiger grenseverdiene for TG1 i NS 3600. Det er målt 18 mm høydeforskjell gjennom hele rommet fra gang gjennom kjøkken. I loftsstue er det målt 10 mm høydeforskjell innenfor 2 meter. I soverom i nordvestre hjørne er det målt 11 mm høydeforskjell innenfor 2 meter.
Det er elementpipe og vedovn.
Innvendig trapp er en lakkert tretrapp.
Innvendige dører er fylt kompaktdører.
Det er ikke registrert skadedyr, fuktkrevende insekter eller spor etter slike ved befaringen.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Det er synlig fall mot sluk, men mindre enn krav på befaringstidspunktet.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, plastsluk og en høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen på 40 mm.
Våtrommet er innredet med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Våtrommet har vegger med malt strie og sokkelflis, samt malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Det er synlig fall mot sluk, men mindre enn krav på befaringstidspunktet.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › Kjeller › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Det er synlig fall mot sluk, men mindre enn krav på befaringstidspunktet.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom/teknisk rom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har malt strie med sokkelflis, og himlingen har malt, glatt utførelse.

Maurholen 51, 4316 SANDNES
Gnr 65 - Bnr 409
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Det er synlig fall mot sluk, men mindre enn krav på befaringstidspunktet.
Gulvet har påstrykningsmembran/smøremembran, og det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 27 mm.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. Etasje › Kjøkken
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr består av kjølehjørne, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, dampovn og oppvaskkum av kompositt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Kjeller › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, microbølgeovn og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv, vegger med malt strie og himling i malt, glatt utførelse.
Rommet er utstyrt med servant og vegghengt toalett.
Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rør-i-rør er besiktiget i himling i teknisk rom.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Det er balansert ventilasjon.
Boligen har luft-til-vann-varmepumpe med utedel utvendig og innvendig anlegg i vaskerom i kjeller. Anlegget leverer varme til vannbåren gulvvarme og oppvarming av tappevann.
Gass ble tidligere benyttet til oppvarming av varmeanlegget. Gassforsyningen er opplyst å være frakoblet. Utvendig skap merket stengeventil for naturgass står fortsatt på eiendommen.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i vaskerom i kjeller og er tilknyttet boligens varmeanlegg.
Boligen har vannbåren gulvvarme med fordelere, sirkulasjonspumpe og tilhørende røropplegg. Akkumulatortank er plassert i vaskerom i kjeller.
Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringsskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.
Det ble ikke registrert synlige avvik ved tilgjengelige røykvarslere og brannslokkingsutstyr. Kjellerens utleiedel har forbindelse til hoveddelen via innvendig trapp. Det er ikke dokumentert brannskillende utførelse mellom utleiedelen og øvrige deler av boligen. Underkant av fri vindusåpning i oppholdsrommene er målt til ca. 1,3 m over gulvet. Utgang til det fri er via gang/trapperom og utvendig kjellertrapp.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnens beskaffenhet er ikke kjent. Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om grunnforholdene.
Drenering er anlagt med grunnmursplast og klemlist. Dreneringen er en skjult bygningdel som ikke er kontrollerbar utover at det er synlig dreneringskum og fuktsikring/grunnmursplast bare er synlig på en begrenset del av grunnmuren. Det er ikke registrert synlig vanninntrengning ved befaringen. Det er målt noe forhøyet fuktinnhold i bunnsvill, omtalt under rom under terreng. Målingen alene avklarer ikke årsaken eller dreneringens funksjon.
Grunnmur og fundamenter er etablert i betong. Inspeksjon er kun utført på begrensede, synlige deler. Store deler av grunnmuren er skjult og ikke tilgjengelig for vurdering.
Flat tomt
Terreng/fallforhold nær grunnmur er delvis skjult av terrasse og kan ikke verifiseres. Vurderingen er basert på synlige forhold.
Bygningen er tilknyttet offentlige vann- og avløpsledninger via private stikkledninger. Og har pumpeanlegg for spillvann og overvann, med tilhørende styring og alarmvarsling.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente tegninger hvor kjelleren er vist med boder og hobbyrom. Arealene er nå innredet og benyttes som utleiedel med rom for varig opphold. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt eller godkjent.

Maurholen 51, 4316 SANDNES
Gnr 65 - Bnr 409
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Det er påvist begynnende mosevekst på taksteinene.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Det er etablert gnagesikring, men det er for store åpninger på grunn av deformerte museband, særlig rundt ytterhjørner.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side
Glidehengslet vindu over kjøkkenbenk henger og tar borti karmen, noe som gjør det tregt å åpne og lukke.

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer på kjellerdøren, som mangler beslag eller annen avslutning mot betong i underkant.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm på døren til bakgang. Dette skyldes skade på hjørnet av dørbladet i nedre kant.
Karmene og dørbladene har overflateslitasje, og det er målt forhøyede fuktverdier.
Døren på kjøkkenet henger og tar borti karmen.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Det er påvist knirk i gulvet i 1. og 2. etasje.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Det er registrert åpning mellom gulvlist og gulv i loftsstuen, målt til inntil 9 mm.
Det er registrert manglende understøttelse av parkett ved døren i soverom mot sør.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side
Det er målt 17,8 vektprosent fukt i bunnsvillen. Fuktinnholdet vurderes som noe forhøyet.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Døren til det enevsoverommet i 2. etasje henger og tar borti karmen.

I tillegg er det flere dører i kjelleren som har tilsvarende avvik.
Noen bruksmerker og skader er observert på dørene til soverommene mot nord i 2. etasje.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side
Eier opplyser at det har vært observert sporadiske tilfeller av skjeggkre.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) Gå til side

Maurholen 51, 4316 SANDNES
Gnr 65 - Bnr 409
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordelerskapet i 2. etasje for vannbåren gulvvarme mangler vanntett bunn. Det er ikke påvist annen løsning for oppsamling eller sikker bortledning av eventuelt lekkasjevann.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger kontrollerklæring fra utførende for membran- og flisarbeider samt ferdigattest for boligen. Dokumentasjonen er ikke tilstrekkelig til å verifisere utførelsen av det vanntette sjiktet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er påvist sprekker i fliser.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger kontrollerklæring fra utførende for membran- og flisarbeider samt ferdigattest for boligen. Dokumentasjonen er ikke tilstrekkelig til å verifisere utførelsen av det vanntette sjiktet.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr Gå til side
Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger kontrollerklæring fra utførende for membran- og flisarbeider samt ferdigattest for boligen. Dokumentasjonen er ikke tilstrekkelig til å verifisere utførelsen av det vanntette sjiktet.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Det er påvist at membranen er smurt ned på sluket, men den er ikke synlig under klemringen.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Servanten er ikke tilstrekkelig festet til innredningen eller veggen.

Maurholen 51, 4316 SANDNES
Gnr 65 - Bnr 409
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Vaskerom/teknisk rom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger kontrollerklæring fra utførende for membran- og flisarbeider samt ferdigattest for boligen. Dokumentasjonen er ikke tilstrekkelig til å verifisere utførelsen av det vanntette sjiktet.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom/teknisk rom > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom/teknisk rom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav (100cm). Målt til 92 cm. Gå til side

Rekkverket ved inngangsparti over kjellertrapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Åpningene i rekkverket i trappen mellom treplattingene er ikke i henhold til kravene i dagens forskrifter. I tillegg er rekkverket noe ustabilt på grunn av manglende innfesting og spinkel dimensjonering.

Trappen mellom treplattingene er bratt og vanskelig å gå i.

Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier (200bq).

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Det foreligger samsvarserklæringer for elektrisk opplegg til varmepumpe fra 2023, elbillader, Zaptec Sense og utskifting av ringeknapp fra 2025 samt arbeid på strømtilførselen til varmepumpen fra 2026. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det opprinnelige elektriske anlegget fra byggeåret 2008.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Maurholen 51, 4316 SANDNES
Gnr 65 - Bnr 409
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2008
Anvendelse
Bolig
Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er observert fra takfot ved bruk av stige. Vurderingen er begrenset til forhold som var synlige fra denne posisjonen.

I henhold til gjeldende HMS-regelverk er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for takstmann å foreta nærmere inspeksjon av takflaten uten nødvendige sikringstiltak. Begrensningen skyldes sikkerhetsforhold og er ikke en vurdering av takets bæreevne eller stabilitet.

Det er ikke registrert skader ved den utførte inspeksjonen. Forhold på takflaten som ikke var synlige fra takfot er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begynnende mosevekst på taksteinene.

Konsekvens/tiltak
• Mosevekst bør fjernes for å hindre at fuktighet holder seg på taksteinene, noe som kan føre til frostsprengning og redusert levetid på taktekkingen. Regelmessig rengjøring og vedlikehold anbefales for å unngå fremtidige skader.



Begynnende mosevekst.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av plast.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre, undertak av sutakplater på den ene siden og gips på den andre siden.

Maurholen 51, 4316 SANDNES
Gnr 65 - Bnr 409
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning. Kledningen er inspisert visuelt fra bakkenivå, med stikkprøver på tilgjengelige og typiske skadesteder. Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er etablert gnagesikring, men det er for store åpninger på grunn av deformerte museband, særlig rundt ytterhjørner.

Konsekvens/tiltak
• På befaringstidspunktet ble det registrert åpning mellom kledning og hjørnebord. Eier opplyser at det i etterkant er montert musebørster ved ytterhjørnene. Det er ikke verifisert om tiltakene har lukket åpningene.

Mangelfull gnagesikring medfører økt risiko for at mus og andre skadedyr kan trenge inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningen og redusert inneklima.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Glidehengslet vindu over kjøkkenbenk henger og tar borti karmen, noe som gjør det tregt å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Vinduet bør justeres slik at det åpnes og lukkes uten hindringer. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere slitasje på vinduet og redusert funksjonalitet, samt økt risiko for skade på karm og beslag.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og skyvebalkongdør i malt tre. Dør til kjeller i malt utførelse. Dørene er med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer på kjellerdøren, som mangler beslag eller annen avslutning mot betong i underkant.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm på døren til bakgang. Dette skyldes skade på hjørnet av dørbladet i nedre kant.
• Karmene og dørbladene har overflateslitasje, og det er målt forhøyede fuktverdier.
• Døren på kjøkkenet henger og tar borti karmen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres beslag eller annen egnet avslutning mot betong i underkant av kjellerdøren for å hindre fuktinntrengning og skade på dør og omkringliggende konstruksjon. Manglende beslag øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på bygningsdelen.
• Utettheten mellom dørblad og dørkarm på døren til bakgang bør utbedres, for eksempel ved reparasjon eller utskifting av skadet hjørne på dørbladet. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for varmetap, trekk og fuktinntrengning, som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.
• Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av dører med betydelig slitasje og forhøyede fuktverdier, for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.
• Døren på kjøkkenet bør justeres slik at den ikke tar borti karmen, for å unngå unødvendig slitasje og skade på både dør og karm. Manglende utbedring kan føre til redusert funksjon og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

Maurholen 51, 4316 SANDNES
Gnr 65 - Bnr 409
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Slitasje på dørblad.



Høyt fuktnivå i terrassedører.



Skade på dør til bakgang.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er etablert en takterrasse over inngangspartiet og en over kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav (100cm). Målt til 92 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Kjellertrapp i betong. Trapp fra øvre til nedre treplatting er utført i tre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket ved inngangsparti over kjellertrapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Åpningene i rekkverket i trappen mellom treplattingene er ikke i henhold til kravene i dagens forskrifter. I tillegg er rekkverket noe ustabilt på grunn av manglende innfesting og spinkel dimensjonering.
• Trappen mellom treplattingene er bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Åpningene i rekkverket bør reduseres for å tilfredsstille krav til sikkerhet, og rekkverket bør forsterkes og festes bedre for å sikre tilstrekkelig stabilitet. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fallulykker, samt at et ustabilt rekkverk kan gi redusert personsikkerhet.

Maurholen 51, 4316 SANDNES
Gnr 65 - Bnr 409
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

• Det bør vurderes å bygge om eller utbedre trappen slik at den får en tryggere utforming.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fall og personskader.



Rekkverk målt til 83 cm.



Trapp mellom treplattinger.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med parkett og flis.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist knirk i gulvet i 1. og 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Knirk i gulvet er hovedsakelig av kosmetisk karakter og har lav konsekvens, men kan oppleves sjenerende. Utbedring kan vurderes dersom det er ønskelig, for å unngå videre irritasjon eller redusert bokomfort.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger har malt strie. Himlinger har malte glatte flater. Det er registrert normale bruksmerker og slitasje som kan forventes i en bolig som har vært i ordinær bruk. Forholdene anses som alders- og brukstypiske.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Gulv mot grunn er i betong.

Det er utført stikkprøvemålinger med laser på utvalgte og relevante steder. Målingene er ikke systematiske eller dekkende for alle rom og gulvflater, og vurderingen er basert på disse samt visuelle observasjoner.

Ved målingene er det ikke registrert høydeforskjeller som overstiger grenseverdiene for TG1 i NS 3600. Det er målt 18 mm høydeforskjell gjennom hele rommet fra gang gjennom kjøkken. I loftsstue er det målt 10 mm høydeforskjell innenfor 2 meter. I soverom i nordvestre hjørne er det målt 11 mm høydeforskjell innenfor 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert åpning mellom gulvlist og gulv i loftsstuen, målt til inntil 9 mm.
• Det er registrert manglende understøttelse av parkett ved døren i soverom mot sør.

Konsekvens/tiltak
• Åpningen har betydning for det visuelle inntrykket. Årsaken er ikke avklart. Det anbefales å følge med på eventuell utvikling og undersøke årsaken dersom åpningen øker. Tilpasning av gulvlisten kan vurderes av estetiske hensyn.
• Det bør etableres tilstrekkelig understøttelse av parketten ved døren i soverom mot sør for å unngå skader som oppsprekking, knirk eller deformasjon av gulvet. Manglende understøttelse kan føre til redusert levetid og behov for reparasjoner.

Maurholen 51, 4316 SANDNES
Gnr 65 - Bnr 409
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Åpning mellom gulv og gulvlister.

Radon

Beskrivelse

Det er utført radonmåling i 2009 som viste forhøyet verdi i kjelleretasjen

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier (200bq).

Konsekvens/tiltak
• Det foreligger radonrapport fra 2009 med beregnet årsmiddelverdi på 230 Bq/m³ i kjellerstue og 70 Bq/m³ i loftstue. Målingen ble gjennomført i sommerhalvåret og indikerer forhøyet radonnivå i kjelleren. På grunn av målingens alder og tidspunkt for gjennomføring bør det utføres ny måling etter DSAs måleprosedyre for å dokumentere dagens nivå.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett. Grunnmurens innside har utforede vegger. Det er foretatt hulltaking i utforet vegg i bod, med fuktmåling i bunnsvillen. Det ble målt 17,8 vektprosent.

Vurdering av avvik:
• Det er målt 17,8 vektprosent fukt i bunnsvillen. Fuktinnholdet vurderes som noe forhøyet.

Konsekvens/tiltak
• Det målte fuktnivået gir grunn til oppfølging med nye fuktmålinger for å avklare utviklingen over tid. Ved vedvarende høyt eller økende fuktinnhold bør årsaken undersøkes og behovet for tiltak vurderes.

Maurholen 51, 4316 SANDNES
Gnr 65 - Bnr 409
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Det er målt 17.8 vekt% i bunnsvill.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lakkert tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er fylt kompaktdører.

Vurdering av avvik:

• Døren til det enevsoverommet i 2. etasje henger og tar borti karmen.

I tillegg er det flere dører i kjelleren som har tilsvarende avvik.

• Noen bruksmerker og skader er observert på dørene til soverommene mot nord i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Døren bør justeres slik at den går fritt i karmen. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje på dør og karm, samt redusert funksjon over tid.

• Dørene bør justeres slik at de går fritt i karmen.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje på dør og karm, samt redusert funksjonalitet.

• Noen bruksmerker og skader på dørene har hovedsakelig kosmetisk betydning, men kan utbedres ved behov for å opprettholde estetikk og funksjon.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert skadedyr, fuktkrevende insekter eller spor etter slike ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det har vært observert sporadiske tilfeller av skjeggkre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på eventuelle nye observasjoner av skjeggkre og iverksette tiltak ved behov, for å redusere risikoen for økt forekomst og mulig spredning i boligen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Maurholen 51, 4316 SANDNES
Gnr 65 - Bnr 409
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger kontrollerklæring fra utførende for membran- og flisarbeider samt ferdigattest for boligen. Dokumentasjonen er ikke tilstrekkelig til å verifisere utførelsen av det vanntette sjiktet.

Konsekvens/tiltak

• Foreliggende dokumentasjon er ikke tilstrekkelig til å verifisere utførelsen av det skjulte tettesjiktet. Eventuelle feil ved membran eller tilslutninger vil normalt ikke kunne avdekkes ved visuell kontroll.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Vindu med ikke fuktbestandige materialer er plassert i våtsone. Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Dersom det oppstår tegn til fuktskader eller nedbrytning, bør nødvendige tiltak vurderes.

• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



Vindu i våtsone



Sprekk i flis, utenfor våtsone.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Det er synlig fall mot sluk, men mindre enn krav på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

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.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Maurholen 51, 4316 SANDNES
Gnr 65 - Bnr 409
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, plastsluk og en høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen på 40 mm.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tettesjiktets alder medfører usikkerhet om fremtidig funksjon. Manglende dokumentasjon gjør at utførelsen av den skjulte membranen og tilslutningene ikke kan verifiseres. Det anbefales å følge med på våtrommets tilstand og undersøke nærmere dersom det oppstår tegn til svikt.



Sluk med synlig membran under klemring.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Våtrommet er innredet med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Våtrommet har balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er utført i tilstøtende konstruksjon, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking kunne ikke utføres direkte mot dusjsonen på grunn av konstruksjonsmessige forhold. Målepunktet ble derfor lagt til nærmeste tilgjengelige sted hvor hulltaking kunne gjennomføres.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Maurholen 51, 4316 SANDNES
Gnr 65 - Bnr 409
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Dokumentasjon for våtrom**

Vurdering av avvik:
• Det foreligger kontrollerklæring fra utførende for membran- og flisarbeider samt ferdigattest for boligen. Dokumentasjonen er ikke tilstrekkelig til å verifisere utførelsen av det vanntette sjiktet.

Konsekvens/tiltak
• Foreliggende dokumentasjon er ikke tilstrekkelig til å verifisere utførelsen av det skjulte tettesjiktet. Eventuelle feil ved membran eller tilslutninger vil normalt ikke kunne avdekkes ved visuell kontroll.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Våtrommet har vegger med malt strie og sokkelflis, samt malt innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Det er synlig fall mot sluk, men mindre enn krav på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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 vaskerommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Tettesjiktets alder medfører usikkerhet om fremtidig funksjon. Manglende dokumentasjon gjør at utførelsen av den skjulte membranen og tilslutningene ikke kan verifiseres. Det anbefales å følge med på våtrommets tilstand og undersøke nærmere dersom det oppstår tegn til svikt.
• Avvik i høydeforskjell medfører mindre sikkerhetsmargin ved en eeventuell lekkasje fra utstyr på våtrommet. Dette øker risikoen for vann kan renne ut av rommet med påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Maurholen 51, 4316 SANDNES
Gnr 65 - Bnr 409
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Sluk med synlig membran under klemring.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg i vaskerom, uten å påvise unormale forhold og med ingen utslag.



Ingen utslag på fukt ved måling med protimeter.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

KJELLER > BAD

TG 2 **Dokumentasjon for våtrom**

Maurholen 51, 4316 SANDNES
Gnr 65 - Bnr 409
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det foreligger kontrollerklæring fra utførende for membran- og flisarbeider samt ferdigattest for boligen. Dokumentasjonen er ikke tilstrekkelig til å verifisere utførelsen av det vanntette sjiktet.

Konsekvens/tiltak
• Foreliggende dokumentasjon er ikke tilstrekkelig til å verifisere utførelsen av det skjulte tettesjiktet. Eventuelle feil ved membran eller tilslutninger vil normalt ikke kunne avdekkes ved visuell kontroll.

KJELLER > BAD

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

KJELLER > BAD

TG 2 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Det er synlig fall mot sluk, men mindre enn krav på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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.

KJELLER > BAD

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at membranen er smurt ned på sluket, men den er ikke synlig under klemringen.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om membranen er korrekt montert under klemringen. Mangelfull tilslutning mellom membran og sluk kan medføre økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Tettesjiktets alder medfører usikkerhet om fremtidig funksjon. Manglende dokumentasjon gjør at utførelsen av den skjulte membranen og tilslutningene ikke kan verifiseres. Det anbefales å følge med på våtrommets tilstand og undersøke nærmere dersom det oppstår tegn til svikt.

Maurholen 51, 4316 SANDNES
Gnr 65 - Bnr 409
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Sluk i dusj med synlig membran.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

• Servanten er ikke tilstrekkelig festet til innredningen eller veggen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

• Servanten bør festes forsvarlig til innredningen eller veggen for å unngå risiko for skade/risko for lekkasje.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg i soverom bakenfor dusjsone. Det ble ikke registrert utslag.



Ingen utslag på fukt ved måling med protimeter.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

Maurholen 51, 4316 SANDNES
Gnr 65 - Bnr 409
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger kontrollerklæring fra utførende for membran- og flisarbeider samt ferdigattest for boligen. Dokumentasjonen er ikke tilstrekkelig til å verifisere utførelsen av det vanntette sjiktet.

Konsekvens/tiltak

• Foreliggende dokumentasjon er ikke tilstrekkelig til å verifisere utførelsen av det skjulte tettesjiktet. Eventuelle feil ved membran eller tilslutninger vil normalt ikke kunne avdekkes ved visuell kontroll.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt strie med sokkelflis, og himlingen har malt, glatt utførelse.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Det er synlig fall mot sluk, men mindre enn krav på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

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.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet har påstrykningsmembran/smøremembran, og det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 27 mm.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tettesjiktets alder medfører usikkerhet om fremtidig funksjon. Manglende dokumentasjon gjør at utførelsen av den skjulte membranen og tilslutningene ikke kan verifiseres. Det anbefales å følge med på våtrommets tilstand og undersøke nærmere dersom det oppstår tegn til svikt.

Maurholen 51, 4316 SANDNES
Gnr 65 - Bnr 409
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Sluk med synlig membran under klemring.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i utforet vegg mot grunnmur i vaskerommet. Det ble målt 16,5 vektprosent fukt i treverket. Det ble ikke registrert synlige skader ved kontrollstedet.



Fuktkvote 16,5 vektprosent.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr består av kjølehjørne, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, dampovn og oppvaskkum av kompositt.

Vedlegg

Maurholen 51, 4316 SANDNES
Gnr 65 - Bnr 409
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, microbølgeovn og vannstoppsystem.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv, vegger med malt strie og himling i malt, glatt utførelse.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med servant og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres lekkasjedeteksjon for innebygd sisterne for å redusere risikoen for skjulte vannlekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Manglende lekkasjedeteksjon kan føre til at lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan medføre omfattende skader og økte utbedringskostnader.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Avtrekk/ventilasjon**

Beskrivelse

Maurholen 51, 4316 SANDNES
Gnr 65 - Bnr 409
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rør-i-rør er besiktiget i himling i teknisk rom.



Rør i rør i himling på vaskerommet i kjeller.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har luft-til-vann-varmepumpe med utedel utvendig og innvendig anlegg i vaskerom i kjeller. Anlegget leverer varme til vannbåren gulvvarme og oppvarming av tappevann.

TG 1 Gassinstallasjoner

Beskrivelse

Gass ble tidligere benyttet til oppvarming av varmeanlegget. Gassforsyningen er opplyst å være frakoblet. Utvendig skap merket stengeventil for naturgass står fortsatt på eiendommen.

Maurholen 51, 4316 SANDNES
Gnr 65 - Bnr 409
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i vaskerom i kjeller og er tilknyttet boligens varmeanlegg.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme med fordelere, sirkulasjonspumpe og tilhørende røropplegg. Akkumulatortank er plassert i vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Fordelerskapet i 2. etasje for vannbåren gulvvarme mangler vanntett bunn. Det er ikke påvist annen løsning for oppsamling eller sikker bortledning av eventuelt lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

• Eventuell lekkasje fra fordelere eller koblinger kan fukte omkringliggende konstruksjoner. Rørlegger bør kontrollere løsningen og vurdere behovet for lekkasjesikring.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringsskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger samsvarserklæringer for elektrisk opplegg til varmepumpe fra 2023, elbillader, Zaptec Sense og utskifting av ringeknapp fra 2025 samt arbeid på strømtilførselen til varmepumpen fra 2026. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det opprinnelige elektriske anlegget fra byggeåret 2008.

Konsekvens/tiltak

• Samsvarserklæring for det opprinnelige elektriske anlegget fra byggeåret 2008 bør innhentes dersom den er tilgjengelig.

Maurholen 51, 4316 SANDNES
Gnr 65 - Bnr 409
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursfortegnelse.



Ekstra sikringsskap.



Kursfortegnelse ekstra sikringsskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det ble ikke registrert synlige avvik ved tilgjengelige røykvarslere og brannslokkingsutstyr. Kjellerens utleiedel har forbindelse til hoveddelen via innvendig trapp. Det er ikke dokumentert brannskillende utførelse mellom utleiedelen og øvrige deler av boligen. Underkant av fri vindusåpning i oppholdsrommene er målt til ca. 1,3 m over gulvet. Utgang til det fri er via gang/trapperom og utvendig kjellertrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke dokumentert brannskillende utførelse mellom utleiedelen og øvrige deler av boligen. Underkant av fri vindusåpning i oppholdsrommene er målt til ca. 1,3 m over gulvet. Utgang til det fri er via gang/trapperom og utvendig kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak
• Brann- og rømningsforholdene bør avklares i forbindelse med vurdering av kjellerens bruksendring.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ikke kjent. Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om grunnforholdene.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er anlagt med grunnmursplast og klemlist. Dreneringen er en skjult bygningdel som ikke er kontrollerbar utover at det er synlig dreneringskum og fuktsikring/grunnmursplast bare er synlig på en begrenset del av grunnmuren. Det er ikke registrert synlig vanninntrengning ved befaringen. Det er målt noe forhøyet fuktinnhold i bunnsvill, omtalt under rom under terreng. Målingen alene avklarer ikke årsaken eller dreneringens funksjon.

Maurholen 51, 4316 SANDNES
Gnr 65 - Bnr 409
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter er etablert i betong. Inspeksjon er kun utført på begrensede, synlige deler. Store deler av grunnmuren er skjult og ikke tilgjengelig for vurdering.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt
Terreng/fallforhold nær grunnmur er delvis skjult av terrasse og kan ikke verifiseres. Vurderingen er basert på synlige forhold.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Bygningen er tilknyttet offentlige vann- og avløpsledninger via private stikkledninger. Og har pumpeanlegg for spillvann og overvann, med tilhørende styring og alarmvarsling.

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav (100cm). Målt til 92 cm.
• Rekkverket ved inngangsparti over kjellertrapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Åpningene i rekkverket i trappen mellom treplattingene er ikke i henhold til kravene i dagens forskrifter. I tillegg er rekkverket noe ustabilt på grunn av manglende innfesting og spinkel dimensjonering.
• Trappen mellom treplattingene er bratt og vanskelig å gå i.
• Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier (200bq).
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Det foreligger samsvarserklæringer for elektrisk opplegg til varmepumpe fra 2023, elbillader, Zaptec Sense og utskifting av ringeknapp fra 2025 samt arbeid på strømtilførselen til varmepumpen fra 2026. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det opprinnelige elektriske anlegget fra byggeåret 2008.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Åpningene i rekkverket bør reduseres for å tilfredsstille krav til sikkerhet, og rekkverket bør forsterkes og festes bedre for å sikre tilstrekkelig stabilitet. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fallulykker, samt at et ustabilt rekkverk kan gi redusert personsikkerhet.

Maurholen 51, 4316 SANDNES
Gnr 65 - Bnr 409
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

- Det bør vurderes å bygge om eller utbedre trappen slik at den får en tryggere utforming.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fall og personskader.
- Det foreligger radonrapport fra 2009 med beregnet årsmiddelverdi på 230 Bq/m³ i kjellerstue og 70 Bq/m³ i loftstue. Målingen ble gjennomført i sommerhalvåret og indikerer forhøyet radonnivå i kjelleren. På grunn av målingens alder og tidspunkt for gjennomføring bør det utføres ny måling etter DSAs måleprosedyre for å dokumentere dagens nivå.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Samsvarserklæring for det opprinnelige elektriske anlegget fra byggeåret 2008 bør innhentes dersom den er tilgjengelig.

Maurholen 51, 4316 SANDNES
Gnr 65 - Bnr 409
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

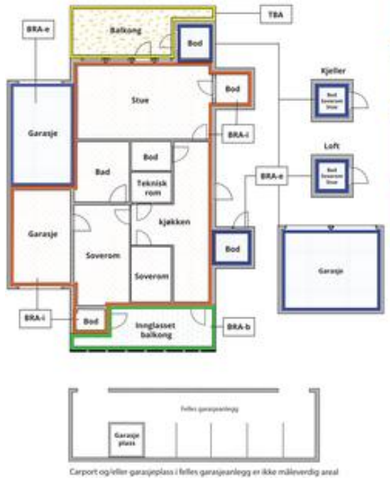
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Maurholen 51, 4316 SANDNES
Gnr 65 - Bnr 409
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	86			86	11
1. Etasje	87	8		95	68
Kjeller	80			80	
SUM	**253**	**8**			**79**
SUM BRA	**261**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		
1. Etasje	Hall, vaskerom, toalettrom, kjøkken, stue, bakgang	Bod	
Kjeller	Bad, gang, bod, trapperom, gang 2, vaskerom/teknisk rom, stue/kjøkken		

Kommentar

BRA-e er areal i utvendig bod.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger hvor kjelleren er vist med boder og hobbyrom. Arealene er nå innredet og benyttes som utleiedel med rom for varig opphold. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt eller godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Installert varmepumpe i 2023
Ekstra varmvannsbereder installert i 2023
Etablert ekstra sikringsskap for Varmvannsbereder og elbillader i 2023

Vedlegg

Maurholen 51, 4316 SANDNES
Gnr 65 - Bnr 409
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Henning Bergevik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	65	409		0	400.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Maurholen 51

Hjemmelshaver

Hillestad Atle, Hillestad Torun Haugland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i Smeaheia i Sandnes kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten har brosteinsbelagt innkjørsel og biloppstillingsplass. Tomten er ellers opparbeidet med terrassearel i tre, plen og beplantning.

Maurholen 51, 4316 SANDNES
Gnr 65 - Bnr 409
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest	13.01.2010		Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.09.2006		Gjennomgått		Nei
Kontrollerklæring våtrom	17.12.2007		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	13.10.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	14.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2026	
2	19.10.2026	Fjernet to bilder.

For gyldighet på rapporten se forside

Maurholen 51, 4316 SANDNES
Gnr 65 - Bnr 409
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten bygger på opplysninger gitt av eier, inkludert

Maurholen 51, 4316 SANDNES
Gnr 65 - Bnr 409
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Forutsetninger

tilgjengelig dokumentasjon og informasjon om vedlikehold og tidligere arbeider. Bygningssakkyndig har ikke verifisert opplysningene utover det som fremkommer i rapporten.

Følgende forutsetninger gjelder for rapporten som helhet.
1. Oppdragets ramme og rolle
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en bygningsfaglig tilstandsvurdering etter NS 3600, basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser. Rapporten er utarbeidet innenfor rammen av standarden og omfatter ikke prosjektering eller utførende vurderinger utover dette.

2. Faglig skjønn og metodikk
Vurderinger og fastsettelse av tilstandsgrader er basert på faglig skjønn i samsvar med NS 3600, og gir uttrykk for en faglig vurdering av tilstand på befaringstidspunktet. Vurderingene er ikke garantier for skjulte forhold eller fremtidig utvikling.

Edland, Mannes & Rege AS

Gjensidige

Egenerklæring

Maurholen 51, 4316 SANDNES **13 Oct 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse
Maurholen 51

Postadresse
Maurholen 51

Enhetsnummer

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?
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.
har budd i huset heile tida

Informasjon om eksisterende husforsikring
Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Hillestad, Atle

Selger

Hillestad, Torun Haugland

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

lekasje fra lufterør da huset var nytt, fikset med ein gang

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

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**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

ekstra sikringsskapsi

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rønning Sig Halvorsen

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, bronn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

installert luft/vann varmepumpe og ekstra bereder

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sig Halvorsen

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

sporadisk skjeggkre observasjoner , tatt med feller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2018

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

elektriske punkter

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hodne Elektro

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

ja da huset var nytt, husker ikkje verdier men det var under grenseverdiene

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er kloakk og overvannspumpe på eiendommen

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 69629645

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Torun Haugland Hillestad	2026-10-13	Atle Hillestad	2026-10-13
Identification		Identification	
bankID Torun Haugland Hillestad		bankID Atle Hillestad	

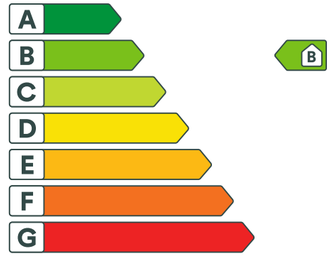
Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Maurholen 51, 4316 SANDNES**	
Dato for energimerking **14.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368857**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **24843130**
Gårdsnummer **65**	Bruksnummer **409**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **261,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **253,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **90,21**



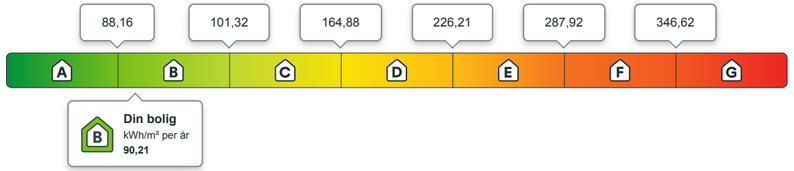
Maurholen 51, 4316 SANDNES

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år **24 558,75**	kWh/m² per år **84,78**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Maurholen 51, 4316 SANDNES

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Maurholen 51, 4316 SANDNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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.Kjøl - 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Følgende arbeider beskrevet i flere kontrollerklæring gjenstår:

1. listing, planlagt ferdig uke 2
2. håndrekke utvendig kjellertrapp, planlagt ferdig uke 2
3. platting foran dør mot vest, dør blir stengt, planlagt ferdig uke 18
4. carport ikke ferdigstilt, planlagt ferdig uke 45
5. fuging
6. avslutningslist platon
7. 2 stk søyle, fundament platting
8. garasjemur
9. fuging av dør og vinduer i kjellermur
10. det er et avvik på 0,17 meter i nord-østre hjørnet på stikningsplanen. Dette er avviksrapportert om fra Mellomstrand Anleggservice AS, bygningssjefen noterer seg dette og vil dersom dette gjentar seg ofte gå inn og be om ytterligere forklaring. Avviket anses som minimalt men det er små marginer på Smeaheia derfor kommentert i midlertidig brukstillatelse
11. punktene 6,7 og 8 i vedtaket/tillatelsen kommenteres i søknad om ferdigattest

Frist for utbedring av påpekte feil/mangler : Pkt 1,2 og 3 **før innflytting**, resten hhv ukene **18** og **45** som oppgitt fra søker

Ifølge plan og bygningslovens § 99 skal det utstedes ferdigattest for tiltaket. Når fristen for utbedring av manglene er utgått, søker gi tilbakemelding til bygningskontoret slik at ferdigattest kan skrives.
Radonmåling skal foretas snarest mulig etter innflytting. Ferdigattest blir ikke utstett før det er dokumentert at nivået for Radon ligger under 400 Bq/m3.

Ola T Solheim
bygningssjef

Maryann Skjæveland
saksbehandler

Kopi til
[x] tiltakshaver [x] ansv. søker [x] brannsjef/feier - v/ montert ildsted
Vannbåren varme med gasskjel

Mellomstrand Anleggservice as, Stangelandsveien 151, 4354 VOLL

Sagabo AS
Jernbanegaten 9
4340 BRYNE

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 27.03.2007

Deres ref.:
Saksbehandler: Maryann Skjæveland

Vår ref : 200700653-6
Arkivkode : O: : 65-409

D SAK 353/2007. TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK

Gnr./Bnr: 65/409 Byggeadresse: MAURHOLEN 51

Tiltakets art:	Nybygg
Byggets/anleggets art:	Enebolig
Tiltaksklasse:	1
Skolekrets:	S01
Ansvarlig søker m/adr:	Sagabo AS, Jernbanegaten 9, 4340 BRYNE
Tiltakshaver:	Torunn & Atle Hillestad, Skjeneholen 35, 4313 SANDNES

Søknad om enkle tiltak datert 07.02.2007 mottatt 14.02.2007 t.o.m. 22.03.2007

BRUKSAREALER (BRA):

BRA,kj.etasje:	83 m²		
1.etasje:	88 m²	Frittliggende carport	33 m²
2.etasje:	85 m²		
BRA, totalt:	253 m²		

Fakta: Det søkes om enkle tiltak for oppsetting av enebolig og carport.

Hjemmelsgrunnlag: Reguleringsplan nr. 94305-11

Nabovarsel: Naboer har gitt samtykke.

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

Bygningssjefens vurdering:
Saksbehandling: Det gikk 20.03.2007 ut brev med opplysning om at søknaden inneholdt feil da boligen brøt byggelinjen i sør og vest. Det viser seg i etterkant at det på dette feltet er tillatt, og bygningssjefen trekker da brevet tilbake.

Uteplass: bygningssjefen viser til §3 i fellesbestemmelsene (deler av § er referert):
Terrasse skal ligge maks 0,3 m. over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Nivåforskjell i forhold til terreng skal utføres på en estetisk god måte, enten som skråning eller som natursteinsmur / mur.
Levegger skal byggemeldes.
Det skal, samtidig med byggemelding, utarbeides og godkjennes tomteplan for tomtens uteareal. Denne skal redegjøre for oppstilling av bosspann, postkasser, beplanting og beleggstyper.
Det er ikke tegnet inn terrasse på fasadetegningene, men skrevet uteplass på utomhusplanen. Dersom det skal bygges terrasse over 0,3 meter og/eller levegger må da disse byggemeldes. Det mangler inntegning av postkasser, beplantning og beleggstyper.

VEDTAK:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. Generelle betingelser datert 20.10.2006 må nøye etterkommes.
3. Byggetillatelsen er betinget av at byggets plassering ikke kommer i konflikt med eventuelle offentlige eller private ledninger eller kabler i grunnen eller i luften som vil vanskeliggjøre vedlikehold. Av den grunn må det innhentes gravetillatelse fra kommunalteknisk avdeling i kommunen, Telenor og Lyse Energi før grave- og fundamenteringsarbeidet igangsettes. Eventuell flytting av ledninger må bekostes av tiltakshaver. Krav til avstand fra kommunale ledninger er normalt 4 m.
4. Rørlegger må ved ferdigstillelse levere til Sandnes kommune bunnledningsplan og målsatt skisse for drens- og stakekum samt utvendig stoppekran.
5. Takvann må ikke føres inn på naboeiendommen.
6. Alle levegger må byggemeldes
7. Eventuell/e terrasse/er på over 0,3 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng, må byggemeldes dersom det er aktuelt å oppføre slike
8. Det må innsendes ny omhusplan med inntegnet postkasse, beplantning og beleggstyper, alternativt er det greit å avmerke som "plen og beplantning"

Ved søknad om midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest kan det bli stilt krav om dokumentasjon av fuktinnholdet i materialer og konstruksjoner før disse ble forseglet/ tettet.

Når byggearbeidet er ferdig skal ansvarlig søker 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). Avvik fra beregnede verdier skal synliggjøres.

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

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

Vedtaket er et enkeltvedtak. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 29. Klagefrist er 3 uker fra vedtaket er mottatt eller den det gjelder burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Klagen sendes til bygningssjefen i Sandnes kommune.

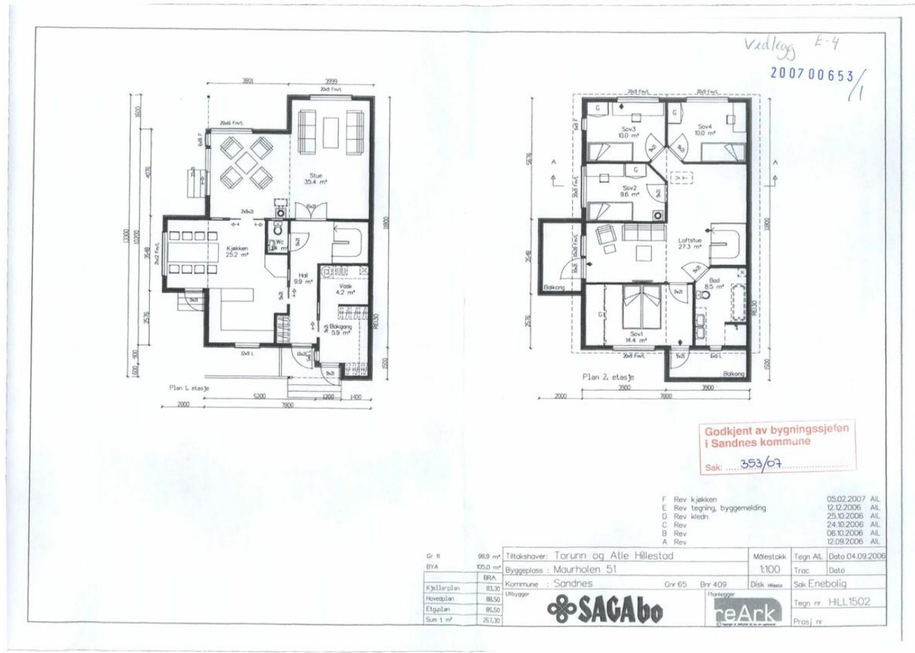
Ola T Solheim
Bygningssjef

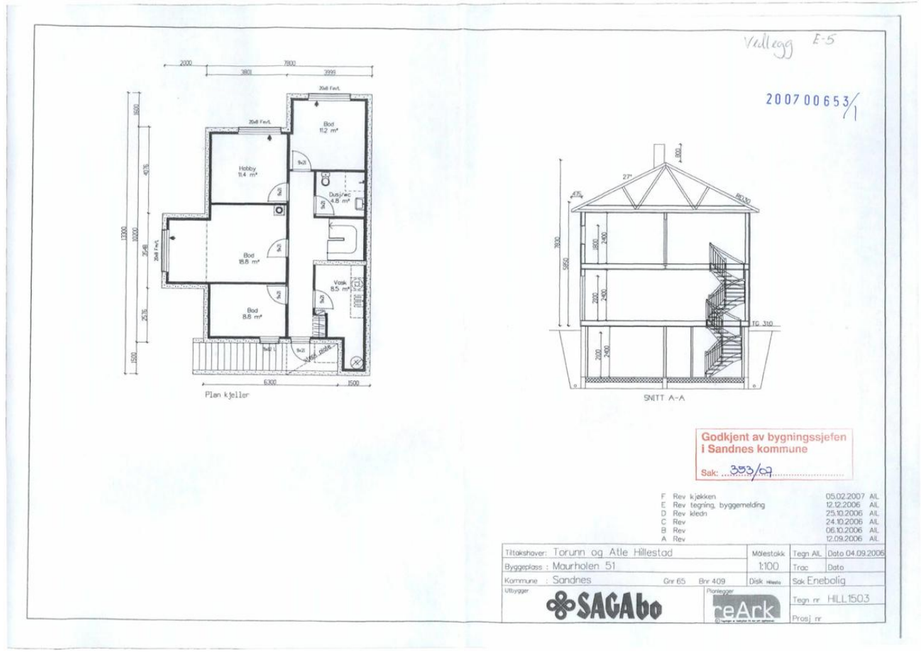
Maryann Skjæveland
Saksbehandler

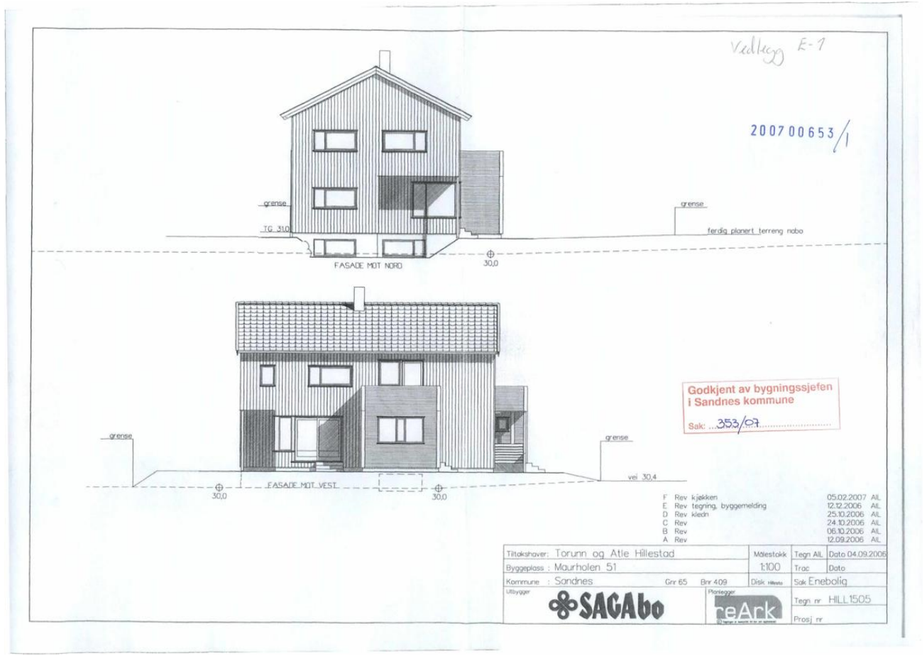
Kopi: Tiltakshaver, Torunn & Atle Hillestad, Skjeneholen 35, 4313 SANDNES

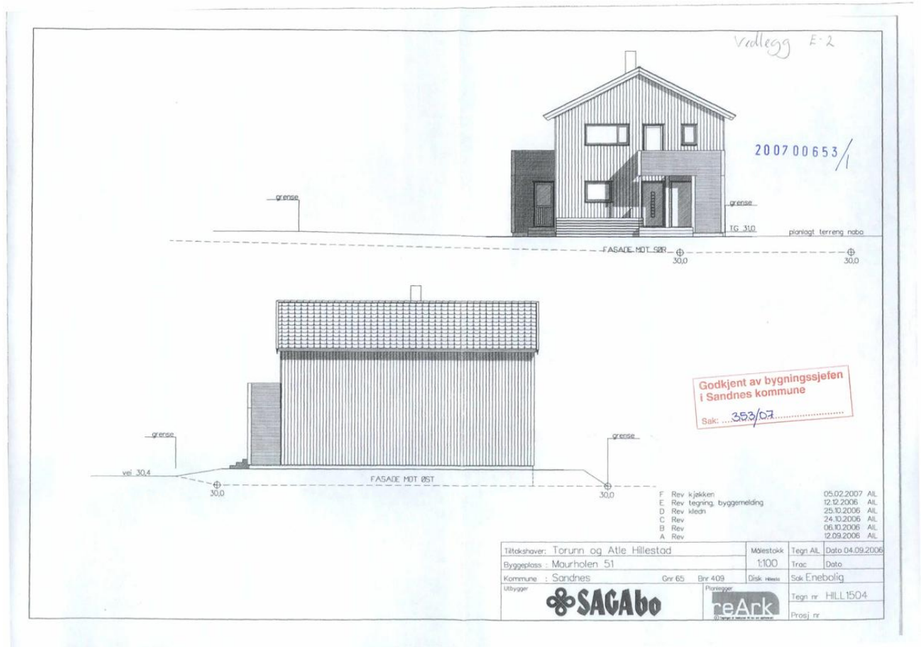
Vedlegg, sendes kun til ansvarlig søker: Søknadsskjema m/stemplede tegninger


200700653/4
0.10
3.90
3.90
7.80
2.00
4.50
5.10
8.0
B3
UTEPEIS
SKJERM
G/C
11.90
13.30
8.0
65/4
65/408
12.0
NR. 1
TG:3
6.00
5.00
P
GATE 2067
4.5
5.5
NR. 10
TG:31,0
NR. 9
TG:31,0
UTOMHUSPLAN M = 1:200
Torunn og Atle Hillestad,
Maurholen 51, 4316 Sandnes 65/409
SAGAbo
Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 353/07
reArk


Vedlegg E-4
200700653/1
Stue
35.4 m²
Kjøkken
25.2 m²
Hall
9.9 m²
Vask
4.2 m²
Bokgang
5.9 m²
Plan 1. etasje
Sov3
10.0 m²
Sov4
10.0 m²
Sov2
9.6 m²
Loftsrom
27.3 m²
Bad
8.5 m²
Sov1
16.4 m²
Bokgang
Plan 2. etasje
Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 353/07
F Rev kjøkken 05.02.2007 AIL
E Rev tegning, byggemelding 12.12.2006 AIL
D Rev kledn 25.10.2006 AIL
C Rev 24.10.2006 AIL
B Rev 06.10.2006 AIL
A Rev 12.09.2006 AIL
Tiltakshaver: Torunn og Atle Hillestad
Byggested: Maurholen 51
Kommune: Sandnes Gnr 65 Bnr 409
Utbygger
SAGAbo
Planlegger
reArk
Målestokk 1:100
Tegn AIL Dato 04.09.2006
Trac Dato
Sak Enebolig
Tegn nr HLL1502
Prosj nr


Vedlegg E-5
200700653/1
Bod 11.2 m²
Hobby 11.4 m²
Dusj/wc 4.8 m²
Bod 18.8 m²
Bod 8.8 m²
Vask 8.5 m²
Plan kjeller
SNITT A-A
Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune
Sak: 353/07
F Rev kjøkken 05.02.2007 AIL
E Rev tegning, byggemelding 12.12.2006 AIL
D Rev kledn 25.10.2006 AIL
C Rev 24.10.2006 AIL
B Rev 06.10.2006 AIL
A Rev 12.09.2006 AIL
Tiltakshaver: Torunn og Atle Hillestad
Byggeplass: Maurholen 51
Kommune: Sandnes Gnr 65 Brnr 409
Utbygger SAGAbo
Prosjekterer reArk
Målestokk 1:100
Tegn AIL Dato 04.09.2006
Trac Dato
Sak Enebolig
Tegn nr HILL1503
Prosj nr


Vedlegg E-9
200700653/1
grense
TG 31.0
ferdig planert terreng nabo
FASADE MOT NORD
30.0
FASADE MOT VEST
vei 30.4
Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune
Sak: 353/07
F Rev kjøkken 05.02.2007 AIL
E Rev tegning, byggemelding 12.12.2006 AIL
D Rev kledn 25.10.2006 AIL
C Rev 24.10.2006 AIL
B Rev 06.10.2006 AIL
A Rev 12.09.2006 AIL
Tiltakshaver: Torunn og Atle Hillestad
Byggeplass: Maurholen 51
Kommune: Sandnes Gnr 65 Brnr 409
Utbygger SAGAbo
Prosjekterer reArk
Målestokk 1:100
Tegn AIL Dato 04.09.2006
Trac Dato
Sak Enebolig
Tegn nr HILL1505
Prosj nr



SANDNES KOMMUNE - BYPLANSJEFEN

Sandnes 5. desember 2006

Gnr.	Bnr.	Nytt bnr.	Areal	Tomtenr.	Offisiell adresse
65	409		400,3		Maurholen 51

Representasjonspunkt	Reg.plan nr.	Felt	
x = y =	94305-11	B 3	M = 1: 500

Topp grunnmur: 31,0	Min. kjellergolv kote	Saksbeh. byplan. :A.L.
	=	Saksbeh. tying. :
	i henhold til	Saksbeh. oppmlt.:

Kopi av situasjonskartet og målebrev skal sendes inn sammen med byggemeldingen.

PÅ SITUASJONSKARTET SKAL INNTEGNES:

1. Målsatt bygning.
2. Målsatt avstand til grenser og vei.
3. Adkomst til eiendommen.
4. Plass til garasje og parkering på egen eiendom.
5. Planlagt bygning skal inntegnes på grunnlag for situasjonskart eller på målebrev. i m= 1:500. I tillegg skal planlagt bygning tegnes inn på situasjonskartet.

PÅ FASADETEGNING SKAL INNTEGNES:

1. Terrenglinjer langs byggets fasader på nåværende og planlagt terreng. Linjene trekkes inn på naboeiendom/vei.

SPESIELLE OPPLYSNINGER:

*** Koordinater for nye bygninger (hjørner) skal beregnes og sendes inn sammen med søknad om byggetillatelse.**

*** Avstand mellom bygninger skal måles fra utv.kledning og avstand fra eiendomsgrense til bygning skal måles til utv.kledning.**

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER.

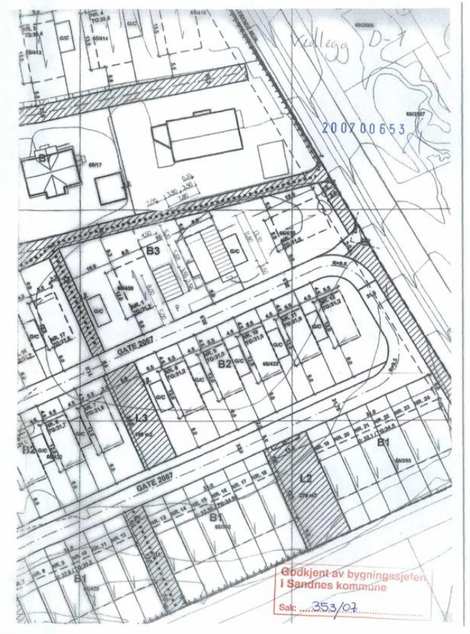
- Behandlings- og kontrollgebyr og tilknytningsavgift for vann og kloakk forfaller 30 dager etter at byggetillatelse er gitt.
- Søknad om avvik fra reguleringsplan/reguleringsbestemmelser skal tydelig fremgå av situasjonsplanen (kart med inntegnet bygning) og byggesøknad.
- Grunneier må sikre alle grensemerker rundt eiendommen.
- Det må innhentes opplysninger om El. og Televerkets kabler, ledninger, stolper og skap fra vedkommende etat.

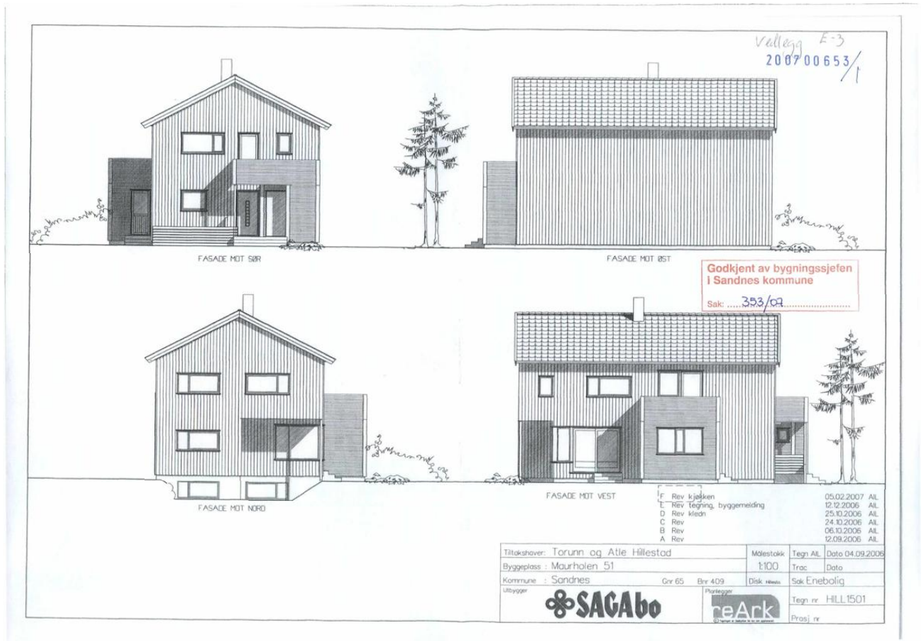
EVENTUELL FLYTTING BEKOSTES AV UTBYGGER.

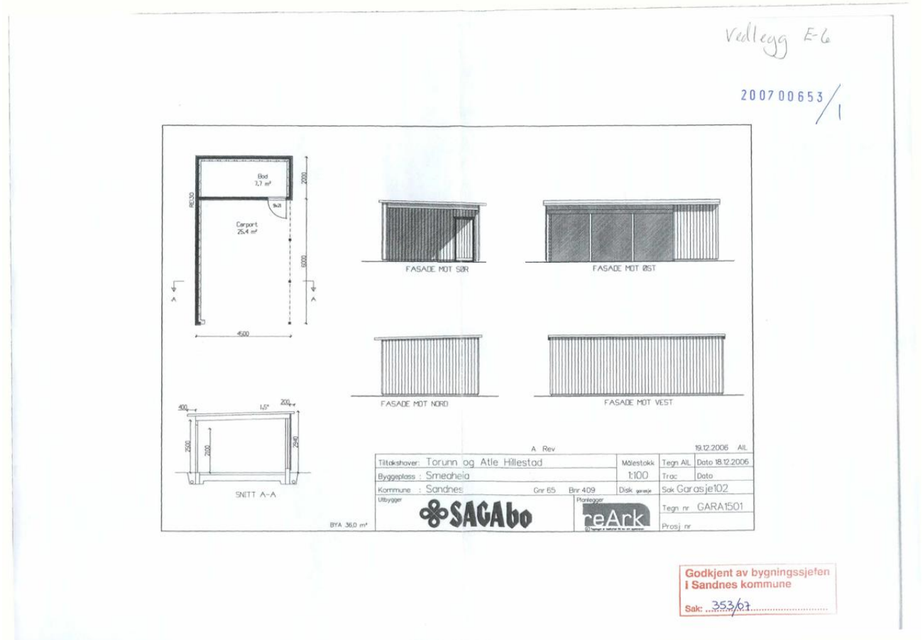
- Situasjonskartet er gyldig i 2 år. Nabolista må kontrolleres etter et halvt år.

DISSE NABOER/GJENBOERE SKAL VARSLES:

Gnr.	Bnr.	Eiere	Adresse	
65	408,17			
	410	Andreas Sømme	Maurholen 91,	4316 Sandnes
	519	Atle Sømme	Maurholen 93,	4316 Sandnes
	423-1	Marienn og Per Handeland	Maurholen 79,	4316 Sandnes
	423-2	Thereza og Christian Ibenfeldt	Maurholen 81,	4316 Sandnes
	423-3	Ragnhild og Terje Jelsa	Maurholen 83,	4316 Sandnes
	423-4	Anne Tengs-Pedersen og John Storflor	Maurholen 85,	4316 Sandnes
	423-5	Linda Sirevåg&Jens Honore	Maurholen 87,	4316 Sandnes




Vedlegg E-3
200700653/1
FASADE MOT SØR
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST
Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune
Sak: 353/07
F Rev kjøkken 05.02.2007 AIL
E Rev Tegning, byggemelding 12.12.2006 AIL
D Rev klean 25.10.2006 AIL
C Rev 24.10.2006 AIL
B Rev 06.10.2006 AIL
A Rev 12.09.2006 AIL
Tiltakshaver: Torunn og Atle Hillestad
Byggeplass : Maurholen 51
Kommune : Sandnes Gnr 65 Bnr 409
Utbygger SAGAbo
Prosjektnr HILL1501
Målestokk 1:100
Tegn. AIL
Dato 04.09.2006
Trac
Dato
Disk. nr
Sak Enebolig
Tegn. nr
Prosj. nr


Vedlegg E-6
200700653/1
Bod
3,3 m²
Carport
25,4 m²
FASADE MOT SØR
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST
SNITT A-A
BYA 36,0 m²
A Rev 19.12.2006 AIL
Tiltakshaver: Torunn og Atle Hillestad
Byggeplass : Smedheia
Kommune : Sandnes Gnr 65 Bnr 409
Utbygger SAGAbo
Målestokk 1:100
Tegn. AIL
Dato 18.12.2006
Trac
Dato
Disk. nr
Sak Garasje102
Tegn. nr GARA1501
Prosj. nr
Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune
Sak: 353/07

SANDNES KOMMUNE - BYPLANSJEFEN

Sandnes 5. desember 2006

Gnr.	Bnr.	Nytt bnr.	Areal	Tomtenr.	Offisiell adresse
65	409		400,3		Maurholen 51

Representasjonspunkt	Reg.plan nr.	Felt	
x = y =	94305-11	B 7	M = 1: 500

Topp grunnmur:	Min. kjellergolv kote	Saksbeh. bygn. :A.L.
	+	Saksbeh. bygg. :
	i henhold til	Saksbeh. oppmål.:

Kopi av situasjonskartet og målebrev skal sendes inn sammen med byggemeldingen.

PÅ SITUASJONSKARTET SKAL INNTEGNES:

1. Målsatt bygning.
2. Målsatt avstand til grenser og vei.
3. Adkomst til eiendommen.
4. Plass til garasje og parkering på egen eiendom.
5. Planlagt bygning skal inntegnes på grunnlag for situasjonskart eller på målebrev i m= 1:500. I tillegg skal planlagt bygning tegnes inn på situasjonskartet.

PÅ FASADETEGNING SKAL INNTEGNES:

1. Terrenglinjer langs byggets fasader på nåværende og planlagt terreng. Linjene trekkes inn på naboeiendom/vei.

SPESIELLE OPPLYSNINGER:

*** Koordinater for nye bygninger (hjørner) skal beregnes og sendes inn sammen med søknad om byggetillatelse.**

*** Avstand mellom bygninger skal måles fra utv.kledning og avstand fra eiendomsgrense til bygning skal måles til utv.kledning.**

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER.

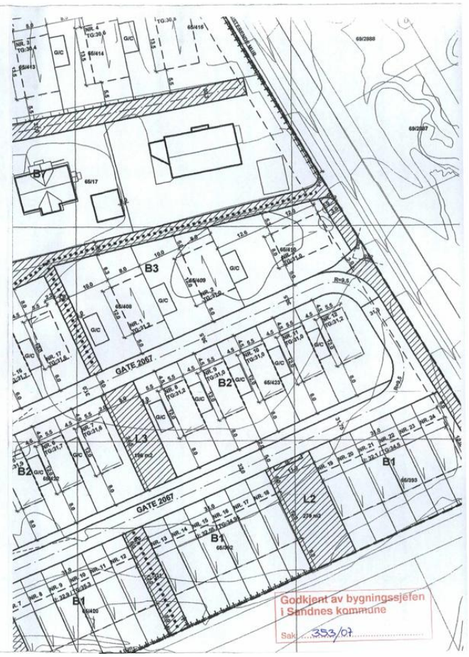
- Behandlings- og kontrollgebyr og tilknytningsavgift for vann og kloakk forfaller 30 dager etter at byggetillatelse er gitt.
- Søknad om avvik fra reguleringsplan/reguleringsbestemmelser skal tydelig fremgå av situasjonsplanen (kart med inntegnet bygning) og byggesøknad.
- Grunneier må sikre alle grensemerker rundt eiendommen.
- Det må innhentes opplysninger om El. og Televerkets kabler, ledninger, stolper og skap fra vedkommende etat.

EVENTUELL FLYTTING BEKOSTES AV UTBYGGER.

- Situasjonskartet er gyldig i 2 år. Naboliste må kontrolleres etter et halvt år.

DISSE NABOER/GJENBOERE SKAL VARSLES:

Gnr.	Bnr.	Eiere	Adresse	
65	408,17			
	410	Andreas Sømme	Maurholen 91,	4316 Sandnes
	519	Atle Sømme	Maurholen 93,	4316 Sandnes
	423-1	Mariann og Per Handeland	Maurholen 79,	4316 Sandnes
	423-2	Thereza og Christian Ibenfeldt	Maurholen 81,	4316 Sandnes
	423-3	Ragnhild og Terje Jelsa	Maurholen 83,	4316 Sandnes
	423-4	Anne Tengs-Pedersen og John Storflor	Maurholen 85,	4316 Sandnes
	423-5	Linda Sirevåg&Jens Honore	Maurholen 87,	4316 Sandnes



Sagabo AS
Jernbanegaten 9
4340 BRYNE

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 13.01.2010

Deres ref.:
Saksbehandler: Maryann Skjæveland

Vår ref.: 200700853-12
Arkivkode : O: : 65-409

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 65/409 Byggeadresse: Maurholen 51

Tiltakets art:	Nybygg
Byggets/anleggets art:	Enebolig med frittliggende carport
Ansvarlig søker m/adr:	Sagabo AS, Jernbanegaten 9, 4340 BRYNE
Tiltakshaver:	Torunn Haugland & Atle Hillestad, Maurholen 51, 4316 SANDNES

D-sak nr: 353/2007

På grunnlag av besiktigelse av bekreftelse på sluttkontroll datert 08.12.2009 gis i medhold av plan- og bygningslovens § 99 ferdigattest for tiltaket.

Vedtaket er et enkeltvedtak. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 29. Klagefrist er 3 uker fra vedtaket er mottatt eller den det gjelder burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Klagen sendes til bygningssjefen i Sandnes kommune.

Ola T Solheim
Bygningssjef

Maryann Skjæveland
Saksbehandler

Kopi til:

[x] tiltakshaver	[x] ansv. søker	[x] brannsjef/feier - v/ montert ildsted
[ ] ansv. utførende	[ ] ansv. kontr.	[ ] rørleggerkontr.

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

Returneres til:

TINGLYST
13 JAN. 2005
SANDNES TINGRETT
DAGBOKNR.: 417/05

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1102	Sandnes	65	409			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☐ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☐ 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 Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 307.369,-

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype: ☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☒ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 307.369,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
975 807 835	SMEAHEIA UTBYGGINGSSELSKAP AS	1/1

Doknr:417 Tinglyst:13.01.2005 Emb.043
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
090728 [redacted]	Andreas Sømme	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

1. Grunneier plikter å være medlem i velforening tilknyttet feltet, samt å akseptere at Sandnes kommune vederlagsfritt har rett til å ha liggende og vedlikeholde vann- og avløpsledninger på tomten. Også Lyse Energi, samt det kabel-TV selskap som er valgt på det aktuelle feltet hvor tomten befinner seg skal ha rett til vederlagsfritt å ha liggende og vedlikeholde ledninger på tomten.
2. Plikt til vedlikehold av fellesområder som angitt på bebyggelsesplan godkjent 14.5.2003.

Nr. 700048 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-2001

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? ☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Sandnes, den 22/12.2004

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
For Smeaheia Utbyggingsselskap AS
Odd Fanuelsen, styreformann
Per Hansen, styremedlem

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] 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: Hjørdis Birkeland
Adresse: 4342 Undheim

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Oddvar Penne
Adresse: 4352 Kleppe

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2005/417/43
Attesteringstidspunkt 2026-10-13 14:03

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] 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

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

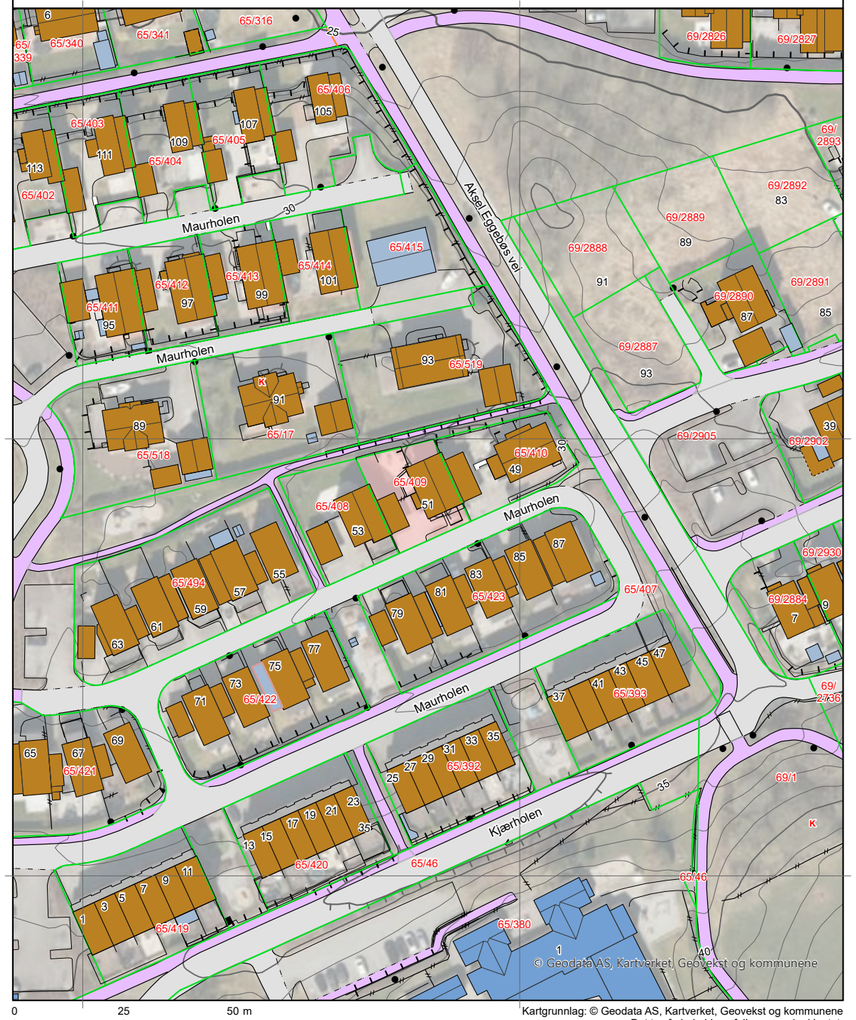
ambita

Kommune: 1108 Sandnes
Eiendom: 1108/65/409/0/0

Eiendomsgrenser
- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 13.10.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 1108 Sandnes
Eiendom: 1108/65/409/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 13.10.2026
Maurholen
Kjærholen
Aksel Eggebøs vei
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


Tegnforklaring
Adressepunkt
Kulturminne - punkt
Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Gårdsnummer 65, Bruksnummer 409 i 1108 SANDNES kommune

Oversiktskart



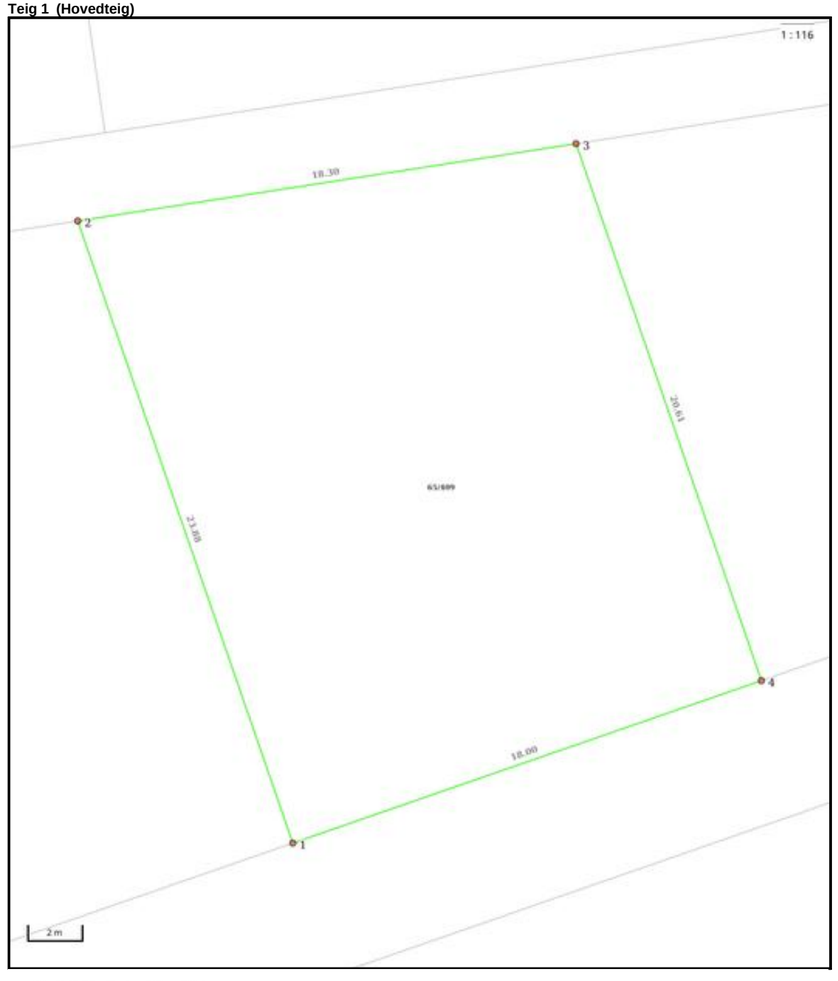
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se.ambita.com/sefrak-for-fargeforklaring

Gårdsnummer 65, Bruksnummer 409 i 1108 SANDNES kommune

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se.ambita.com/sefrak-for-fargeforklaring

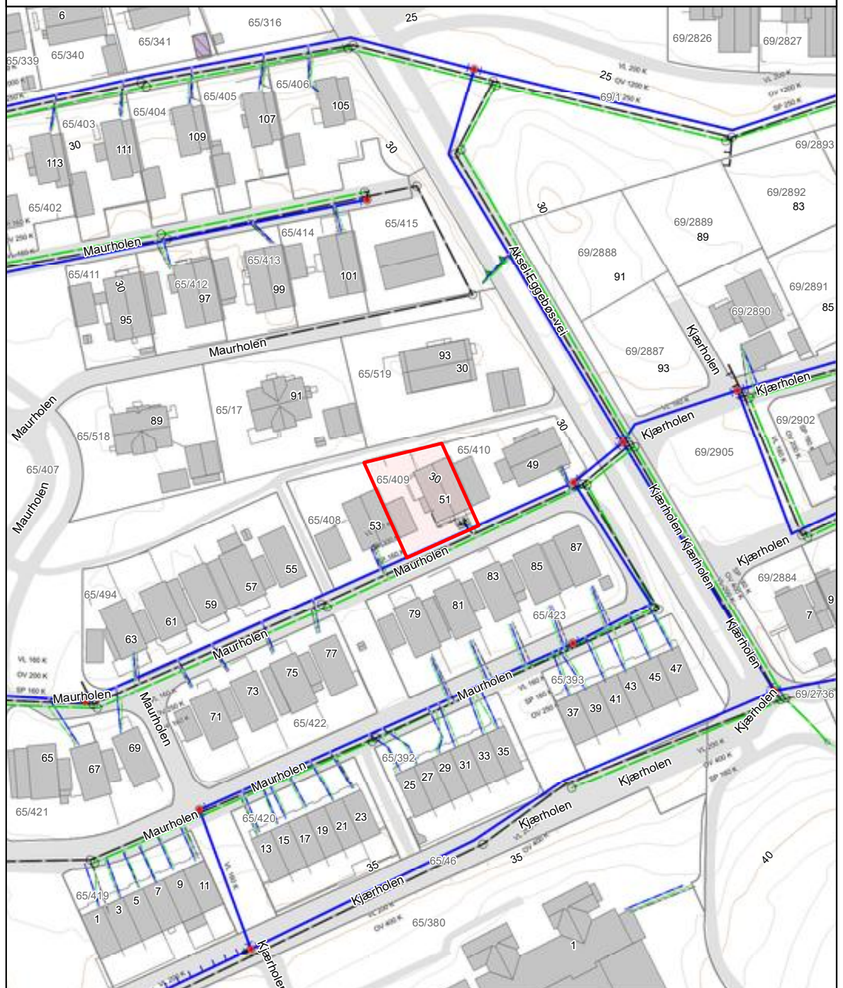
Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Maurholen 51, 4316 SANDNES
Gnr/Bnr: 65/409/0/0
Dato: 2026-10-13
Målestokk: 1:1,000

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



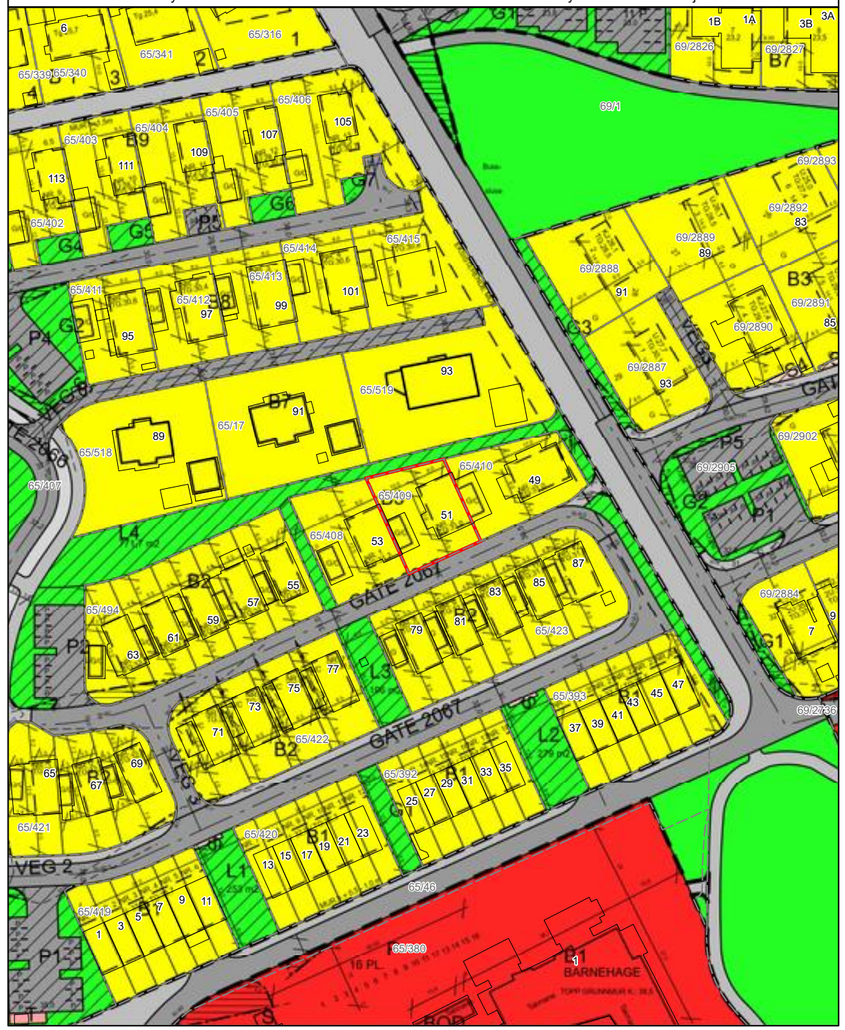
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Maurholen 51, 4316 SANDNES
Gnr/Bnr: 65/409/0/0
Dato: 2026-10-13
Planident: 94305-11
Målestokk: 1:1,000
Ikrafttredelsesdato: 1.10.2003

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



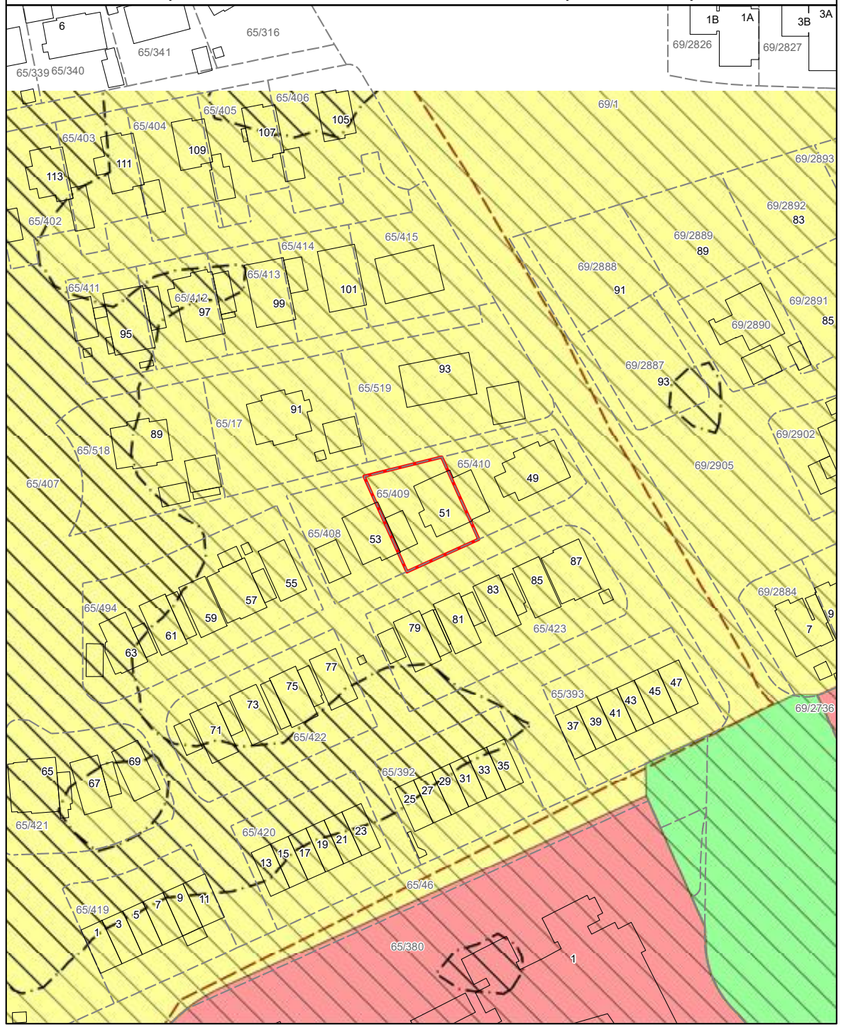
Kommuneplan

Adresse: Maurholen 51, 4316 SANDNES
Gnr/Bnr: 65/409/0/0
Dato: 2026-10-13 Planident: 202005
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023

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

SANDNES KOMMUNE

N



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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:
Maurholen 51, 4316 SANDNES. Gnr. 65, bnr. 409, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1200260175
Megler: Øyvind Rege, mobil: 99128944, e-post: rege@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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 MinID.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

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