

PROAKTIV

Spennende bolig med fokus på løsninger og detaljer

Oppgradert og påkostet



MØLLEDALEN 24





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

Jæren

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

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

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

MØLLEDALEN 24

En merker fort at eier har hatt en tydelig og helhetlig visjon for alle oppgraderingene gjennomført de siste 10 årene. Resultatet har blitt en funksjonell og spennende enebolig med fokus på helhetlige løsninger, lys, funksjonalitet og gode oppholdsrom.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Mølledalen 24, 4319 SANDNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 62, bnr. 300, i Sandnes kommune

Prisantydning: 8.500.000,-

Omkostninger: 231.750,-

Totalpris: 8.731.750,-

Kommunale avgifter: 18.984,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1979

Rom/soverom: 5/1

BRA: 263 m²

BRA-i: 238 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering i garasje, samt biloppstillingsplass på egen eiendom.

Tomt: 881.8 m² Se side 14 for detaljer.

INNHold

2	10	14	32
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
62	66	72	73
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport
98	112	117	132
Egenerklæring	Energiattest	Kart	Regulering
133	156	172	
Bygg. dok	Servitutter	Budskjema	

HVERDAGSHYGGE

Et flott hjem både til hverdagen og sosiale anledninger. Her er rom for mange samtidig som det er lunt når en er få.

Innholdsrikt over tre etasje - Ypperlig for familien med både små og store barn.

Det meste av 1. og 2. etasje pusset opp 2017-2022.

Det meste av kjeller pusset opp 2021.



GJENNOMTENKT

I moderniseringen av rommene har det vært fokus på en kombinasjon av stramt og lunt uttrykk med lite bruk av lister og gjennomtenkt belysning.



ALT TILRETTELAGT FOR
EN HAGE SOM BÅDE KAN
NYTES OG BRUKES





STANGELAND

Kommune: Sandnes / Område: Stangeland

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

Beliggenhet

For en fryd når barna selv kan sykle til skole og aktiviteter. Mølledalen 24 ligger i et etablert boligområde hvor alt ligger til rette for god bokvalitet.

Skoler ligger en fin sykkeltur for barna unna. Flere barnehager i området, gangavstand til Sandnes hallen med tilhørende utendørsanlegg og Gand kirke. Kjekt område for barn til å utforske med mange kvartalslekeplasser og skogholt ved Skeiane. Flott gatemiljø for kveld- eller trilleturen. Ønsker du litt mer landlige omgivelser til joggeturen følger du bare Folkvordveien over RV444. Det er kun 800 meter til Rema1000 for dagligvarehandelen. Ønsker en ferskvarer til grillen på lørdag ligger også Meny i nærområdet. God bussdekning fra Oalsgata og Bjørnstjerne Bjørnsons gate.

Kort avstand til Sandnes sentrum med alle fasiliteter og enkel adkomst til E39/motorveien med forbindelse til Forus, Stavanger



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Slåttaveien Linje 24, 25, X40, 62	4 min 🚶 0.4 km
🚗 Skeiane stasjon Linje L5	18 min 🚶 1.5 km
✈ Stavanger Sola	17 min 🚗
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 🚗 15.2 km

DAGLIGVARE

Helgø Meny Sandved PostNord	8 min 🚶 0.7 km
Rema 1000 Stangeland PostNord	11 min 🚶 0.9 km

VARER/TJENESTER

📺 Brulandsenteret	16 min 🚶
📺 Vitusapotek Sandve	9 min 🚶

SPORT

⚽ Gåshaugen balløkke Ballspill	4 min 🚶 0.2 km
⚽ Skeiene skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	5 min 🚶 0.4 km
🏊 EVO Sandnes	14 min 🚶
🏊 SATS Sandnes	18 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Uno-X Stangeland	12 min 🚶
--------------------	----------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



og Jæren. Det er anlagt flott sykkelvei til Forus, samt sørover mot Bryne.

Fin spasertur på ca. 20-25 min ned til Parkkafeen i Sandvedparken som tar deg til Stokkelandsvatne. 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

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

Å nå ned til sentrum gjennom Sandvedparken er nydelig, fylt av grønne lunger.

I tillegg til å huse en rekke idrettslag er det en rekke tilbud for privatpersoner i Sandneshallen til fornuftige priser. Treningscenter, klatrevegg og åpen banetid for friidrett og ballspill.

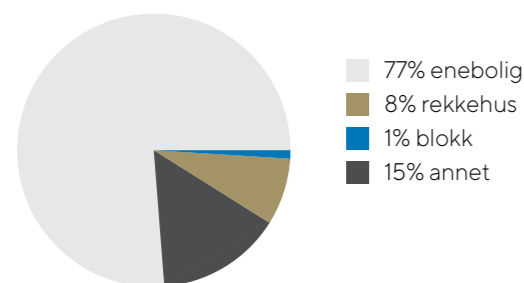
Oppsummert: Her der flott og bo, hverdagslogistikken er fantastisk.

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

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

BOLIGMASSE



For det meste eneboliger.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonseren 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.

SKOLER

Stangeland skole (1-7 kl.) 500 elever, 27 klasser	10 min 0.9 km
Sandved skole (1-7 kl.) 711 elever, 45 klasser	13 min 1.1 km
Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	18 min 1.5 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 513 elever, 36 klasser	5 min 0.5 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	19 min 1.6 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	15 min 1.3 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	18 min 1.4 km

BARNEHAGER

Stangeland barnehage (0-5 år) 61 barn	5 min 0.4 km
Hans og Grete barnehage (1-5 år) 66 barn	8 min 0.7 km
Stangelandsforen barnehage (1-5 år) 61 barn	9 min 0.8 km



VELKOMMEN TIL MØLLEDALEN 24

Vi starter med oppsummering av tilstandsrapport.

Parkering

Parkering i garasje, samt biloppstillingsplass på egen eiendom.

Tomtestørrelse

Ca. 881 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet består av 3 teiger, se vedlagt grunnkart:

Teig (hovedteig): 791,4 kvm. Deler av dette tomtearealet har vegformål, med disposisjonsrett for naboeiendommer. Jfr. reguleringsplan og Bestemmelse tinglyst 19.09.1975.

Teig 2: 25,7 kvm. Veigrunn for felles adkomstvei, med full disposisjonsrett for kommunen til vegformål. Jfr. Erklæring/avtale tinglyst 29.07.1975.

Teig 3: 64,7 kvm. Veigrunn til utvidelse av Kornveien, med full disposisjonsrett for kommunen til vegformål. Jfr. Erklæring/avtale tinglyst 23.01.1974.

Det gjøres oppmerksom på at deler av garasjen er plassert utover tomtegrensene mot naboeiendom Gnr. 62 Bnr. 1276 iht. grunnkart og matrikkelkart. Det er gitt Tillatelse til tiltak om tilbygg til garasje fra kommunen, datert 27.05.2026, med erklæring fra pårørende nabo gnr/bnr/ 62/1276 om at plassering er ok.

Eiendommen har usikre grenser ifølge matrikkelkart og grunnkart. Ved en evt. oppmåling må kjøper akseptere avvik på størrelse og plassering.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Tomteforhold:

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:

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

Drenering fra byggeåret.

Bygningen har grunnmur og stedstøpt gulv.

Forstøtningsmurer er av betong.

Eiendommen er etablert i skrått terreng med steinlagt parkering ved garasje samt hage og grøntområder rundt boligen ellers.

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

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:

Enebolig oppført i 1979 som i sin konstruksjon er som fra byggeåret, men oppgradert i flere overflater i senere tid. Det er blant annet oppgradert overflater, kjøkken og våtrom i senere tid.

Boligen er i normal stand iht. alder, og bærer preg av mye vedlikehold og oppgraderinger i senere tid. Enkelte oppgraderinger som er utført, er gjort av eier selv med faglærte vennetjenester ifølge eiers egenerklæring.

Det var på befaringsdagen pågående arbeider på bad i 1. etasje, og disse arbeidene er ferdigstilt av fagfolk i ettertid av befaringen ifølge eier.

Boligen er imidlertid blitt noen år, og det må av den grunn påregnes videre vedlikehold og oppgraderinger. Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i



SOMMEREN ER HER!



rapporten er opplysninger gitt av selgere.

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 1 stk. TG3, 18 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Beskrivelse:

Takkonstruksjon i tre, delvis besiktiget fra kott bak knevegger på loft.

Vurdering av avvik:

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er ikke registret synlige tegn til lufting av lukket takkonstruksjon.

Manglende eller utilstrekkelig lufting kan medføre økt risiko for fuktansamling, kondens og påfølgende skadeutvikling i takkonstruksjonen, særlig ved temperaturforskjeller og fukttransport fra underliggende boligrom. Det ble ikke registrert aktiv fuktproblematikk ved de begrensede undersøkelser foretatt på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak:

Lufting/ventilering må etableres.

Det må etableres lufting av takkonstruksjonen. Dette kan enten gjøres ved å ta ned plater og isolasjon for å så lage en spalte mellom isolasjon og sutak. Alternativt kan det etableres utvendig luftespalte under takstein og undertak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak:

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

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

Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

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

Konsekvens/tiltak:

Stigetrinn for feier må monteres.

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

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor ferdsel foregår vintertid.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

Utvendig kledning er i hovedsak fra byggeår og tilbyggingsår.

Det er påvist noe vær og aldringsslitasje på de mest utsatte steder. Dette er påregnelig normalt når kledningen har blitt noen år.

Konsekvens/tiltak:

Utvendig kledning må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

Enkelte vinduer er passert halvveis av sin forventede levetid.

Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom vinduer og karm.

Konsekvens/tiltak:

Vinduer må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

Det er påvist retningsavvik på gulv i bod brukt som soverom i kjeller.

Konsekvens/tiltak:

Laminatgulv i bod brukt som soverom bør tas opp, gulvet rettes for å så legge laminat igjen.

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

Merker etter sotrenninger fra feieluke i kjeller. Dette tyder på at pipeløpet har transportert noe fukt.

Riss/sprekker i ildfast stein inni vedovn i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak:

Ildfast stein med sprekker bør skiftes.

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

Det er avdekket litt forhøyede fuktverdier i trevirke i påforet vegg mot grunnmur. Måling viser 18,6 vektprosent fukt i trevirke, som er over grenseverdi for tørt trevirke ved 17%, men under anbefalt grenseverdi for fukt ved 20%. Det er ikke avdekket synlige tegn som tilsier fuktinntrenging fra grunn. (Eks. synlige vannskjolder eller skader.)

Høyst sannsynlig kan verdier relateres til kondens, hvor varmt møter kaldt mellom isolasjon og grunnmur. Her vil det kunne oppstå forhøyede verdier, og disse får ikke anledning å tørke ut naturlig da det er montert plast på vegg mellom plater og isolasjon.

Konsekvens/tiltak:

Forholdet må holdes under tilsyn. Ved eventuell forverring bør det iverksettes tiltak. Ved fremtidige oppgraderinger av overflater bør plast på vegger fjernes, på de vegger som er under terreng.

Innvendig > Kryp kjeller

Vurdering av avvik:

Kryp kjeller har ikke adkomst og er derfor ikke vurdert innvendig. Det registreres ventilert i ringmur, men luftgjennomstrømming og ventilasjonsforhold bør kontrolleres nærmere for å sikre tilstrekkelig uttørring og redusere risiko for fukt opphopning.

Kryp kjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon med små marginer før skader kan oppstå. Forhold som diffusjon fra grunnen, ventilasjonsforhold og terrengfall mot bygget har stor betydning for fuktbalansen, og bør vurderes samlet ved en mer detaljert inspeksjon.

Konstruksjonstypen vurderes som en risikokonstruksjon (TG:2 – moderat til høy risiko for skadeutvikling) og bør kontrolleres jevnlig for å forebygge råte- og muggskader. Kryp kjeller bør ikke benyttes som lagerplass, og spesielt ikke til organisk materiale.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilkomst til kryptkjeller samt undersøke kryptkjelleren ytterligere.

Tomteforhold > Fuksikring og drenering

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Utvendig tetting/fuksikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller



FLERE LUNE SONER RUNDT EIENDOMMEN



vil og være avgjørende.

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

Det er noe svakt fall på terreng bort fra grunnmuren enkelte steder. Det skal være minst 1:100 fall bort fra grunnmur den første meteren ut fra muren.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjøres terrengjusteringer slik at det er fall bort fra grunnmuren rundt hele huset.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

Konsekvens/tiltak:

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

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist "bom"/manglende limdekning i/under enkelte fliser på gulv i område ved trapp og dør til kjellerstue.

Konsekvens/tiltak:

Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak:

Innhente dokumentasjon om det lar seg gjøre.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

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

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

Det er registrert "bom"/manglende limdekning i/under enkelte fliser på gulv.

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise.

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.

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak:

Innhente dokumentasjon om det lar seg gjøre.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak:

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

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på

forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes

opp/utbedres.

- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

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

Bygningssakkyndig

A-Tax AS (befaringsdato: Mandag, 18. mai 2026)

KOSELIG MØTEPLASS VED GARASJEN



EN MERKER SEG AT EIEREN ER GLAD I HAGE

De var tidligere deler av året selvforsynt med grønnsaker, salat, frukt og bær. Det var i denne forbindelse de etablerte kjølerommet og matboden i forlengelsen av garasjen samt det utvidede vaskerommet i kjelleren.



«HAGESTUEN BLIR LITT SOM HYTTA HJEMME»

Fra stuen er det utgang til en herlig hagestue, her glir inne flott sammen med ute. En mye brukt del av boligen i sommerhalvåret.





STEMNINGSFULL HAGE

Hagedam med karper,
vannfall og lys.

SOLCELLEANLEGG/STRØM

- Solcelleanlegg installert høst 2024.
 - Totalt ca. 14,5 kWp.
- 17 paneler på hustak og 10 paneler på garasjetak.
 - 535 W paneler.
- Oppgradert fra 1-fase til 3-fase strøm i 2024.
 - Nytt utvendig sikringsskap i 2024.
- Oppgradert strømføring til garasje med 6 mm² kabel og eget sikringsskap i garasje.
 - Klargjort for elbil.
- Nytt hovedsikringsskap inne i 2020.
- Gulvvarme i alle gulv utenom soverom. Soneinndelt i stue og kjellerstue. Inkl.Wifi- styring.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Kjeller:

Vaskerom, kjellerstue, bad, 2 boder

(Den ene boden benyttes i dag som soverom/gjesterom, men er ikke godkjent som dette)

1. etasje:

Entre/gang, stue, kjøkken, bad, soverom, garderobe, terrassestue.

Loft:

Gang, loftstue, soverom

(rommene er ikke godkjent - det foreligger ikke plantegning av loftsetasjen)

Areal

Enebolig

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 90 kvm

Total BRA: 90 kvm

1. etasje

BRA-i: 129 kvm

Total BRA: 129 kvm

2. etasje

BRA-i: 19 kvm

Total BRA: 19 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 10 kvm

Garasje

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 25 kvm

Total BRA: 25 kvm

Arealene er oppmålt på stedet.

Terrassestue utgjør 16m² av BRA-I for 1. etasje.

Lovlighet:

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

Kjeller:

Rominndeling i kjeller avviker fra tegninger. Det er inntegnet flere rom der hvor det i dag er et stort vaskerom. Det som i dag er benyttet som soverom/gjesterom er inntegnet som bod på tegninger og av den grunn omtalt som bod i rapporten.

Kjellerstue er omtalt som hobbyrom på tegninger.

1. etasje:

Det som i dag er benyttet som garderobe, er inntegnet som soverom på tegninger. Dør til dette rommet går direkte inn fra gang på tegninger.

Det er inntegnet en vegg mellom vindfang og gang, hvor det i dag er åpen løsning.

Loft:

Det foreligger ikke plantegning for loftsetasjen.

Garasje:

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





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

Ikke målbare arealer

Loft: 14 m²

Standard

I Mølledalen 24 merker en fort at eier har hatt en tydelig og helhetlig visjon for alle oppgraderingene gjennomført de siste 10 årene. Resultatet har blitt en funksjonell og spennende enebolig med fokus på helhetlige løsninger, lys, funksjonalitet og gode oppholdsrom. Et flott hjem både til hverdagen og sosiale anledninger. Her er rom for mange samtidig som det er lunt når en er få.

Innholdsrikt over tre etasje - Ypperlig for familien med både små og store barn.

Det meste av 1. og 2. etasje pusset opp 2017-2022. Det meste av kjeller pusset opp 2021.

I moderniseringen av rommene har det vært fokus på en kombinasjon av stramt og lunt uttrykk med lite bruk av lister og gjennomtenkt belysning.

Alt tilrettelagt for en hage som både kan nytes og brukes.

Velkommen inn!

Flott entré med bred trapp som rommer kaffedrøs med naboen. Hallen er romlig og utstyrt med skyvedørgarderobe og innfelt belysning.

Stilig stue som fint flyter sammen med kjøkken og hagestuen. Leken takløsning helt til mønet og fantastiske lysforhold fra 8 takvinduer, fire av dem motoriserte. Rommet fremstår stilrent men lunt. Gulvet i stuen er som de fleste oppholdsrom i boligen belagt med Berry Alloc Champs Élysées. Overflatene er slette, og det er benyttet minimalt med lister. I senter troner ildstedet og gir stemning og varme.

Fra stuen er det utgang til en herlig hagestue, her glir inne flott sammen med ute. En mye brukt del av boligen i sommerhalvåret, «hagestuen blir litt som hytta hjemme».

Kjøkkenet er boligens hjerte, det fremstår som en hver familie og hobbykokk sin drøm. Meget innholdsrikt innredning fra 2021. Rikelig med oppbevaring og benkeplass. Det er tilrettelagt med to separate vasker og tilberedingsavdelinger, her blir det en lek og ha mange gjester over til middag.

Inneholder platetopp med integrert ventilator(rør ført ut), dampovn, side-by-side kjøleskap og oppvaskmaskin. Måten kjøkken er bygget opp på sammen med fargevalg, belysning,



takvindu og vinduer over benk skaper et rom med meget god atmosfære. Utgang til terrasse med perfekt morgensol til kaffen.

Baderommet i etasjen ble pusset opp 2017, microsementen på gulvet er fra 2026. Et stilig bad med en personlig tvist, her er det fint å starte dagen. Dobbel servant i håndlaget benkeplate i betong over skuffeseksjon, dusjnise, toalett og hjørnebadekar innrammet av hyller i betong. God løsning med voksen suite nærliggende baderommet. Soverom med terrassedør og stor skyvedørgarderobe. Stor walk-in garderobe rikelig utsyrt med hylleløsninger og innfelt belysning. Garderoben er tilrettelagt for enkelt og kunne omgjøres til et ekstra soverom til etasjen.

Loftet har to soverom (de må anses som ikke byggegodkjent da de ikke fremkommer på tegninger). Begge rommene er romslige nok til også å kunne benyttes som oppholdssone for barna. God oppbevaringsplass i knekkott.

Ned den pene trappen til kjelleren og en møtes av alle familiers drøm, et vaskerom i særklasse. Perfekt rom til hobbyer, holder orden i hverdagen og garderobe. Gulvet er flislagt, og det er rikelig med downlights innsparklet flush med taket. Innholdsrik innredning med stor benkeplass, utslagsvask og nisje til hvitevarer.

Til vaskerommet er det to boder.

Baderommet i kjelleren er fra 2021, flislagt i et tidløst, moderne uttrykk. Dusj, toalett og servant.

Den ene boden i kjelleren har et lite vindu og er blitt benyttet til soverom (ikke godkjent). Dette rommet ligger like ved

kjellerinngangen.

Romslig stue (ikke byggmeldt). Integreerte downlights innsparklet flush med taket. Vinduer fra 2021. En perfekt sone for tv-kvelden og familien sin ungdom. Ekstra kos med ildsted på sene vinterkvelder.

En merker seg at eieren er glad i hage. De var tidligere deler av året selvforsynt med grønnsaker, salat, frukt og bær. Det var i denne forbindelse de etablerte kjølerommet og matboden i forlengelsen av garasjen samt det utvidede vaskerommet i kjelleren. Hagedam med karper, vannfall og lys.

SOLCELLEANLEGG / STRØM

- Solcelleanlegg installert høst 2024.
- Totalt ca. 14,5 kWp.
- 17 paneler på hustak og 10 paneler på garasjetak.
- 535 W paneler.
- Oppgradert fra 1-fase til 3-fase strøm i 2024.
- Nytt utvendig sikringskap i 2024.
- Oppgradert strømfremføring til garasje med 6 mm² kabel og eget sikringskap i garasje.
- Klargjort for elbil.
- Nytt hovedsikringskap inne i 2020.
- Gulvvarme i alle gulv utenom soverom. Soneinndelt i stue og kjellerstue. Inkl.Wifi- styring.



Oppvarming

Strøm og elektrisk.

Info energiklasse

Gul D - ligger vedlagt



SOSIALT

Stilig stue som fint flyter sammen med kjøkken og hagestuen. Leken takløsning helt til mønet og fantastiske lysforhold fra 8 takvinduer, fire av dem motoriserte. Rommet fremstår stilrent men lunt.





DETALJER

Gulvet i stuen er som de fleste oppholdsrom i boligen belagt med Berry Alloc. Overflatene er slette, og det er benyttet minimalt med lister. I senter troner ildstedet og gir stemning og varme.



BOLIGENS HJERTE

Kjøkkenet fremstår som en hver familie og hobbykokk sin drøm.

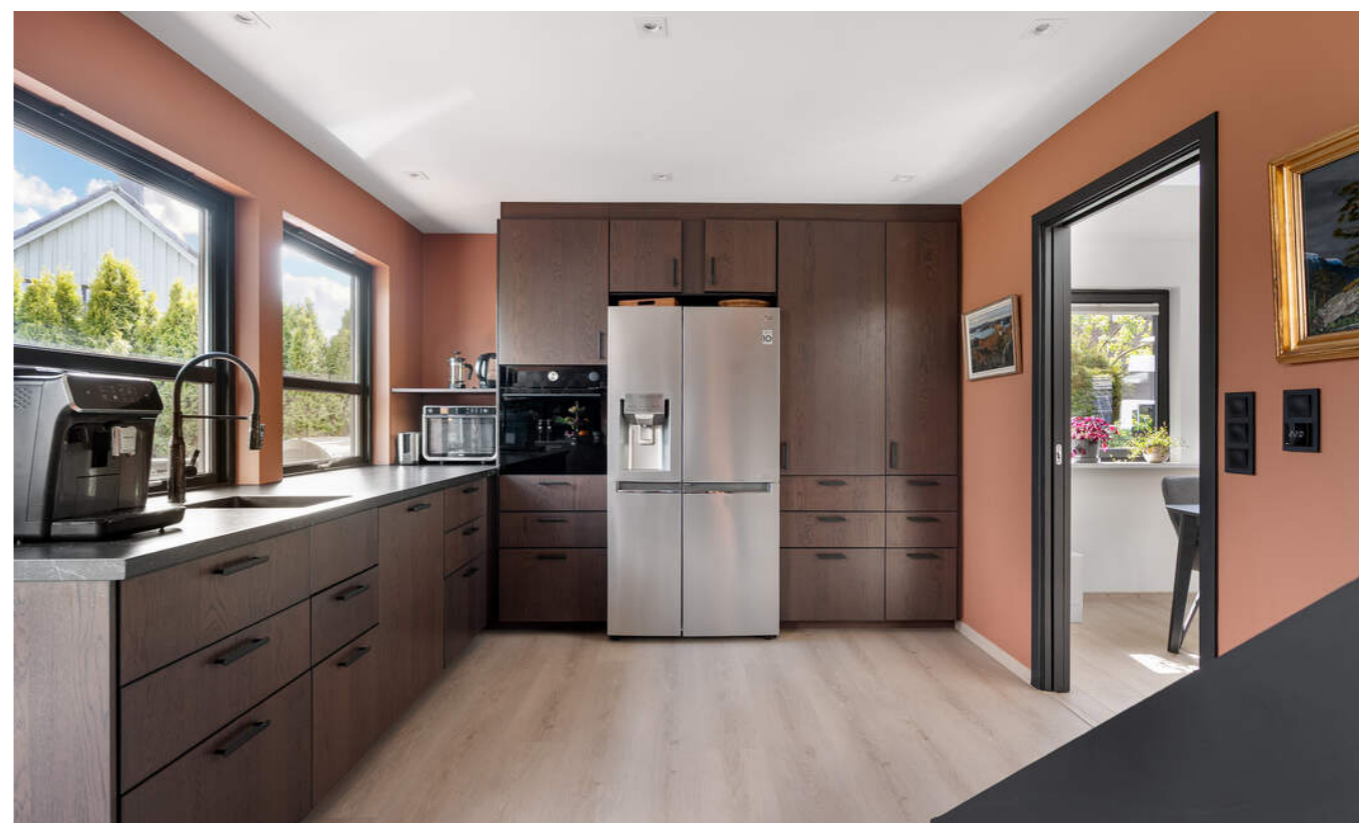


KJØKKEN

Meget innholdsrik innredning fra 2021. Rikelig med oppbevaring og benkeplass. Det er tilrettelagt med to separate vasker og tilberedingsavdelinger, her blir det en lek og ha mange gjester over til middag.

Inneholder platetopp med integrert ventilator(rør ført ut), dampovn, side-by-side kjøleskap og oppvaskmaskin. Måten kjøkken er bygget opp på sammen med fargevalg, belysning, takvindu og vinduer over benk skaper et rom med meget god atmosfære.

Utgang til terrasse med perfekt morgensol til kaffen.



BADEROM 1. ETG

Baderommet ble pusset opp 2017, microsementen på gulvet er fra 2026.
Et stilig bad med en personlig tvist, her er det fint å starte dagen.



TIDLØST

Dobbel servant i håndlaget benkeplate i betong over skuffeseksjon, dusjnisje, toalett og hjørnebadekar innrammet av hyller i betong.



DRØM SØTT

God løsning med voksen suite nærliggende baderommet. Soverom med terrassedør og stor skyvedørgarderobe. Stor walk-in garderobe rikelig utsyrt med hylleløsninger og innfelt belysning. Garderoben er tilrettelagt for enkelt og kunne omgjøres til et ekstra soverom.



KJELLER

Ned den pene trappen til kjelleren og en møtes av alle familiers drøm, et vaskerom i særklasse. Perfekt rom til hobbyer, holder orden i hverdagen og garderobe. Gulvet er flislagt, og det er rikelig med downlights innsparklet flush med taket.



TIL VASKEROMMET ER DET TO BODER

Innholdsrik innredning med stor benkeplass, utslagsvask og nisje til hvitevarer.



BADEROM I KJELLER

Fra 2021, flislagt i et tidløst, moderne uttrykk. Dusj, toalett og servant.



KJELLER

Romslig stue (ikke byggmeldt). Integrerte downlights innsparket flush med taket. Vinduer fra 2021. En perfekt sone for tv-kvelden og familien sin ungdom. Ekstra kos med ildsted på sene vinterkvelder.





Kjeller

Den ene boden i kjelleren har et lite vindu og er blitt benyttet til soverom (ikke godkjent). Dette rommet ligger like ved kjellerinngangen.



LOFT

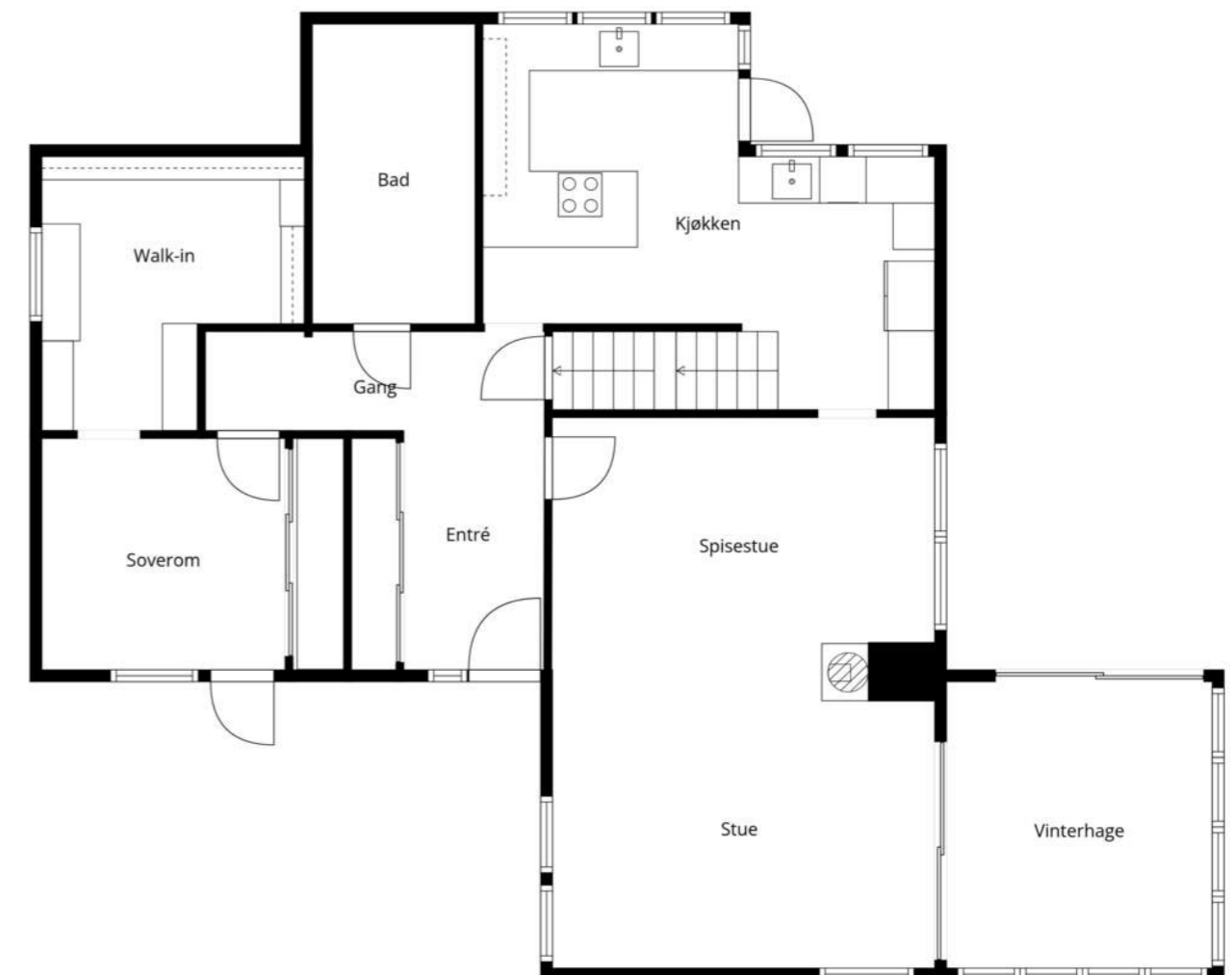
Loftet har to soverom (de må anses som ikke byggegodkjent da de ikke fremkommer på tegninger). Begge rommene er romslige nok til også å kunne benyttes som oppholdssone for barna. God oppbevaringsplass i knekott.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

1. etasje
Kun ment som illustrasjon, ikke målsatt.



Plantegning Er En Ikke Målbart Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

PLANTEGNINGER

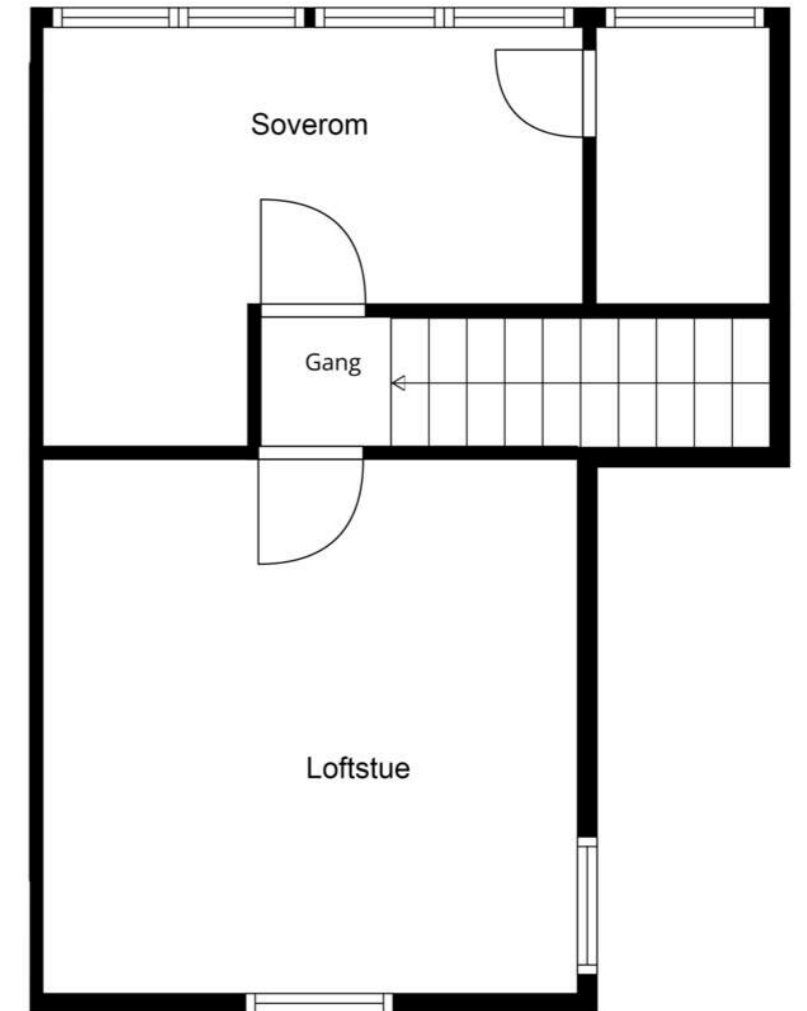
Kjeller.
Kun ment som illustrasjon, ikke målsatt.
Rommene er ikke godkjent til rom for varig opphold.



Plantegning Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

PLANTEGNINGER

Loft
Kun ment som illustrasjon, ikke målsatt.
Rommene er ikke godkjent til rom for varig opphold.



Plantegning Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

18.984,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det praktiseres ikke eiendomsskatt på alminnelige boliger i kommunen.

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 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse for enebolig var gitt 16.02.1977, med kommentar for følgende gjenstående arbeider:

Innvendig:

1. Plate på golvet (foran peisen)

Kjeller:

1. Puss av grunnmursvegger

2. Oppsetting av kjellerinnredning

3. Isolasjon av vegger rundt kjeller/loftstrappen

Utvendig:

1. Rekkverk rundt kjellerhalsen.

2. Innpussing av vinduer.

Det er uvisst om dette er utført. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Det foreligger byggetillatelse m/tegning for oppføring av enebolig, datert 24.06.1976.

Det foreligger byggetillatelse m/tegning for oppføring av garasje, datert 10.05.1978.

Det foreligger byggetillatelse m/tegning for oppføring av tilbygg til bolig, datert 05.03.1996.

Det foreligger tillatelse til tiltak m/tegning for oppføring av vinterhage, datert 26.10.2010.

Det foreligger tillatelse til tiltak for oppføring av tilbygg til garasje med plassering som er i strid med eiendomsgrensen.

Det er gitt erklæring fra pårørende nabo gnr/bnr 62/1276 at plassering er ok, datert 27.05.2026.

- Det foreligger ikke ferdigattest for de ovennevnte tiltak.

Bruksendring fra tilleggsdel til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at følgende bruksendringer ikke er omsøkt/byggemeldt:

- Kjeller:

Rominndeling i kjeller avviker fra tegninger. Det er inntegnet flere rom der hvor det i dag er et stort vaskerom, "Klær" og "Diverse" omgjort til vaskerom.

Det som i dag er benyttet som soverom/gjesterom er inntegnet som bod/redsk./sport på tegninger og av den grunn omtalt som bod i rapporten. Kjellerstue er omtalt som hobbyrom på tegninger.

- 1.etasje:

Det som i dag er benyttet som garderobe, er inntegnet som soverom på tegninger. Dør til dette rommet går direkte inn fra gang på tegninger.

Det er inntegnet en vegg mellom vindfang og gang, hvor det i dag er åpen løsning.

Loft:

Det foreligger ikke plantegning for loftsetasjen, som inneholder gang, soverom og loftstue.

Godkjenning for ovennevnte forhold 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:

08.12.1931 - Dokumentnr: 900092 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere.

- Ikke latt seg innhente hos Kartverket grunnet alder.

22.11.1932 - Dokumentnr: 900210 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere.

- Ikke latt seg innhente hos Kartverket grunnet alder.

23.01.1974 - Dokumentnr: 318 - Erklæring/avtale

Veigrunn til utvidelse av Kornveien, med full disposisjonsrett for kommunen til vegformål.

29.07.1975 - Dokumentnr: 4040 - Erklæring/avtale

Grunnavståelse til gate/vei m.v.

Overført fra gnr 62 bnr 299.

Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1975 - Dokumentnr: 5126 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:62 Bnr:170

Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:62 Bnr:331

Med flere bestemmelser.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er hovedsakelig regulert til Frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan Reguleringsplan for Stangeland I, samt del av Skeiene, planID 79117. Delareal 1,9 kvm. er gjennom samme plan regulert til kjørevei. Delareal av eiendommen er regulert til Kjørevei (6,07 kvm.) gjennom Reguleringsplan for Stangeland II, planID 78107. Delarealer av eiendommen er regulert til frisiktsone, gang-/sykkelvei, felles avkjørsel, kjørevei og boliger gjennom Reguleringsplan for utvidelse av E-39 til 4 felt fra Stangeland til Sandved, planID 2004142. 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 hensynssoner for støy H220, Sikring H190_1 og Luftsone G Annen fare. 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 og kommuneplankart følger vedlagt.

Tegnforklaringer til kart, Reguleringsbestemmelser,

Kommuneplan kan sendes ved forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sandnes kommune.

Kjerneinformasjon

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Torsdag, 28. mai 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

8 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
212 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

213 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
231 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

8 713 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

8 731 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtakelse 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 eiendomsmevlingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

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

kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

Kjerneinformasjon

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysning. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysning 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 tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse 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 tinglysning av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

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

Eiendomsmevler 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.

Kjerneinformasjon

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkkenet (oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøleskap) medfølger. Øvrige hvite-/brunevarer medfølger ikke. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti. Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Eier

Thomas Collett Prytz
Mette Collett Prytz

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av salgssum. Estimert provisjon kr. 102 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 55 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 2 000,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 10 900,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 59 600.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 296,00, Tilstandsrapport kr 0,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 1 521.

Totale kostnader kr. 61 121.

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

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll

ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave

29.5.2026

Kjerneinformasjon

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

📍 Mølledalen 24, 4319 SANDNES
🏠 SANDNES kommune
gnr. 62, bnr. 300

Sum areal alle bygg: BRA: 263 m² BRA-i: 238 m²



Befaringsdato: 18.05.2026 Rapportdato: 28.05.2026 Oppdragsnr.: 11348-2316 Eiendomsverdi ref nr: GA7572
Autorisert foretak: A-TAX AS Sertifisert Takstingenør: Torbjørn Madland Vår ref: 20263278



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

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



Mølledalen 24, 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 300
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Mølledalen 24, 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 300
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk tekst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 11348-2316

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 4 av 25

Mølledalen 24, 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 300
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk tekst

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1979 som i sin konstruksjon er som fra byggeåret, men oppgradert i flere overflater i senere tid. Det er blant annet oppgradert overflater, kjøkken og våtrom i senere tid. Boligen er i normal stand iht. alder, og bærer preg av mye vedlikehold og oppgraderinger i senere tid. Enkelte oppgraderinger som er utført, er gjort av eier selv med faglærte vennetjenester ifølge eiers egenerklæring. Det var på befaringdagen pågående arbeider på bad i 1. etasje, og disse arbeidene er ferdigstilt av fagfolk i ettertid av befaringen ifølge eier. Boligen er imidlertid blitt noen år, og det må av den grunn påregnes videre vedlikehold og oppgraderinger. Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt av selgere.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og nedløp i plast. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler. Takkonstruksjon i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass av varierende alder. Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater. Terrassegulv og rekkverk i tre. Utvendig betongtrapp med fliser i trinn.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater med parkett og laminat på gulv. Malte overflater på vegger og i tak. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom kjeller
Vaskerom oppført i 2021 ifølge eiers egenerklæring, vurdert iht. teknisk forskrift 2017.
Malte overflater på vegger og i tak.
Gulvet er flislagt.
Plastsluk i gulv med såvidt synlig smøremembran ved klemring.
Rommet har innredning med nedfelt utslasvask og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilering.

Bad kjeller
Bad oppbygget i 2020 ifølge eier, vurdert iht. teknisk forskrift 2017.
Flislagte vegger og malte overflater i tak.
Gulvet er flislagt.
Plastsluk i gulv med synlig smøremembran på oppside av klemring.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

Bad 1. etasje

Oppdragsnr.: 11348-2316

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 5 av 25

Flislagte vegger og malte overflater i tak.
Microsement på gulv.
Plastsluk i gulv uten synlig membran.
Membran/belegg er bekreftet i rapport fra M-tett.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter og dusjvegger/hjørne.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon samt periodisk avtrekk fra enkelte våtrom og kjøkken.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg av varierende alder.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/fyllmasser iht. geologiske kart fra NGU.
Drenering fra byggeåret.
Bygningen har grunnmur og stedstøpt gulv.
Forstøtningsmur er av betong.
Eiendommen er etablert i skrått terreng med steinlagt parkering ved garasje samt hage og grøntområder rundt boligen ellers.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Sandnes Kommune.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Mølledalen 24, 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 300
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Kjeller:

Rominndeling i kjeller avviker fra tegninger. Det er inntegnet flere rom der hvor det i dag er et stort vaskerom. Det som i dag er benyttet som soverom/gjesterom er inntegnet som bod på tegninger og av den grunn omtalt som bod i rapporten. Kjellerstue er omtalt som hobbyrom på tegninger.

1.etasje:

Det som i dag er benyttet som garderobe, er inntegnet som soverom på tegninger. Dør til dette rommet går direkte inn fra gang på tegninger.

Det er inntegnet en vegg mellom vindfang og gang, hvor det i dag er åpen løsning.

Loft:

Det foreligger ikke plantegning for loftsetasjen.

Garasje

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

Oppdragsnr.: 11348-2316

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 6 av 25

Mølledalen 24, 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 300
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

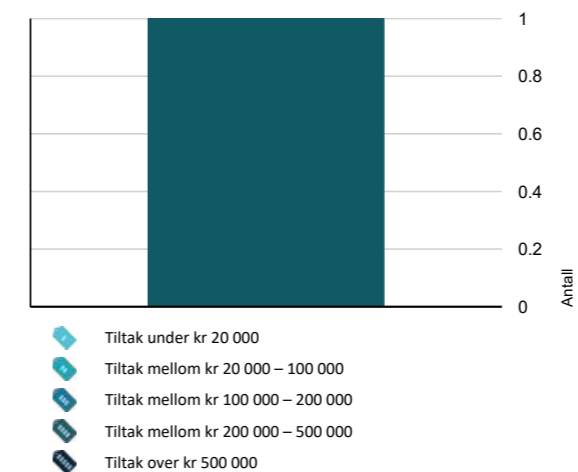
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppdragsnr.: 11348-2316

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 7 av 25

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Mølledalen 24, 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 300
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Oppdragsnr.: 11348-2316

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 8 av 25

Mølledalen 24, 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 300
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår	Kommentar
1979	Byggeår hentet fra eiendomsverdi på nett.
Anvendelse	
Helårsbolig.	

UTVENDIG

1 TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein, besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

1 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor ferdsel foregår vintertid.

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Oppdragsnr.: 11348-2316

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 9 av 25

Utvendig kledning er i hovedsak fra byggeår og tilbyggingsår. Det er påvist noe vær og aldringsslitasje på de mest utsatte steder. Dette er påregnelig normalt når kledningen har blitt noen år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig kledning må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.

1 TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre, delvis besiktiget fra kott bak knevegger på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er ikke registrert synlige tegn til lufting av lukket takkonstruksjon. Manglende eller utilstrekkelig lufting kan medføre økt risiko for fuktansamling, kondens og påfølgende skadeutvikling i takkonstruksjonen, særlig ved temperaturforskjeller og fukttransport fra underliggende boligrom. Det ble ikke registrert aktiv fuktproblematikk ved de begrensede undersøkelser foretatt på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.

Det må etableres lufting av takkonstruksjonen. Dette kan enten gjøres ved å ta ned plater og isolasjon for å så lage en spalte mellom isolasjon og sutak. Alternativt kan det etableres utvendig luftespalte under takstein og undertak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Isolasjon i takkonstruksjon har tydelig misfarging hvor den er synlig i kott. Dette kan skyldes støvkondensering i isolasjonen eller varmetap fra undersiden som kondenserer i isolasjonen.



Ved stikkprøve i kott bak knevegg på loft ble det ikke registrert luftespalte mellom isolasjon og sutak.

Oppdragsnr.: 11348-2316

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 9 av 25

Mølledalen 24, 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 300
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk taket

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasegulv og rekkverk i tre.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig betongtrapp med fliser i trinn.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

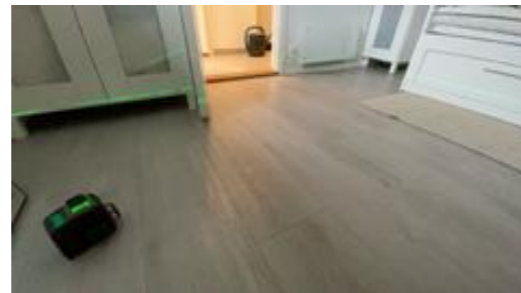
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist retningsavvik på gulv i bod brukt som soverom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Laminatgulv i bod brukt som soverom bør tas opp, gulvet rettes for å så legge laminat igjen.



Betydelig skjevhet/retningsavvik på gulv.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Merker etter sotrenninger fra feieluke i kjeller. Dette tyder på at pipeløpet har transportert noe fukt. Riss/sprekker i ildfast stein inni vedovn i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ildfast stein med sprekker bør skiftes.



Merker etter sotrenninger fra feieluke i kjeller.



Sprekker i ildfast stein inni vedovn i kjeller.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 11348-2316

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 10 av 25

Mølledalen 24, 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 300
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk taket

Tilstandsrapport

Rom under terreng med laminat på gulv og plater på vegger.

Hulltaking er foretatt i påforet vegg i kjellerstue og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er avdekket litt forhøyede fuktverdier i trevirke i påforet vegg mot grunnmur. Måling viser 18,6 vektprosent fukt i trevirke, som er over grenseverdi for tørt trevirke ved 17%, men under anbefalt grenseverdi for fukt ved 20%. Det er ikke avdekket synlige tegn som tilsier fuktinntrengning fra grunn. (Eks. synlige vannskjolder eller skader.) Høyst sannsynlig kan verdier relateres til kondens, hvor varmt møter kaldt mellom isolasjon og grunnmur. Her vil det kunne oppstå forhøyede verdier, og disse får ikke anledning å tørke ut naturlig da det er montert plast på vegg mellom plater og isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet må holdes under tilsyn. Ved eventuell forverring bør det iverksettes tiltak. Ved fremtidige oppgraderinger av overflater bør plast på vegger fjernes, på de vegger som er under terreng.



Det ble ved hulltaking påvist plast mellom plater og isolasjon i vegg, noe som var vanlig praksis på byggetidspunktet. Måling viser 18,6 vektprosent fukt i trevirke, som er like over grenseverdi for tørt trevirke ved 17%.

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv ved tilbygg kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Krypkjeller har ikke adkomst og er derfor ikke vurdert innvendig. Det registreres ventiler i ringmur, men luftgjennomstrømming og ventilasjonsforhold bør kontrolleres nærmere for å sikre tilstrekkelig uttørring og redusere risiko for fuktoppbygning.

Krypkjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon med små marginer før skader kan oppstå.

Forhold som diffusjon fra grunnen, ventilasjonsforhold og terrengfall mot bygget har stor betydning for fuktbalansen, og bør vurderes samlet ved en mer detaljert inspeksjon.

Konstruksjonstypen vurderes som en risikokonstruksjon (TG:2 – moderat til høy risiko for skadeutvikling) og bør kontrolleres jevnlig for å forebygge råte- og muggskader. Krypkjeller bør ikke benyttes som lagerplass, og spesielt ikke til organisk materiale.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilkomst til krypkjeller samt undersøke krypkjelleren ytterligere.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom oppført i 2021 ifølge eiers egenekklæring, vurdert iht. teknisk forskrift 2017.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte overflater på vegger og i tak.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist "bom"/manglende limdekning i/under enkelte fliser på gulv i område ved trapp og dør til kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Oppdragsnr.: 11348-2316

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 11 av 25

Mølledalen 24, 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 300
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk taket

Tilstandsrapport



Det er registrert "bom"/manglende limdekning i/under enkelte fliser på gulv i vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv med såvidt synlig smøremembran ved klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhente dokumentasjon om det lar seg gjøre.



Sluk i gulv, med såvidt synlig smøremembran ved klemring.

KJELLER > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt utslasvask og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Hulltaking er foretatt i vegg mellom vaskerom og bad.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad oppbygget i 2020 ifølge eier, vurdert iht. teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malte overflater i tak.

KJELLER > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert "bom"/manglende limdekning i/under enkelte fliser på gulv.

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise.

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.

Oppdragsnr.: 11348-2316

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 12 av 25

Mølledalen 24, 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 300
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk taket

Tilstandsrapport

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Det er registrert "bom"/manglende limdekning under enkelte fliser på gulv.



Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise.

KJELLER > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv med synlig smøremembran på oppside av klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhente dokumentasjon om det lar seg gjøre.



Sluk i gulv med noe synlig smøremembran ved klemring.

KJELLER > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet 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 sistene.

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

Konsekvens/tiltak

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



Det er ikke etablert spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget toalettsistene.

KJELLER > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tiluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Oppdragsnr.: 11348-2316

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 13 av 25

Mølledalen 24, 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 300
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende vaskerom.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i hovedsak fra 2017 ifølge eier, men oppgradert i gulv ifm. med skadesak i 2026. Rommet er vurdert ift. teknisk forskrift 2010.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malte overflater i tak. Det var pågående arbeider på befaringdagen, og deler av flisearbeid gjenstod. Dette har blitt fullført i ettertid av befaringen ifølge eier.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

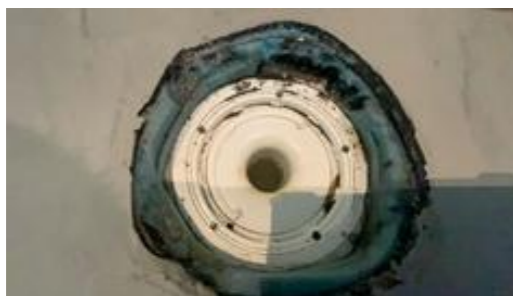
Badet har nylagt microsement på gulv.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv uten synlig membran. Membran/belegg er bekreftet i rapport fra M-tett.



Sluk i gulv uten synlig membran.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende garderobe.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Oppdragsnr.: 11348-2316

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 14 av 25

Mølledalen 24, 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 300
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon samt periodisk avtrekk fra enkelte våtrom og kjøkken.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg av varierende alder.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1979
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Eier har selv utført noe arbeider selv, sammen med faglært vnetjeneste ifølge eiers egenerklæring.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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



Utette gjennomføringer i bunn av sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Oppdragsnr.: 11348-2316

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 15 av 25

Mølledalen 24, 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 300
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk taket

Tilstandsrapport

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



Utvendig grunnmursplast er ikke synlig over terreng.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur og stedstøpt gulv.

1 TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

1 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er etablert i skrått terreng med steinlagt parkering ved garasje samt hage og grøntområder rundt boligen ellers.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe svakt fall på terreng bort fra grunnmuren enkelte steder. Det skal være minst 1:100 fall bort fra grunnmur den første meteren ut fra muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres terrengjusteringer slik at det er fall bort fra grunnmuren rundt hele huset.



Det er etablert noe svakt fall på terreng bort fra grunnmur

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Oppdragsnr.: 11348-2316

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 16 av 25

Mølledalen 24, 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 300
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk taket

Tilstandsrapport



Kjellertrapp mangler rekkverk.



Nedre ende av trapp ved kjøkken mangler rekkverk.



Støttemur ved garasje er ikke sikret med rekkverk.



Rekkverk rundt utvendig kjellertrapp mangler rekkverk.

Oppdragsnr.: 11348-2316

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 17 av 25

Mølledalen 24, 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 300
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering/oppbevaring.

Byggeår

1979

Kommentar

Byggeår likt byggeår på huset.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur og stedstøpt gulv.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Saltak i tre tekket med betongtakstein.
Leddport i stål/aluminium med elektrisk portåpner.

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

Oppdragsnr.: 11348-2316

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 18 av 25

Mølledalen 24, 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 300
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

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

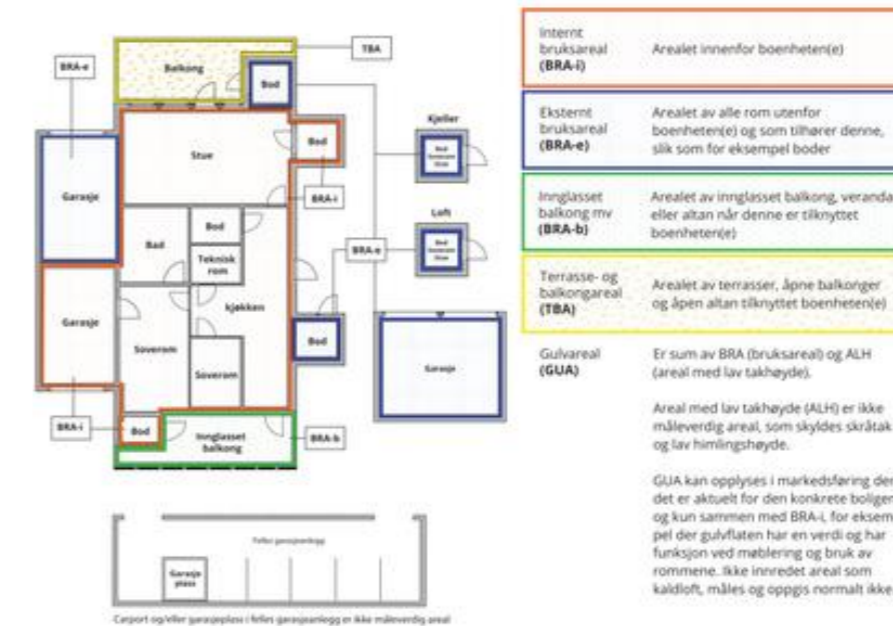
Hva er måleverdig areal?

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.



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Oppdragsnr.: 11348-2316

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 19 av 25

Mølledalen 24, 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 300
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	90			90			90
1. etasje	129			129	10		129
Loft	19			19		14	33
SUM	238				10	14	252
SUM BRA	238						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskerom, kjellerstue, 2 boder, bad		
1. etasje	Entré/gang, stue, kjøkken, bad, soverom, garderobe, terrassestue		
Loft	Gang, soverom, loftstue		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.
Terrassestue utgjør 16m² av BRA-i for 1. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller:

Rominndeling i kjeller avviker fra tegninger. Det er inntegnet flere rom der hvor det i dag er et stort vaskerom. Det som i dag er benyttet som soverom/gjesterom er inntegnet som bod på tegninger og av den grunn omtalt som bod i rapporten. Kjellerstue er omtalt som hobbyrom på tegninger.

1.etasje:

Det som i dag er benyttet som garderobe, er inntegnet som soverom på tegninger. Dør til dette rommet går direkte inn fra gang på tegninger.

Det er inntegnet en vegg mellom vindfang og gang, hvor det i dag er åpen løsning.

Loft:

Det foreligger ikke plantegning for loftsetasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2026 - Utbedring av skade i gulv i bad, og gjenoppbygging av gulv. Utført av M-Tek, M-tett, Murmester Heskje samt Byggmester Torgersen.

2024 - Montert solcellepaneler på hus og garasje. Utført av Solcellespesialisten.

2024 - Oppgradering av sikringsskap. Utført av Active Elektro.

2024 - Oppgradert strømforsyning fra 1-fase til 3-fase, utført av L-Nett.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja Nei

Kommentar: Et rom i kjeller er benyttet som soverom, men er ikke godkjent rom for varig opphold hos lokale myndigheter.

Oppdragsnr.: 11348-2316

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 20 av 25

Mølledalen 24, 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 300
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Garasje

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

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Torbjørn Madland	Takstingeniør
	Thomas Collett Prytz	Kunde
	Mette Collett Prytz	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	62	300		0	881.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Mølledalen 24

Hjemmelshaver

Prytz Mette Collett, Prytz Thomas Collett

Oppdragsnr.: 11348-2316

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 21 av 25

Mølledalen 24, 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 300
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde på Stangeland i Sandnes.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.05.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	19.05.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiers opplysninger	18.05.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Kommunale vann og avløpsopplysninger	19.05.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Meglers opplysninger	05.05.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	05.05.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Rapport fra M-Tett	18.05.2026	Rapport fra M-Tett som gjorde inspeksjon av membran i bad 1.etasje etter skadesak.	Gjennomgått		Nei
Tegning av garasje ifm. godkjent tilbygg	28.05.2026	Ettersendt pr. epost.	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse tilbygg garasje	28.05.2026	Ettersendt pr. epost.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 11348-2316

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 22 av 25

Mølledalen 24, 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 300
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 11348-2316

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 23 av 25

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Mølledalen 24, 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 300
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdige, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdige areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 11348-2316

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 24 av 25

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GA7572>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Mølledalen 24, 4319 SANDNES
Gnr 62 - Bnr 300
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Oppdragsnr.: 11348-2316

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 25 av 25

Edland, Mannes & Rege AS



Egenerklæring

Mølledalen 24, 4319 SANDNES

16 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Mølledalen 24	Mølledalen 24	

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?

1.10.2016

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.

Siden overtagelsen. Har ikke vært borte i lengre perioder.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Dnb Forsikring AS-15

Informasjon om selger

Selger

Prytz, Thomas Collett

Selger

Prytz, Mette Collett

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbedring av rørskade og gjenetablring av gulv.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

M-tek, M-tett, Heskja Murerfirma og Torgeirsen

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2017

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Renovering av badet i 1. etg. Gulv, vegg tak og nye møbler. Ingen endring vedr. toalett og badekar installasjon. Huseier sammen med faglært venn.

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2021

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Renovering av vaskerom og toalett i kjeller. Vi har flyttet toalett fra nedgang til trapp til der vaskerom lå. Vaskerommet ble utvidet. Våtromsmembran, fliser og gulvvarme ble lagt i hele området. Fliser på gulv og vegg. Ny baderomsinnredning. Skapinnredning, benkeplate. Huseier sammen med faglært venn.

Side 2



Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Regn gjennom utett pakning i takventil ifbm uvær desember 2025. Lite omfang på loftrum og gjennom takventil på bad i 1. etg.
Ved store nedbørmengder har det tilbake i tid vært litt vanninntrengning i takvindu på soverom i 2.etg.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Utbedret vanninntrengning på loft ved å skifte pakning og varmetørke loftsgulv. Huseier sammen med faglært venn.

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2020

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Satt i nye vinduer på soverom i hovedetasje,ny inngangsdør. Takvinduer i stue. Huseier sammen med faglært venn.

4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2 Årstall

2018

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Nye vinduer i stue

4.4.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.4.2 Årstall

2021

4.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.4.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Takvinduer og fjerning av indre tak i kjøkken og dermed hevet takhøyde med 37 cm. på tilbyggsiden.

4.5.1 Navn på arbeid

Side 3



Nytt arbeid

4.5.2 Årstall

2026

4.5.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.5.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet panel på deler av yttervegg mot øst og mot vest.

4.6.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.6.2 Årstall

2020

4.6.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.6.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Nye vinduer i kjellerstue og nye vinduer rom i 2.etg. Huseier sammen med faglært venn.

4.7.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.7.2 Årstall

2019

4.7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.7.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skifte takvindu på soverom i 2.etg.

4.8.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.8.2 Årstall

2021

4.8.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.8.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

I forbindelse med installering av gipsplater på alle vegger og tak, ble det byttet og optimalisert med ny isolasjon. Huseier sammen med faglært venn.

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

Side 4



Beskriv omfanget
Vanninntrengning til matbod pga tette rør i felles rør i området utenfor selve bolig/tomt. Utbedret og gjenetablert av firma/ kloakkservice og byggefirma. Dekket av husforsikring ved DnB. Årstall: 2023

8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

8.1.2 Årstall
2023

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Undersøkt, fjernet grus/slam og gjenetablert av firma ift rør ut fra bolig. Feilen var oppstått utenfor boligens grense i rør mot felles kum i krysset i Mølledalen.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Kan fremskaffes

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

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
2020

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Stue og nytt sikringskap. Gjennomgang av elektrisk anlegg i huset.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
ASC elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.2.2 Årstall
2024

Side 5



10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Solcellepanel på hustak og garasje. Komplette løsning.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
Solcellespesialisten

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

10.3.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.3.2 Årstall
2024

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Installasjon av nyt sikringskap utenfor huset.

10.3.5 Hvilket firma utførte jobben?
Active EI

10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

10.4.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.4.2 Årstall
2024

10.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Oppgradering av hovedforsyning av strøm fra 1-fase til 3-fase

10.4.5 Hvilket firma utførte jobben?
Lyse Inett

10.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

10.5.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.5.2 Årstall
2020

10.5.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.5.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
I perioden 2017-2021 har det blitt skiftet kabler og stikkontakter. Nye spots i tak. Oppgradert gulvvarme i stue, kjøkken, gang, bad i 1. og kjeller, vaskerom og kjellerstue. Huseier sammen med faglært venn.

10.6.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

Side 6



10.6.2 **Årstall**
2025

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

10.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Brudd på varmekabel i badegulv i 1.etg

10.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
M-tek, M-tett Torgersen

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

10.7.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.7.2 **Årstall**
2017

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

10.7.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Trekking av strømkabler utendørs i for og bakhave og for etablering av utenlamper og pumpe til hagedam. Samtidig installasjon og montering af vegglamper og bedlamper rundt eiendommen. Det ble også trukket strømkabel under bakken fra hus til garasje, slik at garasjen ble koblet på strøm. Dette ble utført av elektriker fra Sandnes kommune

10.7.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Sandnes Kommune

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

10.8.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.8.2 **Årstall**
2025

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

10.8.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
I forbindelse med gravning i bed i hage ble det brudd på strømkabel til hagedam. Dette kabel ble i den forbindelse byttet. Huseier sammen med faglært venn.

10.9.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.9.2 **Årstall**
2024

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

10.9.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Installasjon av nytt strøm kabel fra ny utendørs sikringsboks til garasje. Måtte ha en større dimensjon på strømkabel for å sikre tilstrekkelig kapasitet til flere samtidige strømbehov. Solpanel, elbillading med 3-fase, osv.

10.9.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Solcellespesialiten

10.9.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Side 7



Ja Nei

10.10.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.10.2 **Årstall**
2024

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

10.10.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
etablering av sikringsboks i garasje for korrekt styring av fler strømoppgaver

10.10.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Solcellespesialisten

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

Rør

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

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
Lekkasje i rør under kjøkkenbenken pga materialfeil. Skade på gulv.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2019

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

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Utbedring av rør.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Husker ikke, kan fremskaffes

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

13.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**
2020

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Side 8



Faglært Ufaglært

13.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Bad i kjeller ble flyttet til det som opprinnelig var vaskerom. Nytt vaskerom etablert i tilstøtende rom.

13.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.3.2 **Årstall**
2021

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

13.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Etablering av ekstra vask på kjøkken. Etablering av ny rørkobling.

13.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.4.2 **Årstall**
2026

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

13.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Skiftet pakning på ventilasjonsrør på loft

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 9

**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?

Mus 2023-2024. Utbedret ved musesperre og fjerning av vegetasjon langs husvegg.

- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Forlengelse av garasjevegg og tak med 4,3 m grunnet solcellepanel. Søknad pågår. Garasjen lå fra tidligere på naboens grense og takheng kommer over naboens tomt. Tidligere eiere har godkjent dette. Nå er det spørsmål vedr. hvor grensen går da det er noe utydelig på to gamle situasjonskart.

- 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**
2020

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

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vi fjernet det opprinnelige innertak i stuen og åpnet opp til skråtak med full takhøyde. Ny isolasjon, damperre, elektrisk anlegg og nye overflater i forbindelse med ombyggingen. Utført av eier med assistanse fra faglært venn. Arbeidet ble utført innvendig i eksisterende rom. Det ble ikke søkt om tillatelse. Tiltaket var ikke søknadspliktig på det tidspunktet.

- 24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**
 Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

24.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

24.2.2 **Årstall**
2020

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

Side 10



24.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
La gulv på loftsrom og ny isolasjon.

24.2.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**
 Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

24.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

24.3.2 **Årstall**
2020

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

24.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Pusset opp kjellerstue og rom ved bad. Har ikke søkt kommunen om godkjenning som oppholdsrom.

24.3.8 **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

27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
Måling utført 2022. Verdiene var langt under grenseverdi.

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold
Nabo har godkjent forlengelse av garasje men pga utydelig grense på gamle kart skal vi be kommunen foreta ny oppmåling.

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:**

- 1)Etablering av en ekstra vaskesone på kjøkken. Koblet vann fra eksisterende rør. 2021.
- 2) Det ene hjul på den ene skyvedør i entré har begynt å rulle rulle tregt,ikke hatt mulighet til å gjøre noe med det.
- 3)Etablert nye større og isolerte dører til loftsrom.
- 4) Etablerte garderobe i hovedsoverom i 2017.
- 5) Blendet dør inn til rom ved siden av hovedsoverom i 1. etg og laget et walk-in closet i 2019.
- 6)Fjernet vindfang og laget større entré med varme i gulvet og garderobe i 2017
- 7) Etablerte koketopp med integrert ventilator med utlufting gjennom rør som ble lagt under gulvet og ført ut i vegg mot øst. 2021.
- 8) Etablert gulvvarme med termostat og wifi-styring i alle rom unntatt soverom.
- 9) Omfattende anleggsarbeid i hele hagen utelamper. Etablert hagedam med pumpe og lys. Overlopsikring fra dam inn mot nedløpsrør.
- 10) Ny vedovn i hovedetasje i 2020. Den andre ble satt ned i kjeller da den gamle som stod der fra før hadde sprekker. Godkjent av feier.
- 11) Etablert utendørs kjølerom i forlengelse av garasje i 2025.
- 12) Etablert fiberinnngang med Lyse og coax bredbånd til Telia.
- 13) I forbindelse med etablering av solceller på hovedbygning ble takkonstruksjon og takstein sjekket av konsulent leiet inn av Solcellespesialisten. Denne konstaterte at taket er i god forfatning og vurdert levetid på pluss 20 år.


Boligselgerforsikring**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 81922688

Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Thomas Collett Prytz	2026-05-16	Mette Prytz	2026-05-16
Identification		Identification	
 Thomas Collett Prytz		 Mette Prytz	


Egenerklæringskjema

Signed by:		
Thomas Collett Prytz	16/05-2026	BankID OIDC
Mette Prytz	09:43:34	High
	16/05-2026	BankID OIDC
	09:47:04	High

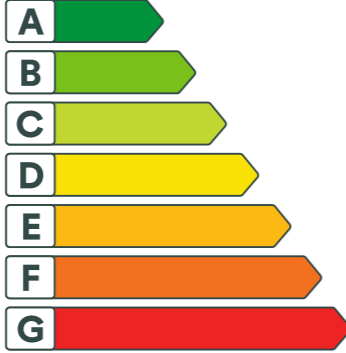

 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Energiatest



Adresse Mølledalen 24, 4319 SANDNES	
Dato for energimerking 29.05.2026	Merkenummer Energiatest-2026-304560
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 169980977
Gårdsnummer 62	Bruksnummer 300
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101





 **Energikarakteren**

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

 **Boliginformasjon**

Byggeår 1979	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 221,0 m²	Oppvarmet bruksareal 221,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	

 **Energi**

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
173,65 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
155,54 kWh/m²

Totalt levert pr. år
36 601 kWh

**Mølledalen 24, 4319 SANDNES**
 **Detaljer**

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



Mølledalen 24, 4319 SANDNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskifting (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 20: 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.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Om grunnlaget for energimerket

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

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

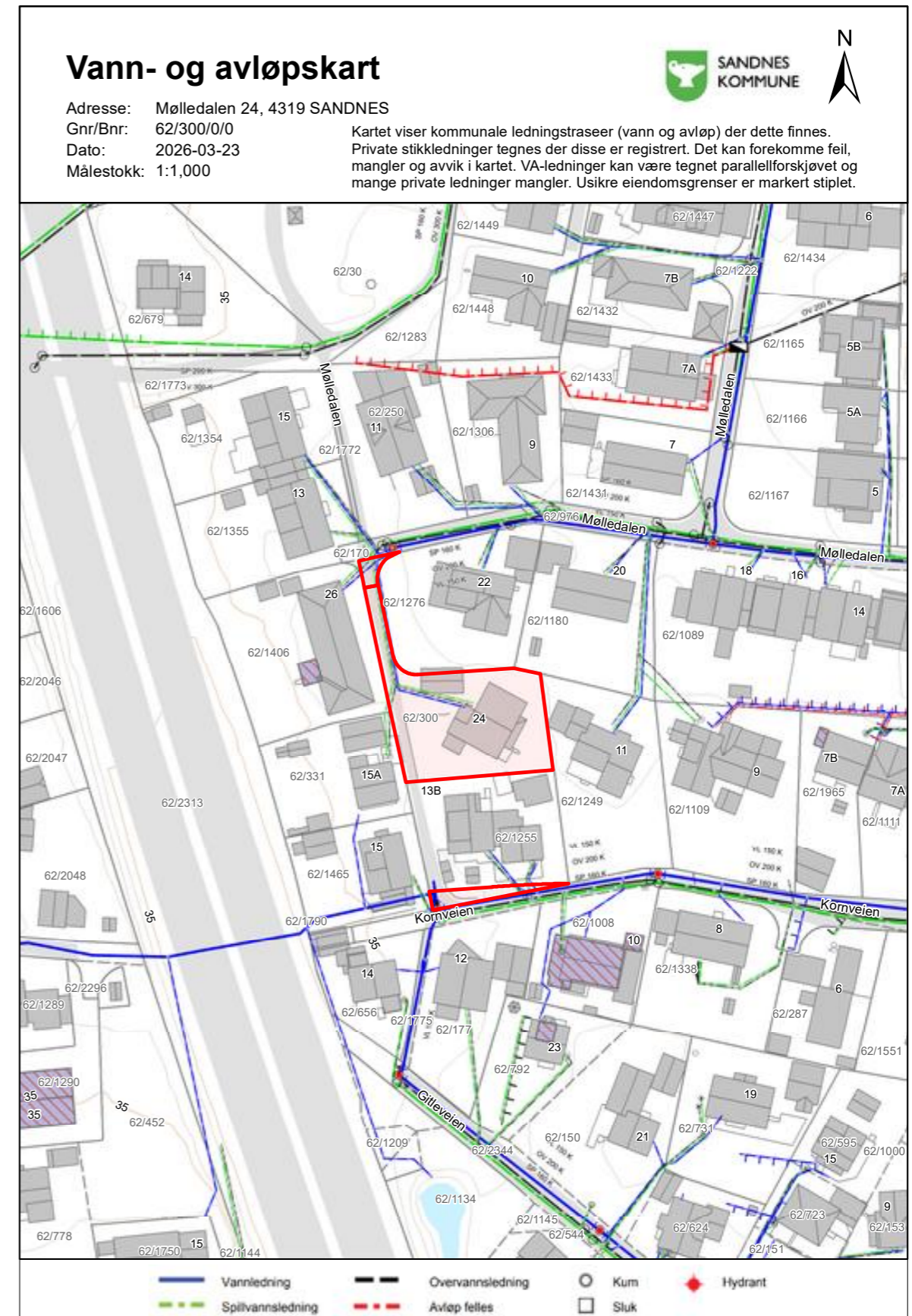
Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>







Matrikelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenshet:	Gårdsnr 62, Bruksnr 300	Kommune:	1108	Sandnes	
Adresse:		Grunnkrets:	304	Stangeland 3	
Veiadresse:	Mølledalen 24, gatenr 20400	Valgkrets:	9	Stangeland	
	4319 Sandnes	Kirkesogn:	6080401	Gand	
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes	

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Lynghheim	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	3
Etableringsdato:	28.05.1924	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	881,8 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenshet.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenshet.

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

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenshet.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenshet.

Gårdsnummer 62, Bruksnummer 300 i 1108 SANDNES kommune

Forretninger:					
Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	1108/62/300	0,0	
Kart- og delingsforretning	Forretning: 21.02.1975 Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	1108/62/300 1108/62/1276	-865,0 865,0	
Kart- og delingsforretning	Forretning: 21.12.1973 Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	1108/62/300 1108/62/1255	-739,0 739,0	
Kart- og delingsforretning	Forretning: 30.12.1972 Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	1108/62/300 1108/62/1249	-924,0 924,0	
Sammenslåing	Forretning: 14.03.1970 Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	1102/62/301 1108/62/300	0,0 0,0	
Sammenslåing	Forretning: 14.03.1970 Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	1102/62/290 1108/62/300	0,0 0,0	
Sammenslåing	Forretning: 14.03.1970 Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	1102/62/289 1108/62/300	0,0 0,0	
Skylddeling	Forretning: 28.05.1924 Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	1102/62/255 1108/62/300	-793,3 793,3	

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Mølledal 24	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	10,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	10,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	169980977			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		10,0		10,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	16,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	16,0	Igangset.till.:	26.10.2010
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	16,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	169980977 / 2			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			16,0		16,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Hauge Kåre	111144

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	170190238			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Gårdsnummer 62, Bruksnummer 300 i 1108 SANDNES kommune

Oversiktskart



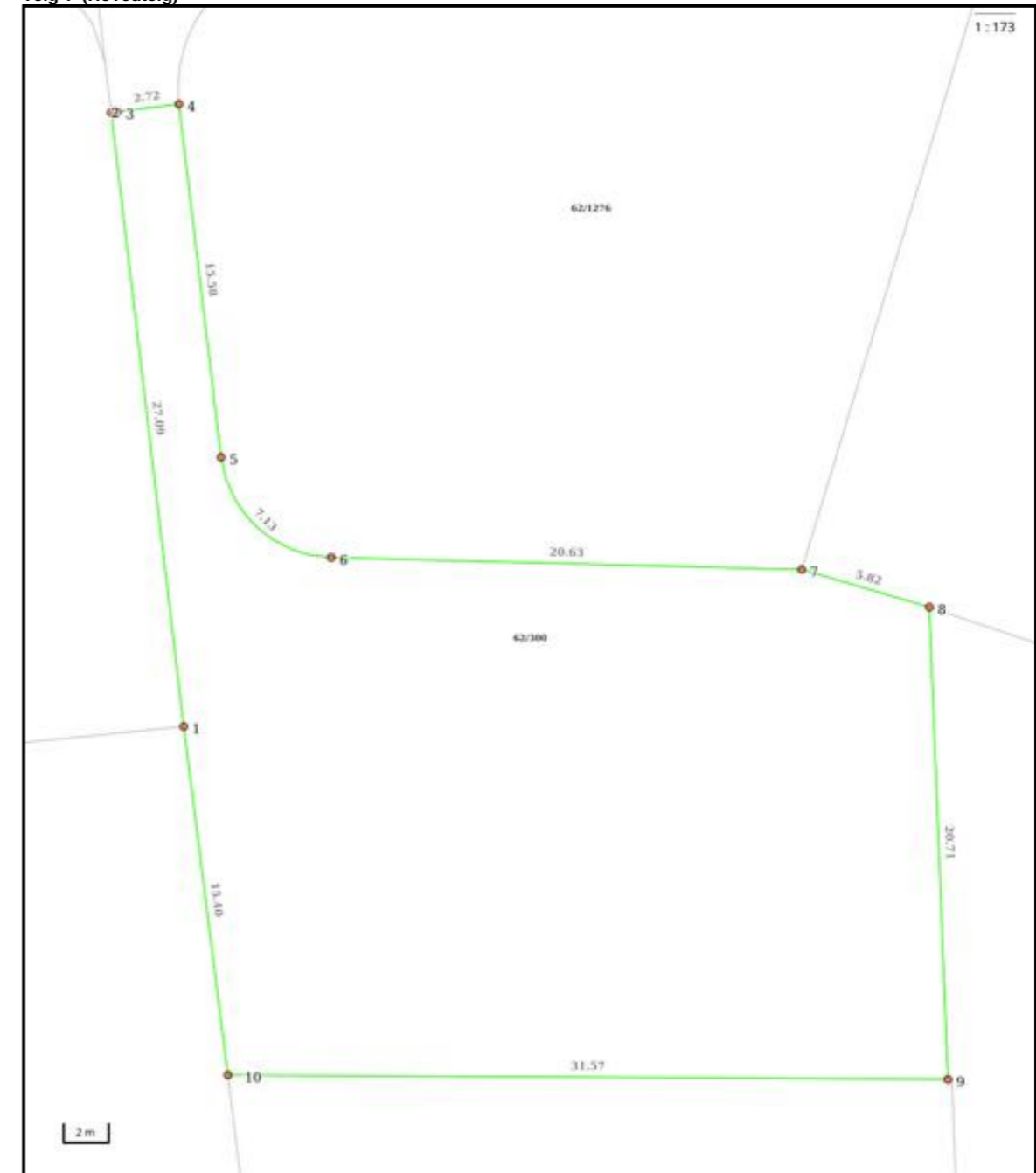
Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	--- Veikant Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt			<small>se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 23.03.2026 13:47 – Sist oppdatert 23.03.2026 13:47
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 11

Gårdsnummer 62, Bruksnummer 300 i 1108 SANDNES kommune

Teig 1 (Hovedteig)



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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 23.03.2026 13:47 – Sist oppdatert 23.03.2026 13:47
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 6 av 11

Gårdsnummer 62, Bruksnummer 300 i 1108 SANDNES kommune

Areal og koordinater

Areal: 791,40m² Arealmerknad:
 Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

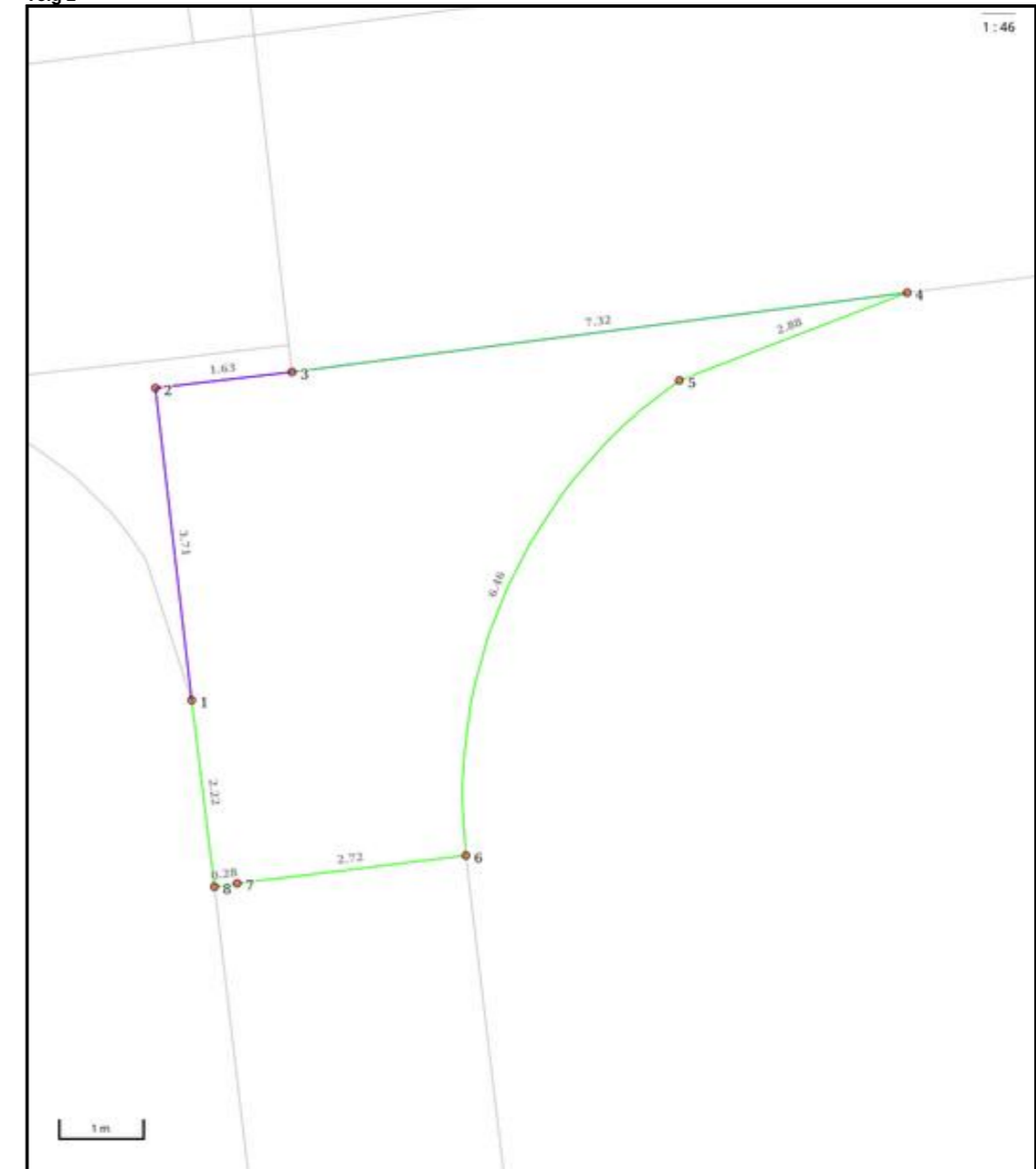
Ytre avgrensning

Punkt	Nord	Øst	Lengde ⁽¹⁾	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 527 931,88	310 545,04	27,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 527 958,39	310 539,45	0,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 527 958,45	310 539,72	2,72m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 527 959,02	310 542,38	15,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 527 943,78	310 545,60	7,13m	Terrengmålt	10	-5,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 527 939,83	310 550,81	20,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 527 941,16	310 571,40	5,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 527 940,02	310 577,11	20,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 527 919,48	310 579,79	31,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 527 916,84	310 548,33	15,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Gårdsnummer 62, Bruksnummer 300 i 1108 SANDNES kommune

Teig 2



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

Areal og koordinater

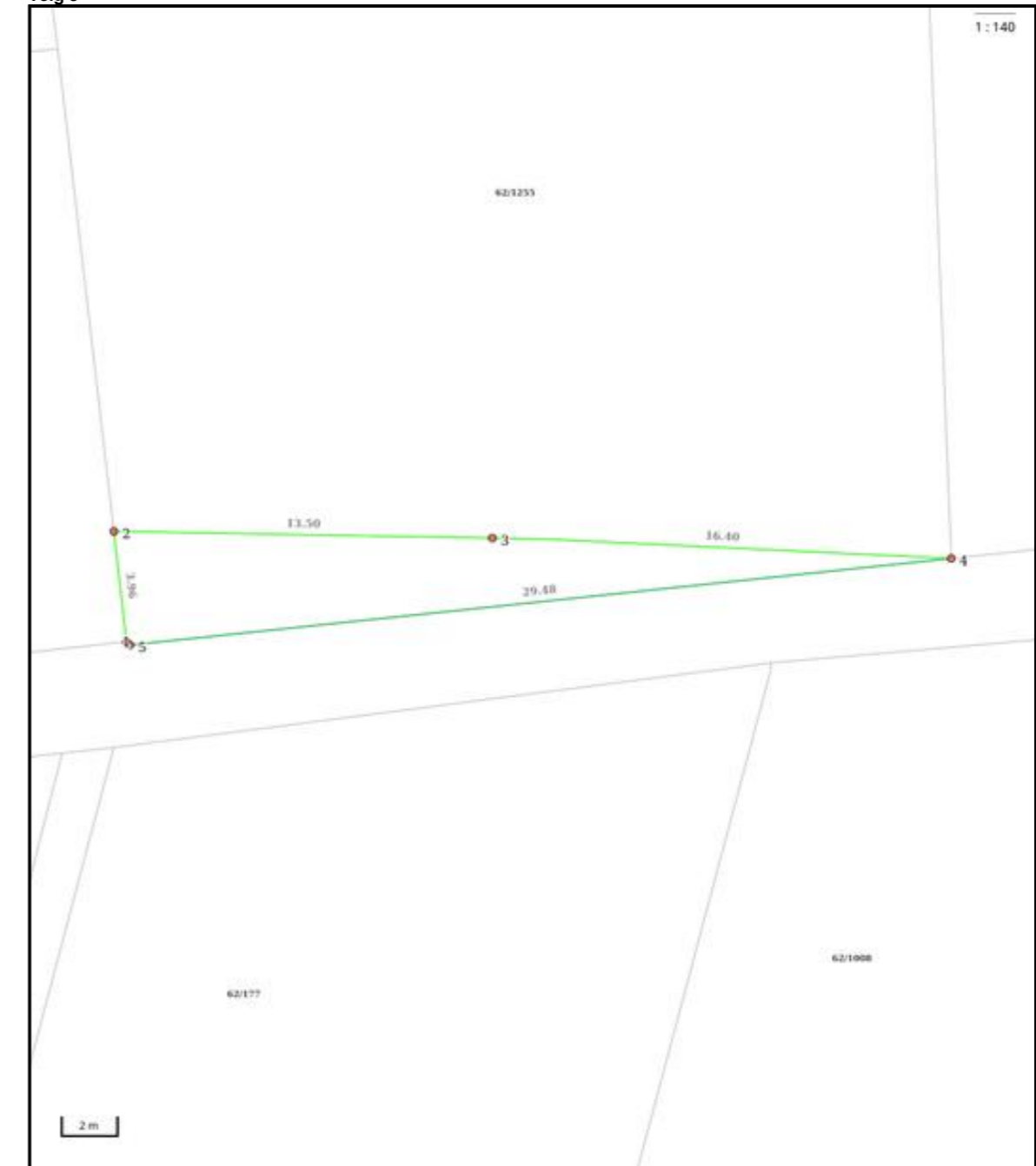
Areal: 25,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ^(*)	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 527 960,56	310 538,99	3,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 527 964,19	310 538,23	1,63m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 527 964,53	310 539,82	7,32m	Terrengmålt	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 527 966,11	310 546,97	2,88m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 527 964,84	310 544,39	6,46m	Terrengmålt	10	-6,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
6	6 527 959,02	310 542,38	2,72m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 527 958,45	310 539,72	0,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 527 958,39	310 539,45	2,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 3



Nøyaktighet (standardavvik)	Hjelpelinjer	Symboler
<ul style="list-style-type: none"> — 10 cm eller mindre — 11 - 30 cm. — 31 - 200 cm — 201 - 500 cm — Over 500 cm — Ikke angitt 	<ul style="list-style-type: none"> - - Vannkant - - Veikant Fiktiv / Teigdeler Punktfeste 	<ul style="list-style-type: none"> ● Bygningspunkt ▲ Sefrak kulturminne

Gårdsnummer 62, Bruksnummer 300 i 1108 SANDNES kommune

Areal og koordinater

Areal: 64,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensning

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 527 889,56	310 554,07	3,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 527 893,44	310 553,27	13,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 527 894,41	310 566,74	16,40m	Terrengmålt	10	303,22	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 527 895,16	310 583,12	29,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 527 889,45	310 554,20	0,17m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

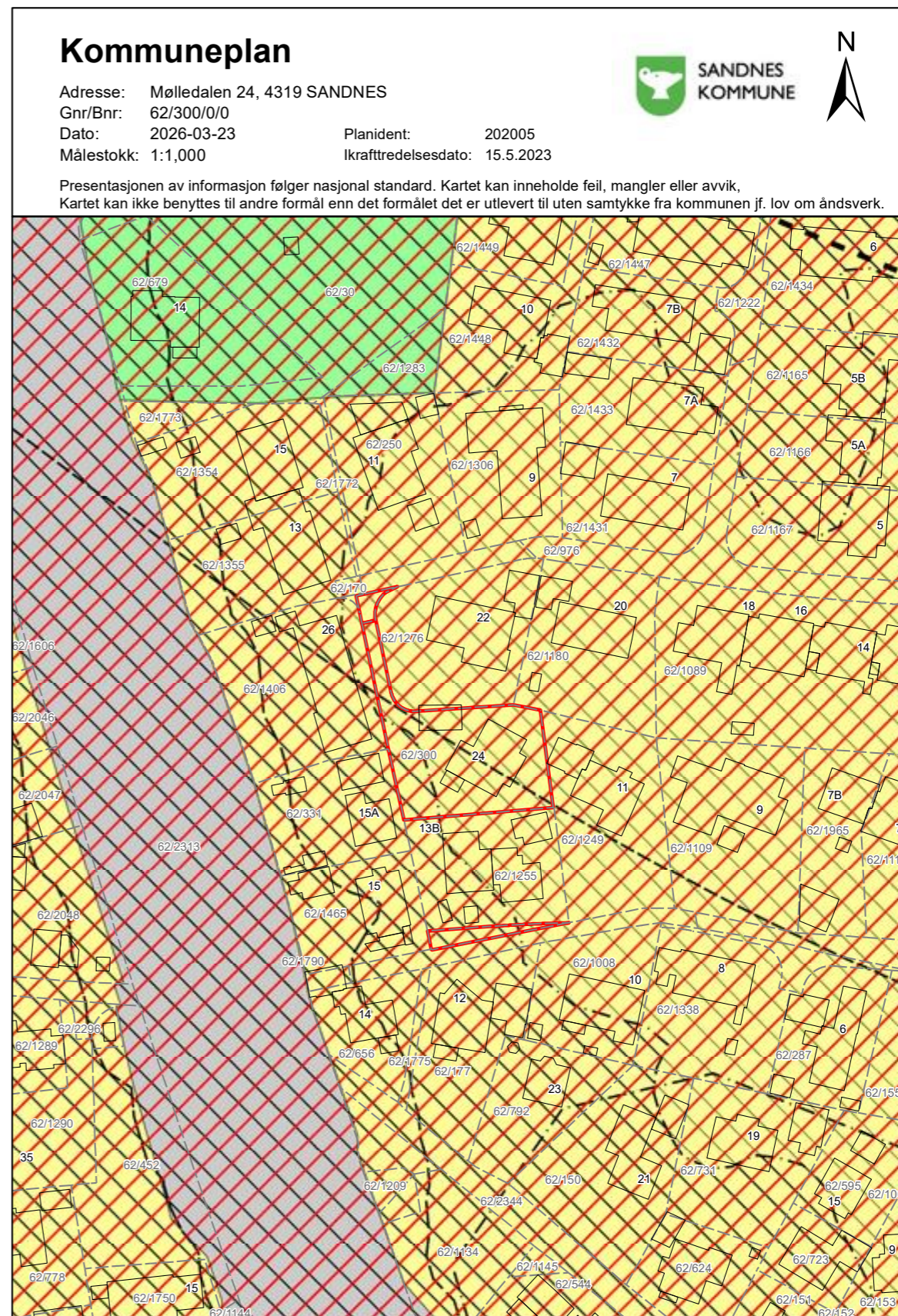
(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

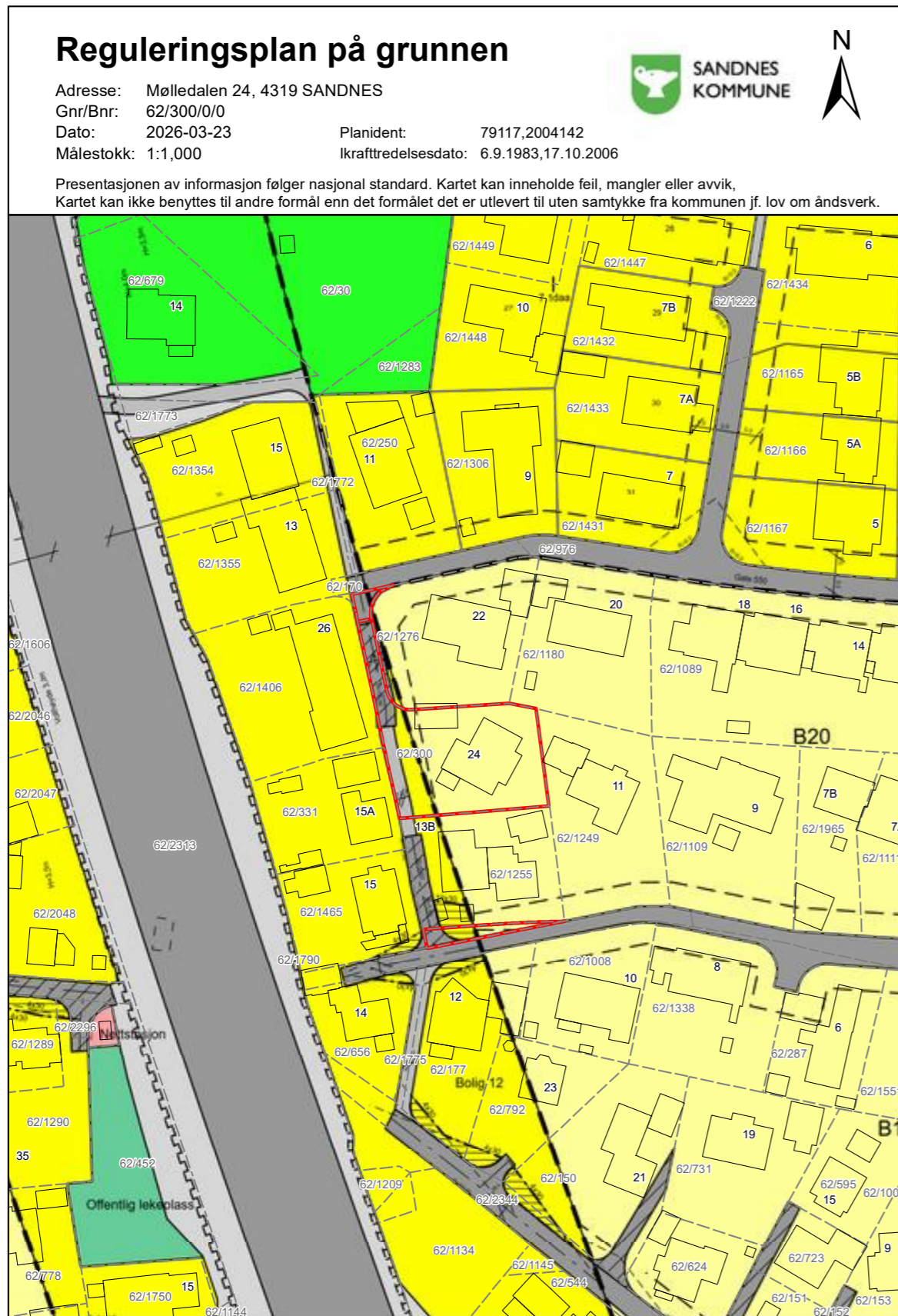
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:


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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 23.03.2026 13:47 – Sist oppdatert 23.03.2026 13:47
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 11 av 11






SANDNES KOMMUNE

BYGNINGSSJEF
SANDNES RADHUS
Telefon (045) * 65 060
Postboks 190 - 4301 Sandnes

Fru Solveig, Maurer,
Sandvedgt. 7,
4300 SANDNES.

Vår ref.: EE/akh Arkiv nr.: 62/300

Sak 551/76.

Søknad v/Brodr. Hetland mottatt 1.6.76 om oppføring av enebolig på gnr. 62 bnr. 300, Stangeland.

Grunnflate: 104 m².
Attester om nabovarsel foreligger.

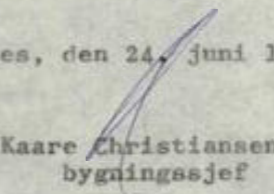
Fretidig garasje er plassert i eiendomsgrense. Byplansjefen opplyser i uttalelse av 9.6.76 at for å få 4 m til nabogrense i nord må en søyle (vist med rødt) trekkes tilbake.

Byggetillatelse gis.

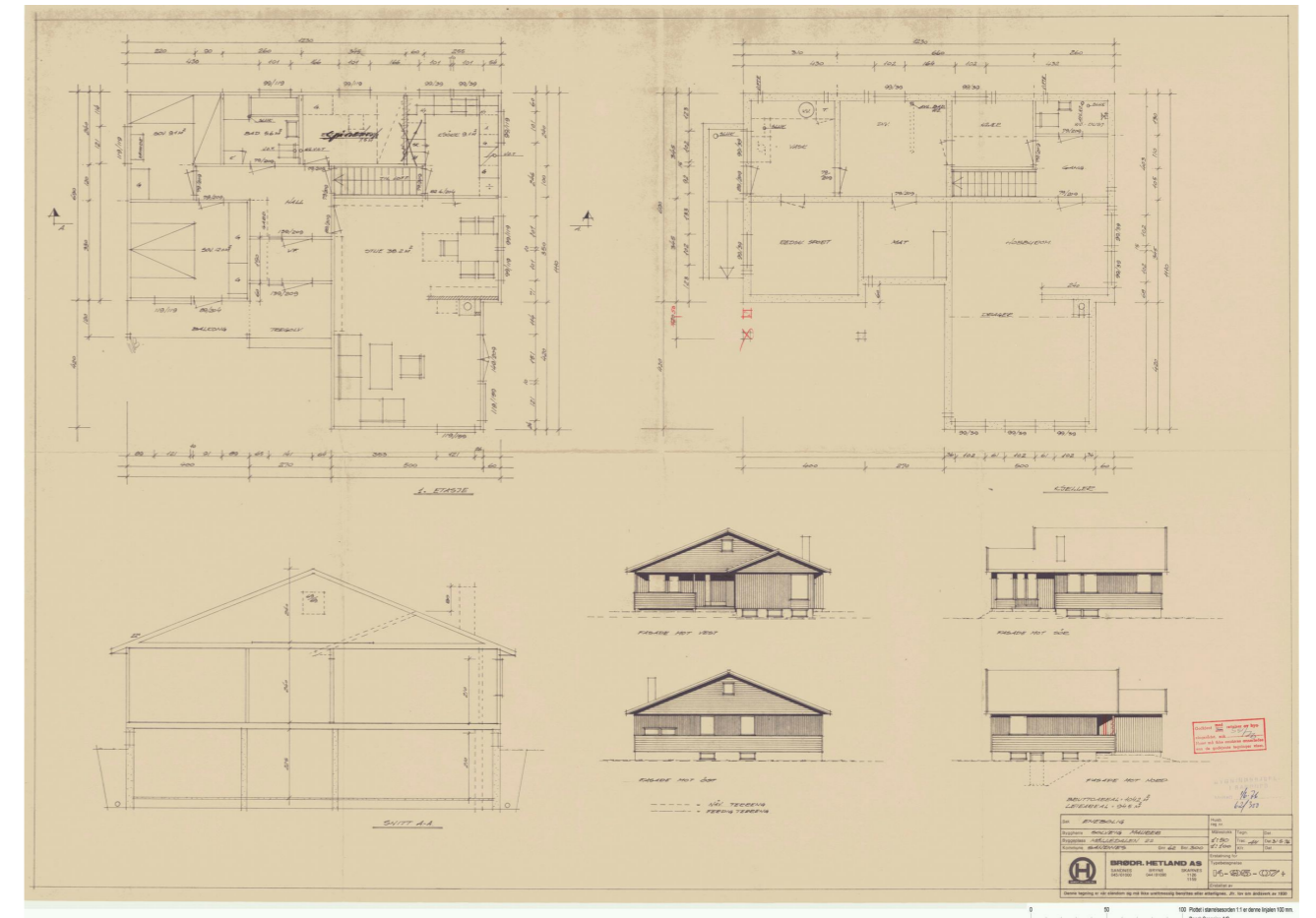
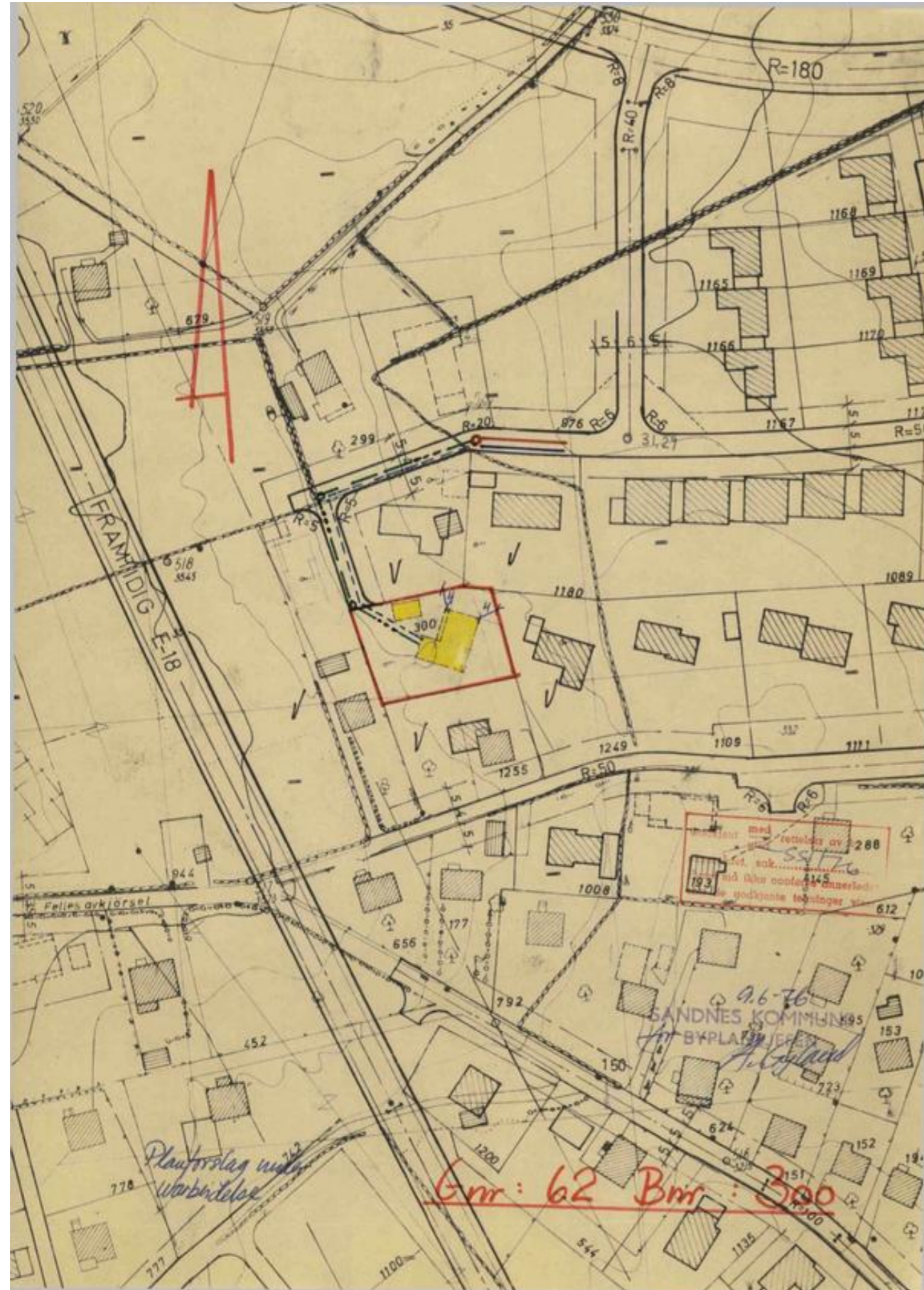
Generelle betingelser datert 15. mars 1974 må nøye etterkommes.

Garasjen må anmeldes særskilt når det blir aktuelt å oppføre denne. En gjør oppmerksom på at ved plassering nærmere nabogrense enn 4 m må nabos skriftlige samtykke til dette foreligge.

Sandnes, den 24. juni 1976


Kaare Christiansen
bygningssjef

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegn. og sit.plan.
Generelle betingelser.
Div. sirkulæreskriv.



Sandnes kommune
Bygningssjefen

Fru Solveig Maurer,
Stangeland,
4300 Sandnes.

BRUKSTILLATELSE

Ansvarshavende:	Gnr.....
Byggemelder:	Bnr.....
Bygningens art:	Matr.nr. 62.....
Brutto-areal: Johs. Lerstel300.....
Konstruksjon: Brødr. Hetland A/S	Sak nr.....

Oljetank: Enebolig
104 m2.

I henhold til besiktigelse den
for Deres

551/76.
meddeles brukstillatelse

Følgende arbeider gjenstår: 15.2.77
bolighus

Innvendig: 1. Plate på golvet (foran peisen).

Kjeller: 1. Puss av grunnmursvegger.
2. Oppsetting av kjellerinnredning.
3. Isolasjon av vegger rundt kjeller/loftstrappen.

Utvendig: 1. Rekkverk rundt kjellerhalsen.
2. Innpussing av vinduer.

Sandnes, den 19. februar 1977.

Kaare Christiansen
bygningssjef

Einst Evensen
avd.ing.

Utskrift

ÅD/bh.
ark. 62/300.

av møtebok for Sandnes bygningsråd

i møte den 9. mai 1978.

Sak 528/78.

Solveig Maurer.

Søknad mottatt 13.4.78 om oppføring av garasje på gur.62,
bnr.300 Stangeland.

Grunnflate: 27 m2.

Garasjen søkes oppført 0,5 m fra nabogrense.
Vedkommende nabo har gitt skriftlig samtykke.

Vedtak:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Takutstikk og takvann må ikke føres inn på nabogrunn.
2. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningssjefen når arbeidet settes igang, kfr. bygn.lovens § 98.
2. Bygningslovens bestemmelser må forevrig følges.

Det forutsettes minst 4 m avstand til bolighuset. Dersom avstanden blir mindre må innvendig treverk gis teanvernende kledning.

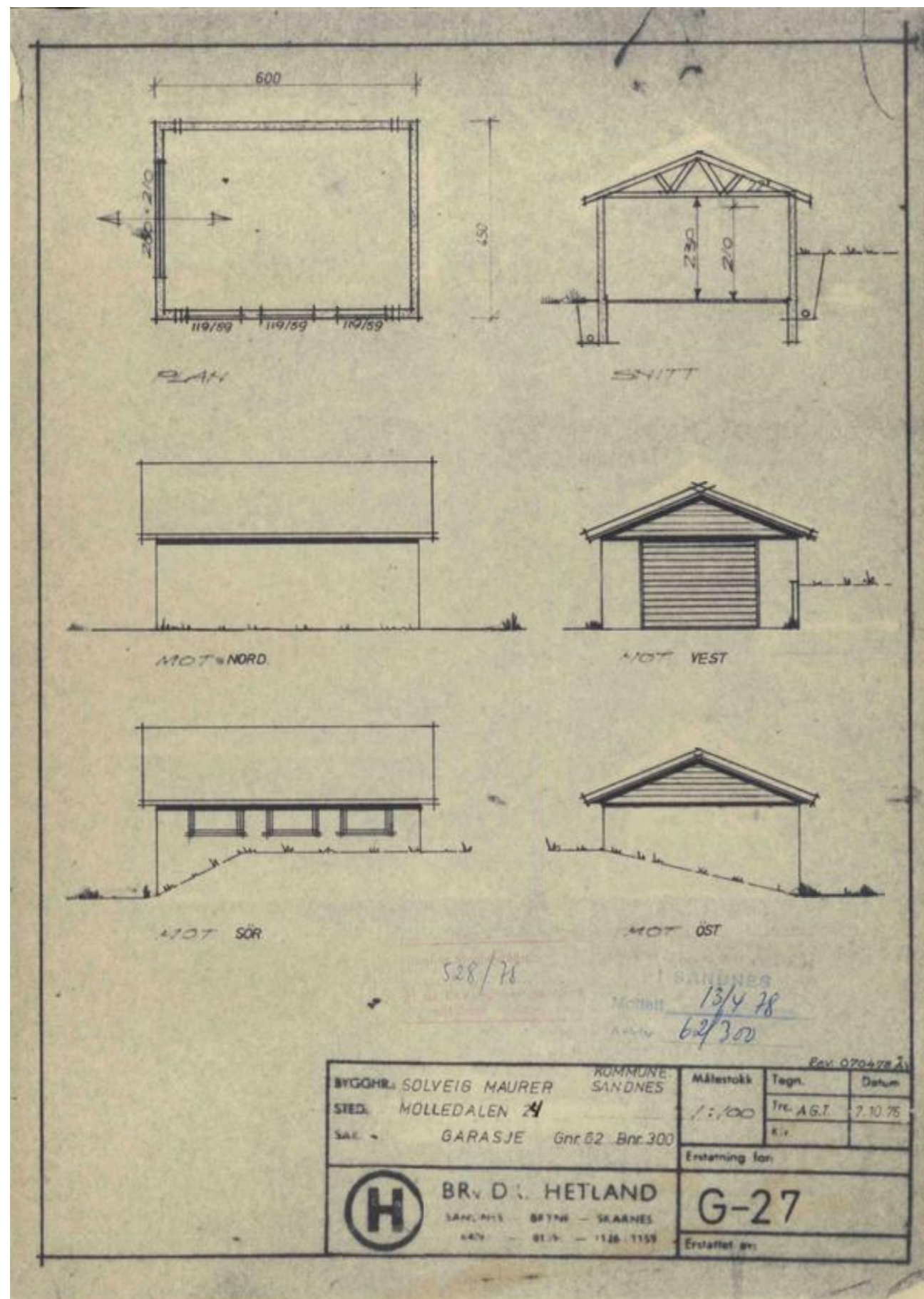
Rett utskrift:

Oversendes Solveig Maurer.

Sandnes, den 10. mai 1978.

Kaare Christiansen
bygningssjef

Vedlegg 1 byggemelding m/tegning og sit.kart.



Sandnes kommune

Bygningsrådet ekspedisjon
Rådhusets sentralbord
Telefax

T: 51 60 54 00
F: 51 60 54 00
T: 51 60 54 35

TEKNISK ETAT
Byplansjefen

Kåre Hauge
Mølledalen 24
4300 SANDNES

Sandnes, 5. mars 1996

Vår ref.: OTS/DR
Arkivnr.: L42
Saksbehandler: O.T. Solheim

Deres ref.:
Mappenr.: 62-300
Journalnr.: 9601327/3

D SAK 210/96

Søknad v/Kåre Hauge mottatt 07.02.96 om oppføring av tilbygg til bolig på gnr. 62 bnr. 300, Stangeland.

Bruksareal: Tot. 10 m²

Attester om nabovarsel foreligger.

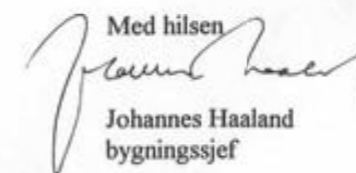
Tilbygget skal ligge med et hjørne 4 m fra eiendomsgrense i øst.

VEDTAK:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningsrådet når arbeidet settes i gang, jf. bygningslovens § 98.
2. Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
3. Byggetillatelsen er betinget av at byggets plassering ikke kommer i konflikt med eventuelle offentlige ledninger eller kabler i grunnen som vanskeliggjør vedlikehold. Av den grunn må det innhentes gravetillatelse fra teknisk etat v/vedlikeholds-avdelingen, Telenor og Sandnes Energi før fundamenterings- og byggearbeider igangsettes.

Med hilsen

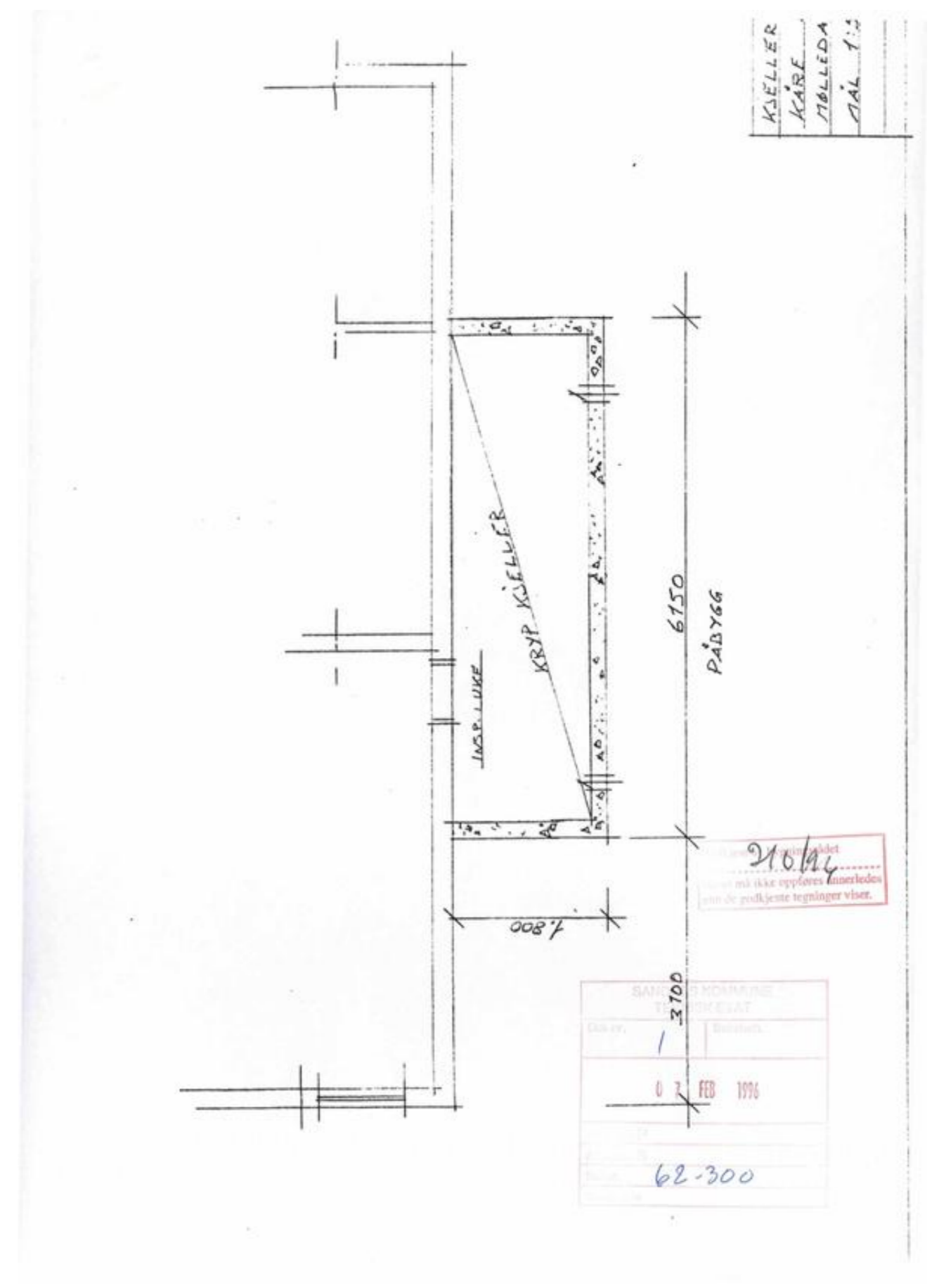
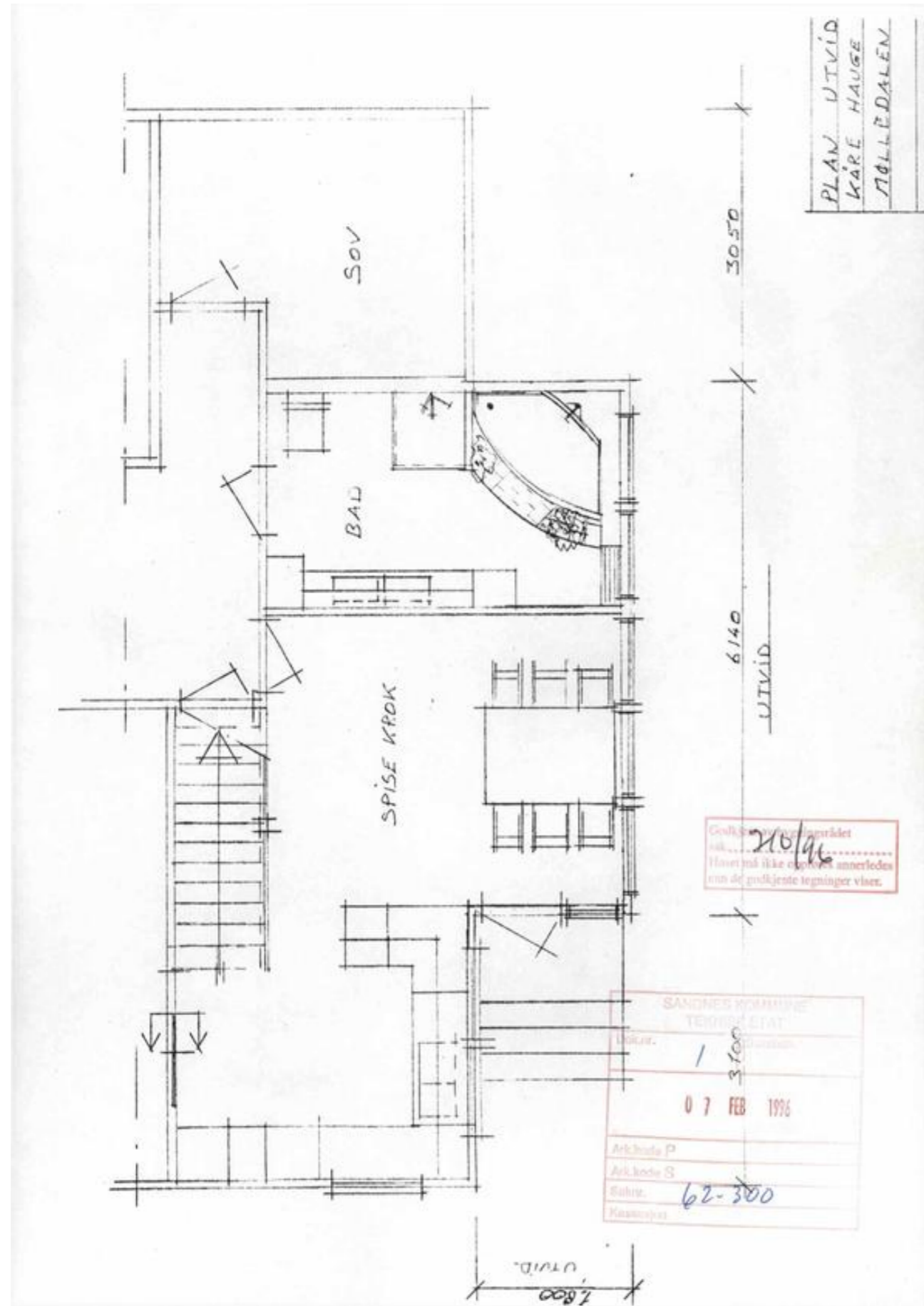

Johannes Haaland
bygningssjef

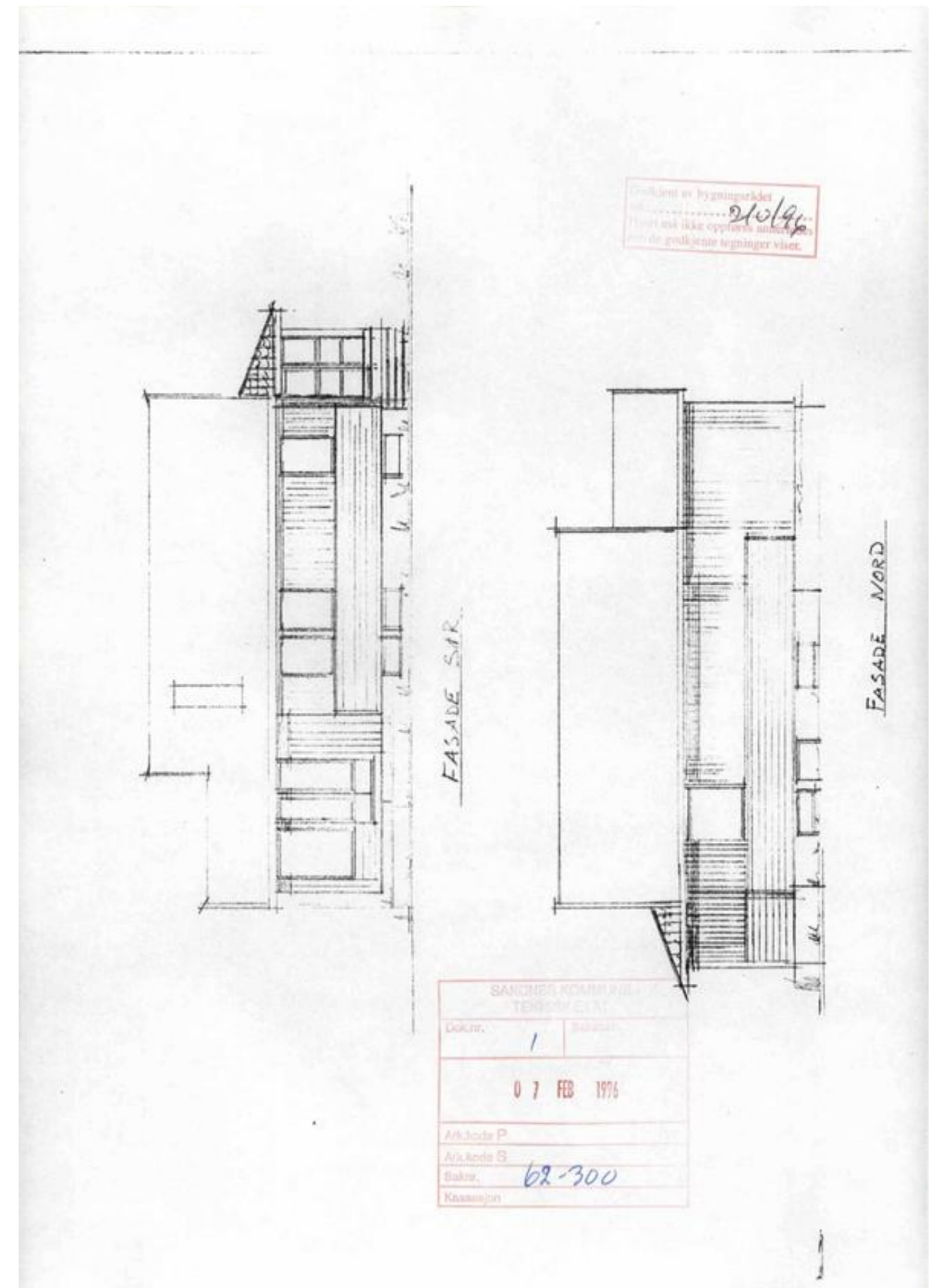
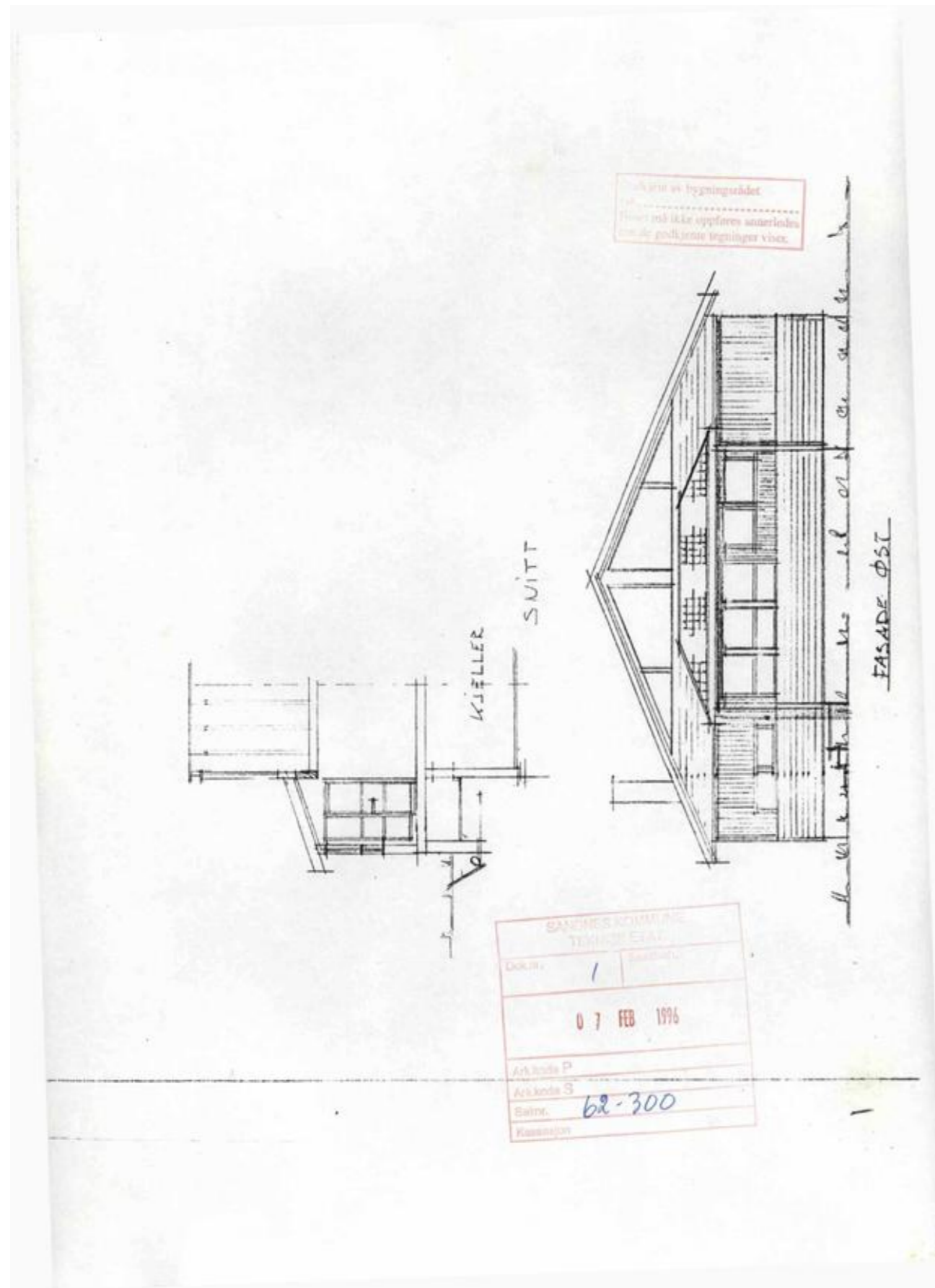
Vedlegg: 1 byggemelding m/tegninger og situasjonsplan

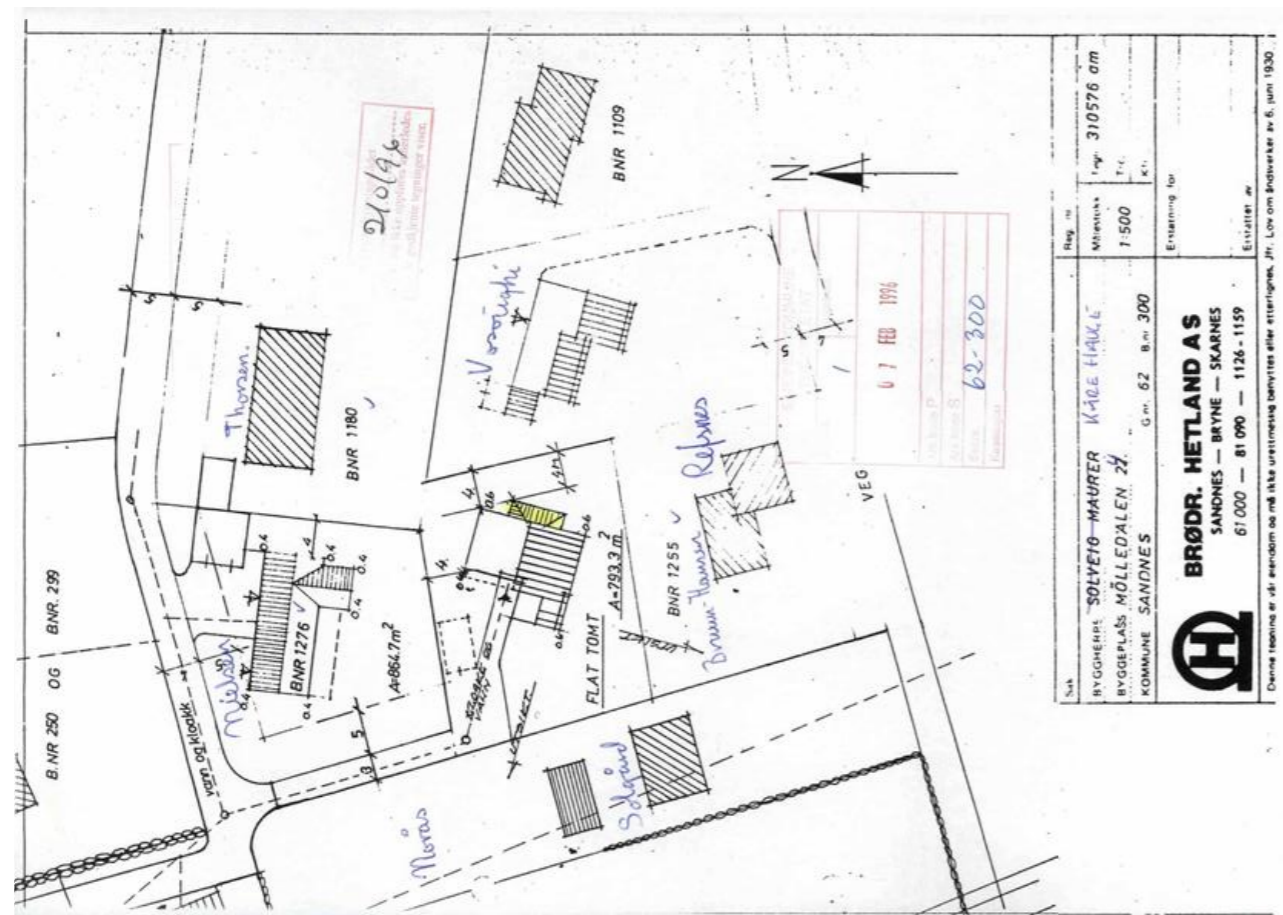
Adresse:
Jærveien 33
SANDNES

Postadresse:
Postboks 583 Krossen
4301 SANDNES

Postgiro 0814 56 84006
Postgiro for skatt 0827 58 11026
Bankgiro 3260 07 01400







SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Multiconsult,
Sluppveien 23,
7486 Trondheim

Sandnes, 26.10.2010

Deres ref.:
Saksbehandler: Ole Petter Fløisand

Vår ref.: 201004457-3
Arkivkode: O: 62-300

D sak 1207/2010 - Tillatelse til tiltak

Gnr./Bnr: 42/61

Byggeadresse: Folkvordveien 23

Tiltakets art:

Vinterhage

Byggets/anleggets art:

Annet

Ansvarlig søker m/adr:

Multiconsult AS Trondheim, Sluppvegen 23, 7486
TRONDHEIM

Tiltakshaver:

Statens vegvesen Region vest,
Region Vest, Askedalen 4, 6863 Leikanger

Søknad om enkle tiltak

datert 05.07.10

mottatt 06.07.10

Fakta: BRA - 16 m².

Øsøkte tiltak er en del av Vegvesenets støydemplings-tiltak for beboere langs E-39 der de samme foretakene er ansvarlige. Godkjenning av foretakene er gjort i sak 201001628 (gnr. 62, bnr. 295). Det blir ikke ilagt gebyr for disse godkjenningene.

Mange av de tidligere søknadene har vært mangelfulle. Denne saken er meget tilfredsstillende belyst med situasjonskart, plantegning og fasadetegninger målsatt og i målestokk.

Øsøkte hagestue er benevnt som "innglasset uteplass". Det forutsettes da at rommet ikke skal oppvarmes. I tilfelle det legges opp til vanlig boligstandard så stilles de samme klimakrav til glassrommet som til vanlig boligbygning.

Gjeldende plan: Reguleringsplan nr. 79 117.

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

VEDTAK:

Tillatelse til tiltak gis på følgende betingelser:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Når byggearbeidet er ferdig skal ansvarlig søker kontakte resultatenehet avdeling Byggesak for utstedelse av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Sammen med anmodning om ferdigattest eller brukstillatelse skal det sendes inn

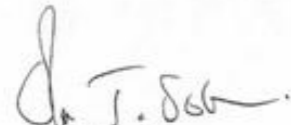
- kvittering for utført kontroll

Dersom arbeidet ikke blir igangsatt innen 3 måneder må resultatenehet avdeling Byggesak 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
Bygningsjef


Ole Petter Fløisand
Saksbehandler

Kopi: Kåre Hauge, Mølledalen 24, 4319 Sandnes

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

201004457-3

2 av 2



201004457-7

Oppriss mot øst

3.68
Innglassing

Oppriss mot vest

4.30
Innglassing

Godkjent av bygnings sjefen
i Sandnes kommune

Sak:1207/2010.....

Rev	Beskrivelse	Dato	Tegn	Kontroll	Godkj
	Statens vegvesen Region vest E39 Sandved-Stangeland, Fasadetiltak	Original format A4	Fag	Akustikk	
	G.nr./b.nr. 62/300, Mølle dalen 24, Sandnes Fasadeskisse	Hørestykk 1:100		III	
	MULTICONSULT <small>Skjervegen 23, 7480 Trondheim Tlf: 75 10 62 00 - Fax: 75 10 62 30</small>	Dato 18.06.2010	Konstr./Tegner JS	Kontrollert KH/LN	Godkjent KH
		Oppdragsnr. 412841-1	Tegningsnr. 077/03.2		

201004457-7

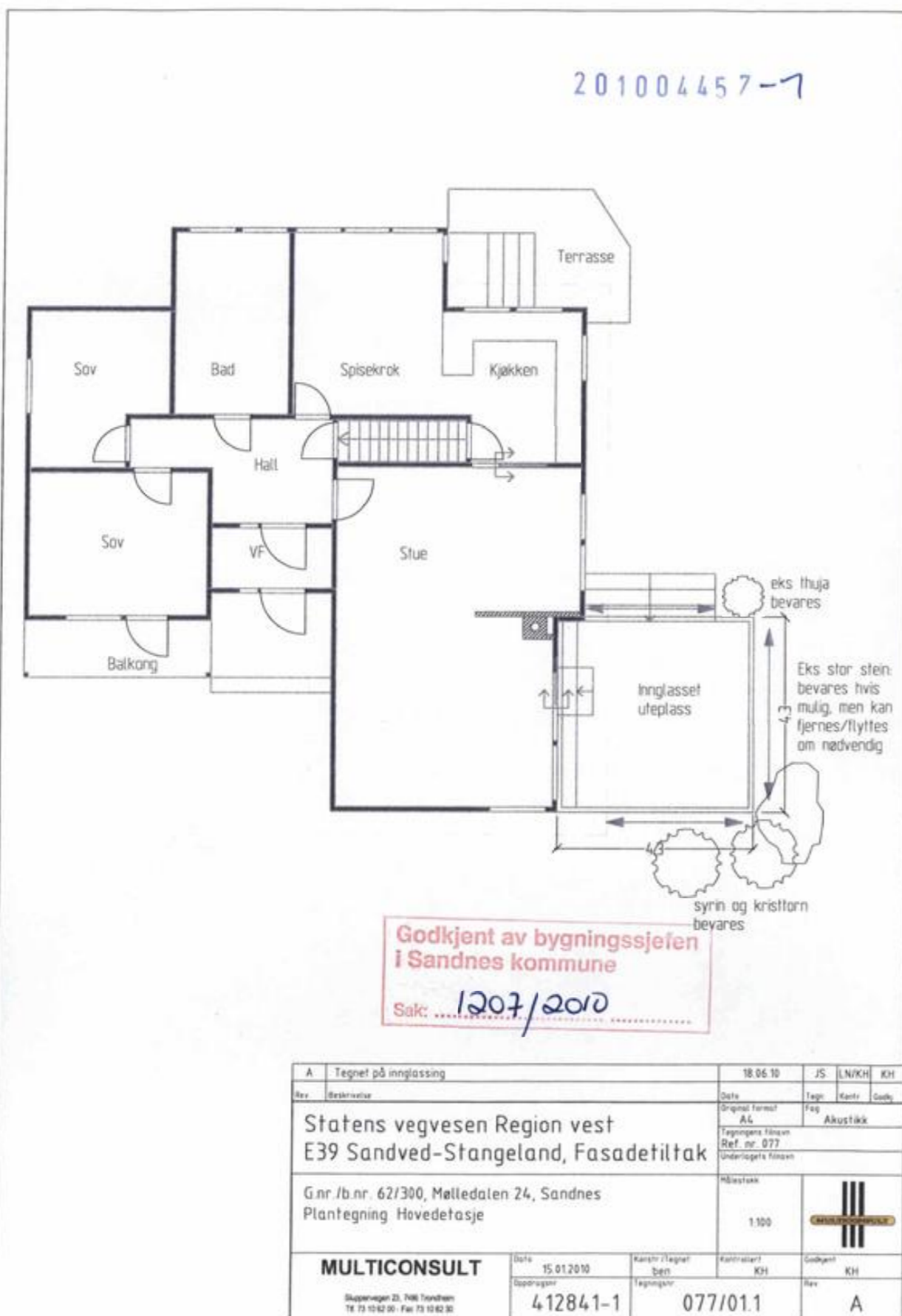
Oppriss mot sør

4.30
Innglassing

Godkjent av bygnings sjefen
i Sandnes kommune

Sak:1207/2010.....

Rev	Beskrivelse	Dato	Tegn	Kontroll	Godkj
	Statens vegvesen Region vest E39 Sandved-Stangeland, Fasadetiltak	Original format A4	Fag	Akustikk	
	G.nr./b.nr. 62/300, Mølle dalen 24, Sandnes Fasadeskisse	Hørestykk 1:100		III	
	MULTICONSULT <small>Skjervegen 23, 7480 Trondheim Tlf: 75 10 62 00 - Fax: 75 10 62 30</small>	Dato 18.06.2010	Konstr./Tegner JS	Kontrollert KH/LN	Godkjent KH
		Oppdragsnr. 412841-1	Tegningsnr. 077/03.1		



SANDNES KOMMUNE

Mette Collett Prytz

Mølle dalen 24
4319 SANDNESVår saksbehandler
Eirin NakkenSaksnummer
BYGG-26/01234
oppgis ved alle henvendelserDato
27.05.2026**Tillatelse til tilbygg til garasje i Mølle dalen 24, 62/300**Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 62 / 300 / 0 / 0 /
Tiltakshaver: Mette Collett Prytz
Forhåndskonferanse:Søknad om tillatelse datert: 26.05.2026
Søknad om tillatelse mottatt: 05.05.2026
Siste dokument mottatt: 26.05.2026

Gjeldende plan: Reguleringsplan for Stangeland I, samt del av Skeiane

Tiltaket gjelder: Tilbygg til garasje - Bod

VEDTAK**Du får tillatelse til oppføring av tilbygg i Mølle dalen 24 gnr. 62 bnr. 300, i henhold til vedlagt tegningsgrunnlag, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-4.****Du og andre som har rett til å klage, kan klage på dette vedtaket innen tre uker, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29.****Saken gjelder**

Oppføring av tilbygg til garasje med plassering som er i strid med eiendomsgrensen. Det er gitt erklæring fra pårørende nabo gnr/bnr 62/1276 at plassering er ok.

Nabovarsling

Naboer er varslet, og det har ikke kommet merknader.

Rettslig grunnlag

Tiltaket krever tillatelse av kommunen, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-1.

Tiltaket kan forestås av tiltakshaver, jf. plan- og bygningsloven § 20-4.

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Sentralbord 51 33 50 00
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes | postmottak@sandnes.kommune.no
www.sandnes.kommune.no | Sandnes - i sentrum for fremtiden.

Dokumentnr.: BYGG-26/01234-6

SANDNES KOMMUNE Samfunn, plan og bygg	Saksnummer BYGG-26/01234	Dato 27.05.2026
--	-----------------------------	--------------------

Vår vurdering

Vi har ingen ytterlige innvendinger og godkjenner søknaden som omsøkt.

Konklusjon

Du får godkjent tiltaket slik det er søkt om. Utforming eller plassering av tiltak i strid med gitt tillatelse vil kunne føre til krav om retting.

Veien videre

Du er ansvarlig for at tiltaket oppfyller alle krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og kommunale planer.

Når prosjektet er ferdig, må du søke kommunen om en ferdigattest. Først når det foreligger ferdigattest, har du lov til å ta i bruk tiltaket. Dersom det er mindre arbeider som gjenstår, kan du søke om midlertidig brukstillatelse.

Arbeidet må settes i gang innen tre år etter at denne tillatelsen er gitt, hvis ikke faller den bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn to år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Vi ber om at du betaler saksbehandlingsgebyret innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyret betales, i påvente av at klagen behandles.

Ta kontakt med saksbehandler via sentralbordet på 51 33 50 00 eller postmottak@sandnes.kommune.no hvis du har spørsmål.

Tom Grøsfjell
Fagleder

Eirin Nakken
Rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Situasjonsplan
 Fwd_garasjeskisse_molledalen24_endelig_v2
 garasjeskisse_molledalen24_endelig_v2

Kopimottakere:

Mottakere: Mette Collett Prytz

SANDNES KOMMUNE Samfunn, plan og bygg	Saksnummer BYGG-26/01234	Dato 27.05.2026
--	-----------------------------	--------------------

Informasjon om rett til å klage på vedtaket**Klagerett**

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

Hvem kan du klage til?

Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du må sende klagen til Sandnes kommune på e-post til postmottak@sandnes.kommune.no eller per brev til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til statsforvalteren for avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er tre uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut. Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

Hva skal være med i klagen

I klagen må du skrive hva du klager på og hvorfor du er uenig i kommunens vurdering. Har du flere opplysninger som kan ha betydning for saken din, må du oppgi disse. Du kan be om utsetting av vedtaket og at arbeidet ikke påbegynnes før klagen er behandlet. Tiltakshaver kan likevel på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan ikke klage på avslag på søknaden om utsatt iverksetting.

Rett til å se sakens dokumenter og få veiledning

Alle dokumenter er i utgangspunktet offentlige. Du kan henvende deg til servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning. Du kan også bruke innsynsløsningen for byggesaker OpenGov, denne finner dere på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.

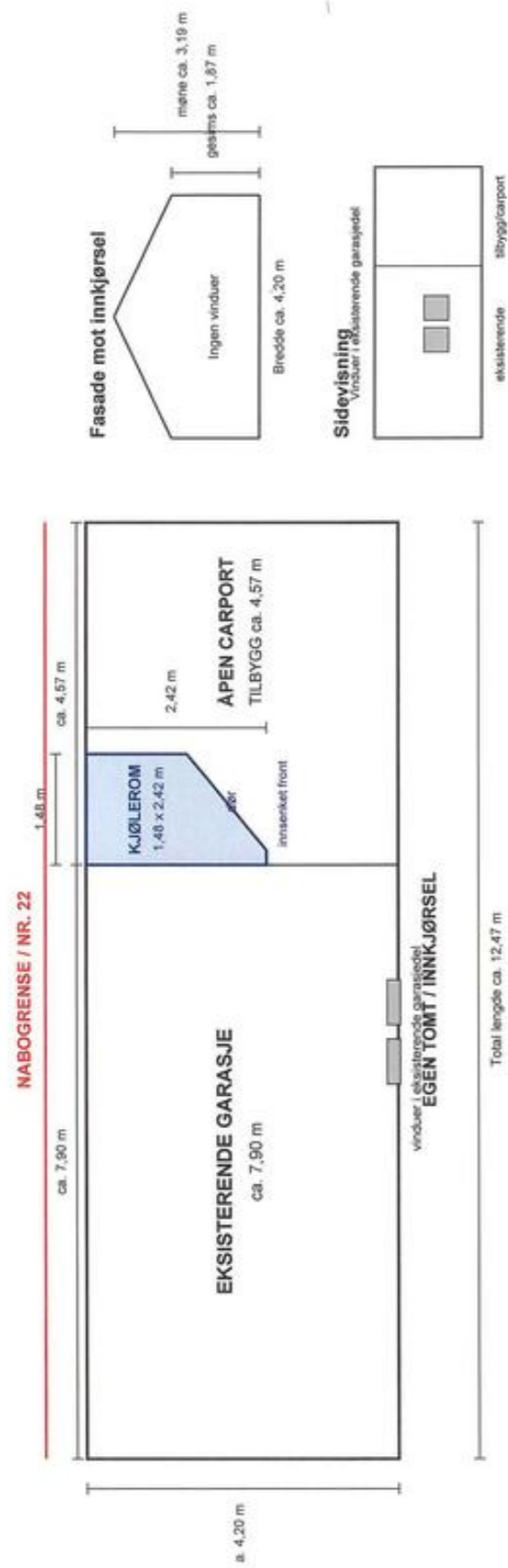
Kostnader ved klage

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

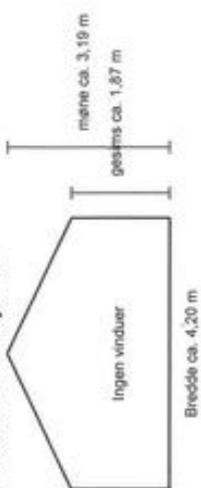
Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b.

Mølledalen 24 - garasje med tilbygg/carport og kjølerom

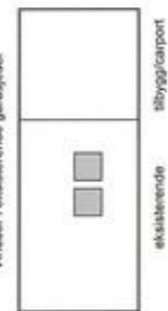
Enkel prinsippskisse for dokumentasjon til Sandnes kommune. Mål er omtrentlige og basert på innmåling på stedet.



Fasade mot innkjørsel



Sidevisning



Forklarende tekst til skissen

Vedlagt følger enkel prinsippskisse/fasadedteining for dokumentasjon av eksisterende garasje med tilbygg/carport og innvendig kjølerom. Eksisterende garasje er målt til ca. 7,90 m. Tilbygget/carporten utgjør ca. 4,57 m, slik at samlet lengde er ca. 12,47 m. Garasjens bredde er ca. 4,20 m. Gjesmshøyde er ca. 1,87 m og mårneihøyde ca. 3,19 m. Kjølerommet er plassert i overgangen mellom eksisterende garasje og åpen carport. Kjølerommets bakvegg går inn mot bakvegg/naboside, og fronten er innsenket i forhold til frontlinjen mot egen tomt/innkjørsel. Deren er plassert i den diagonale vegggen mot carporten. Kjølerommets mål er ca. 1,48 m langs garasjens lengderetning og ca. 2,42 m i dybde. Vinduer er kun vist i eksisterende garasjedel mot egen tomt/innkjørsel, og det er ikke vinduer i garasjefronten. Målene er omtrentlige og skissen er ment som enkel dokumentasjon av plassering, mål og utforming.

Gnr/Br: 62/300 | Adresse: Mølledalen 24, 4319 Sandnes

Utarbeidet: 26.05.2026



BYGGERH: SOLVEIG MAURER		Målestokk: 1:500	
BYGGERPÅS: MØLLEDALEN 24		Teg. 310576 dtm	
KOMMUNE: SANDNES		Bl. 82 Bl. 300	
 BRØDR. HETLAND AS SANDNES — BRYNE — SKARNES 81 000 — 81 090 — 1126 — 1159		Erfaring for	
		Erfaring av	



Attestert kopi av dok.nr. 1970/990626/43
Attestingstidspunkt 2026-03-23 14:41

Side 1 av 2

8900 S.M.H.
bnr 289-290

990626/14.03.70

Sandnes sorenskriverkontor,
4300 Sandnes.

Sammenslåing av eiendommer i Sandnes.

Det søkes om å få slått sammen følgende eiendommer på Stangeland i Sandnes kommune:

gnr.62, bnr.289, bnr.290, bnr.300 og bnr.301 til ett bruksnr.

Det ønskes å få beholde betegnelsen: gnr.62, bnr.300 for det hele.

Sandnes, 3. desember 1969.

.....
Ada Nilsen
Ada Nilsen

Sammenslåing av bruksnummer.

Det attesteres at ovenstående bruksnummer tilfredsstiller bygningslovens krav for sammenslåing.

Sandnes, 3. desember 1969.

.....
Magnus Røed
Magnus Røed



Attestert kopi av dok.nr. 1970/990626/43
Attestingstidspunkt 2026-03-23 14:41

Side 2 av 2

990626/14.03.70

Sammenføyning:

Gnr 62 Stangeland, bnr 289, 290 og 301 er idag sammenføyet med bnr.300. Den nye betegnelse er gnr.62 Stangeland bnr 300 i Sandnes.

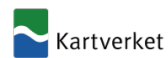
Sandnes sorenskriverembete
14. mars 1970

Sandnes, 3. desember 1969.

.....
Ada Nilsen
Ada Nilsen

Sandnes, 3. desember 1969.

.....
Magnus Røed
Magnus Røed



Db.nr. 5726 19 75
Sandnes herredsrett 19/9

S k j ø t e

Underskrevne Ada Nilsen, født 13.06.37, selger og skjøter med dette den faste eiendom

gnr. 62, bnr. 300 i Sandnes,

til

Rolf Puntervoll, født 14.02.40,

for kjøpesum

kr. 12.693,00--kronertolvtusensekshundreogtittitreoo/loo-

som er betalt.

Bnr. 300 plikter å stille til disposisjon for bnr. 331 og bnr. 170 til vegformål den del av bnr. 300 som ligger mellom bnr. 1276 og bnr. 331. Dette er en del av bnr. 300 som er tiltenkt vegformål. Rettigheten for bnr. 331 og bnr. 170 kan av disse eiendommer bare kreves gjort gjeldende med samtykke fra Brødrene Hetland A/S i Sandnes. Bnr. 300 kan nekte bruk for andre formål enn rent boligformål. Det er en forutsetning for de øvrige eiendommers inntreden i bruk av vegen at de med en forholdsmessig del kjøpers seg inn i vegen. Innkjøpet skjer for verdi på innkjøpstiden, og vederlaget skal omfatte både grunnverdi og opparbeidelsesverdi. Tvist omkring størrelsen av vederlaget og omfanget av rettigheten avgjøres med for de involverte parter endelig og bindende virkning av oppmålingssjefen i Sandnes eller hans ordre.

Tilsvarende adgang har bnr. 170 og bnr. 331 til å kople seg til vann- og kloakkledning i vegen, om dimensjonering m.v. godtas av vedkommende myndigheter.

Ada Nilsen er enke.

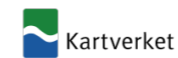
Sandnes, den 5. september 1975

----- Ada Nilsen ----- Rolf Puntervoll -----

Jeg bekrefter med dette at Ada Nilsen og Rolf Puntervoll har underskrevet ovenstående skjøte og de begge er over 20 år.

Sandnes, den 5. september 1975

Einar Gramstad
h.r.advokat



S k j ø t e

Underskrevne Ada Nilsen, født 13.06.37, selger og skjøter med dette den faste eiendom

gnr. 62, bnr. 300 i Sandnes,

til

Rolf Puntervoll, født 14.02.40,

for kjøpesum

kr. 12.693,00--kronertolvtusensekshundreogtittitreoo/loo-

som er betalt.

Bnr. 300 plikter å stille til disposisjon for bnr. 331 og bnr. 170 til vegformål den del av bnr. 300 som ligger mellom bnr. 1276 og bnr. 331. Dette er en del av bnr. 300 som er tiltenkt vegformål. Rettigheten for bnr. 331 og bnr. 170 kan av disse eiendommer bare kreves gjort gjeldende med samtykke fra Brødrene Hetland A/S i Sandnes. Bnr. 300 kan nekte bruk for andre formål enn rent boligformål. Det er en forutsetning for de øvrige eiendommers inntreden i bruk av vegen at de med en forholdsmessig del kjøpers seg inn i vegen. Innkjøpet skjer for verdi på innkjøpstiden, og vederlaget skal omfatte både grunnverdi og opparbeidelsesverdi. Tvist omkring størrelsen av vederlaget og omfanget av rettigheten avgjøres med for de involverte parter endelig og bindende virkning av oppmålingssjefen i Sandnes eller hans ordre.

Tilsvarende adgang har bnr. 170 og bnr. 331 til å kople seg til vann- og kloakkledning i vegen, om dimensjonering m.v. godtas av vedkommende myndigheter.

Ada Nilsen er enke.

Sandnes, den 5. september 1975

----- Ada Nilsen ----- Rolf Puntervoll -----

Jeg bekrefter med dette at Ada Nilsen og Rolf Puntervoll har underskrevet ovenstående skjøte og de begge er over 20 år.

Sandnes, den 5. september 1975

Einar Gramstad
h.r.advokat



Db.nr. 4040 1975
Sandnes herredsrett 29/7

E r k l a r i n g

vedr. veggrunn av gnr. 62, bnr. 299, 300 og 976
matri. nr. xxxxxxx

Ved oppmålingsforretning av 29/11-1974 er 201.2 m2
av gnr. 62, bnr. 299-300 xxxxxxx og bnr. 976
i Sandnes utlagt til veggrunn med full disposisjonsrett for
kommunen til vegformål. (Felles adkomstvei)

Ved eventuell framtidig endring av gjeldende planer, skal arealet
disponeres etter bystyrets nærmere bestemmelser.

Vederlaget, kr. -0.-, er avgjort.

Bilag: Oppmålingsforretning.
Areal av bnr. 299 = 143.- m2.
Areal av bnr. 300 = 26.- m2.
Areal av bnr. 976 = 32.2 m2.

Sandnes, den 21/5-1975.

Ada Nilsen
Ada Nilsen

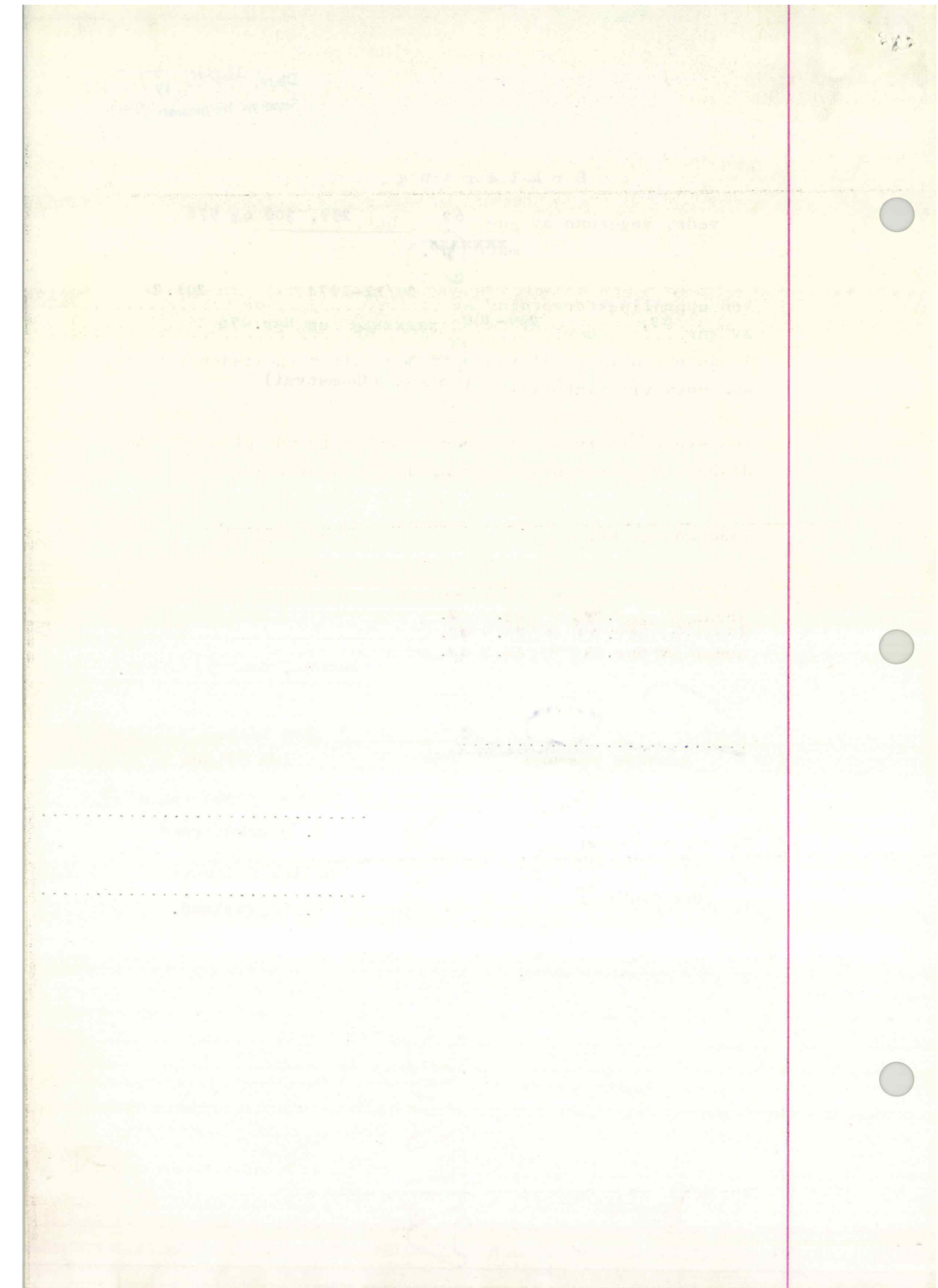
Signe Bjerkestrand
S. Bjerkestrand

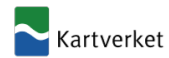
Erling Skjåveland
E. Skjåveland.

Til vitterlighet:

1. Odd Refsnes

2. Eva Marie Refsnes.





Attestert kopi av dok.nr. 1975/4040/43
Attestingstidspunkt 2026-03-23 14:41

Side 3 av 4

SANDNES KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

Veigrunn Nr. 63/74.
Kart I-8.
Prot.

Målebrev

År 1974, den 29/11 ble i henhold til bygningslovens § 62 holdt kart- og oppmålingsforretning over en veigrunnsparsell av gnr. 62, bnr. 299, bnr. 300 og bnr. 976 i Sandnes kommune.

Forretningen er forlangt av Sandnes kommune i.h.t. avtale med grunneierne, Jenny Jørgensens arvinger, S. Bjerkestrand og E. Skjæveland, Ada Nilsen og som har grunnbokshjemmel. Sandnes kommune, Forretningen utføres av Per I. Bertelsen med kartvitnet K. T. Verdal.

Ved forretningen møtte etter lovlig varsel (arkiv): Odd Refsnes for bnr. 300, Arvid Bjerkestrand for bnr. 299, Ruth Haga for bnr. 170, Liv Thorsen for bnr. 1180 og Gunnvor Gjerde for bnr. 331

Grensebeskrivelse:
Parsellens mål og beliggenhet fremgår av kartet og skal legges ut til veigrunn for felles adkomstvei.

Areal av bnr. 299 = 143.- m².
Areal av bnr. 300 = 26.- m².
Areal av bnr. 976 = 32.2 m².

Den oppmålte eiendom's areal er: 201.2 m². totalt.

Eiendommens navn: Veigrunn Forretningen sluttet: 21/1-1975.

Magnus Røed
oppmålingsjef.

K. T. Verdal. Per I. Bertelsen.
kartvitne.

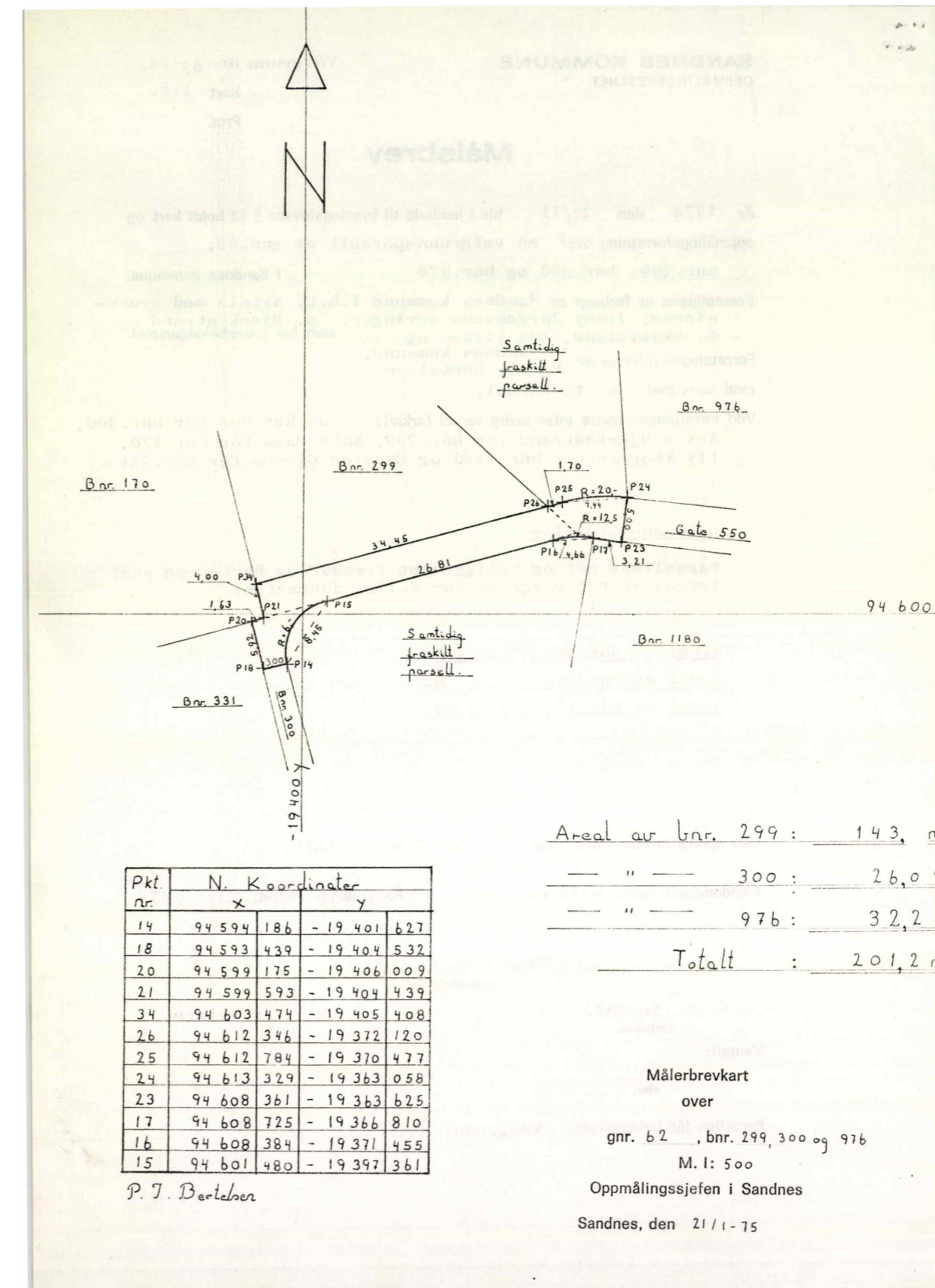
Vedtatt: eier.

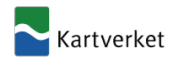
Parsellen får betegnelsen: Veigrunn.



Attestert kopi av dok.nr. 1975/4040/43
Attestingstidspunkt 2026-03-23 14:41

Side 4 av 4





Vedlegg
til Dbn. 318/74
23/11

E r k l a r i n g

vedr. veggrunn av gnr. 62, bnr. 300
~~MAKXXXX~~

Ved oppmålingsforretning av ... 23/11-1973... er ... 64.- m²
av gnr. 62..., bnr. 300.../MAKXXXX

i Sandnes utlagt til veggrunn med full disposisjonsrett for
kommunen til vegformål.

Ved eventuell framtidig endring av gjeldende planer, skal arealet
disponeres etter bystyrets nærmere bestemmelser.

Vederlaget, kr. ... 0, er avgjort.

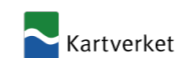
Bilag: Oppmålingsforretning.

Sandnes, den 8/1-1974

Ada Nilsen
Ada Nilsen

Til vitterlighet:

1. *Øyst. Strøka*
2. *Anne Johnsen*



Veigrunn Nr. 48/73.
Kart I-8.
Prot. XVII.

SANDNES KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

Vedlegg
til Dbn. 318/74
23/11

Målebrev

År 1973, den 23/11 ble i henhold til bygningslovens § 62 holdt kart- og
oppmålingsforretning over en veigrunnsparsell av gnr. 62, bnr. 300
i Sandnes kommune.

Forretningen er forlangt av Sandnes kommune i henhold til avtale
med grunneieren, Ada Nilsen, som har grunnbokshjemmel.

Forretningen utførtes av Olav Dybevik
med kartvitnet Kåre Tufteland.

Ved forretningen møtte etter lovlig varsel (arkiv):
For bnr. 300 møtte Ada Nilsen og
for bnr. 332 møtte Randulf Melhus.

Grensebeskrivelse:

Parsellens form og beliggenhet fremgår av målebrevskartet,
og skal i sin helhet legges ut til utvidelse av Kornveien.

Den oppmålte eiendom's areal er: 64.- m².

Eiendommens navn: Veigrunn, Forretningen sluttet: 20/11-1973.

Magnus Røed
Magnus Røed
oppmålingssejef.

Kåre Tufteland
Kåre Tufteland.
kartvitne.

Olav Dybevik
Olav Dybevik.

Vedtatt:

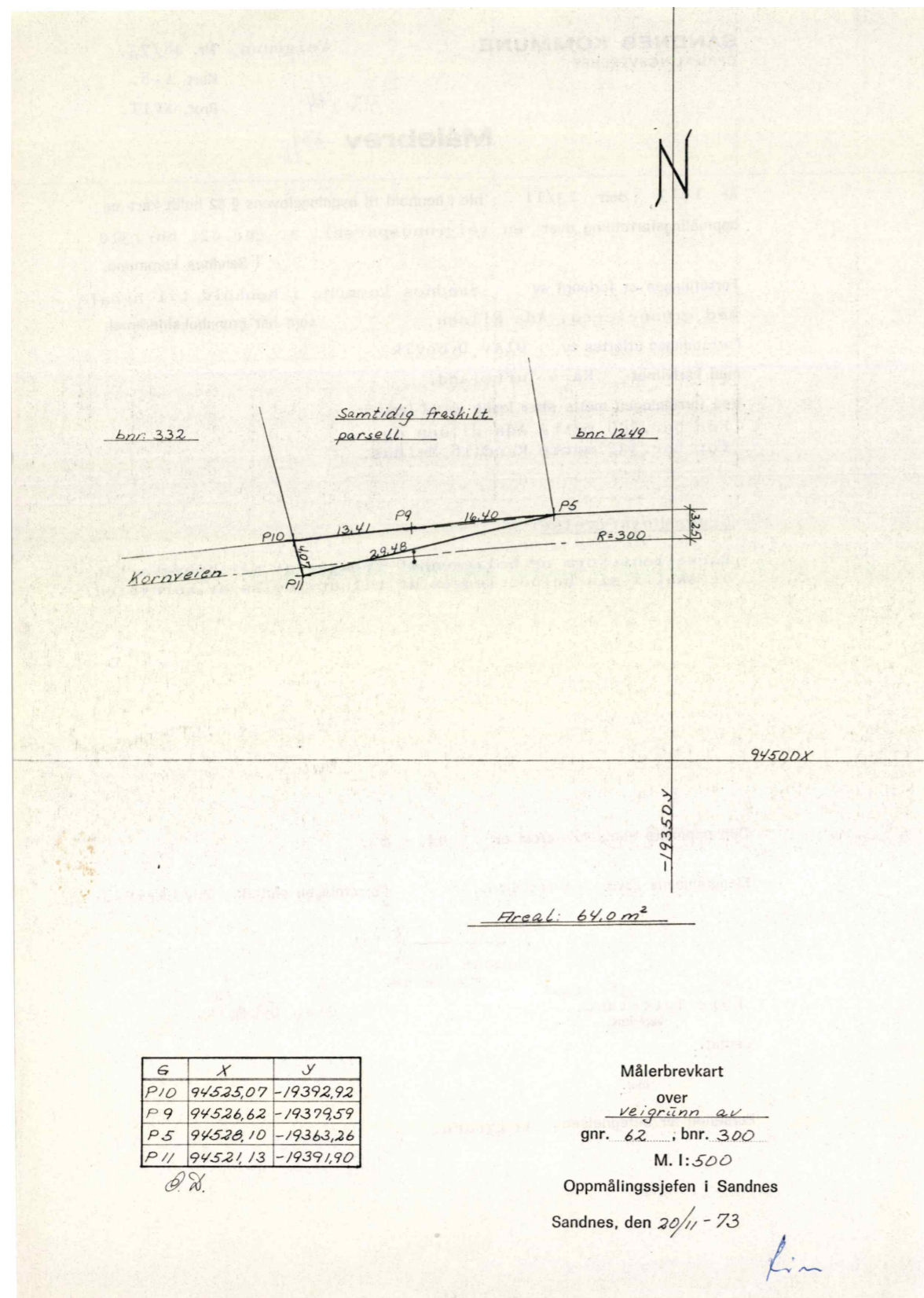
eier.

Parsellen får betegnelsen: Veigrunn.



Attestert kopi av dok.nr. 1974/318/43
 Attesteringstidspunkt 2026-03-23 14:40

Side 3 av 3



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

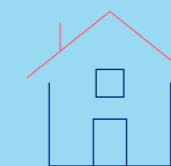
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Mølledalen 24, 4319 SANDNES. Gnr. 62, bnr. 300, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1200260057
Mægler: Øyvind Rege, mobil: 99128944, e-post: rege@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Øyvind Rege

Eiendomsmegler MNEF /

Partner

991 28 944

rege@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

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