

PROAKTIV



MERGELBAKKEN 32





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



SANDVED

Stor enebolig over 3 plan med sokkelleilighet | Flott utsikt over Sandnes | Attraktiv og sentral beliggenhet| 5 soverom

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Mergelbakken 32, 4319 SANDNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 41, bnr. 303, i Sandnes kommune

Prisantydning: 8.900.000,-

Omkostninger: 241.490,-

Totalpris: 9.141.490,-

Kommunale avgifter: 27.338,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1987

Rom/soverom: 8/5

BRA: 308 m²

BRA-i: 298 m²

Garasje/Parkering: Parkering i carport med plass til to biler m/ to elbilladere.

Ellers er det stort gårdsrom med gode parkeringsmuligheter.

Tomt: 979.3 m²

Energimerke: Energiklasse: C

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	42	44
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
49	107		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Helt fantastisk reise. Kay Stian var med oss fra tanken på å selge, og til dagen det ble overdratt til nye eiere. God oppfølging, informasjon og hadde svar på alt underveis. Totalt 10/10!"

Andrea Hanssen

"Proff gjennomførelse av salget. Spesielt god oppfølging underveis. Vi har kjøpt en gang og solgt 2 ganger gjennom Kay Stian. Smertefritt hver gang"

Frøde Sørnes Andersen

"Vi opplevde Proaktiv med Megler Kay Stian Espeland som svært kompetent og erfaren megler."

Han var veldig proaktiv og god rådgiver gjennom hele prosessen noe som resulterte i en helt problemfri salgsprosess og overtakelse av ny eier

Øyvind Naustvik

"Godt med en megler som en får tillit til. Er lett tilgjengelig og hjelpsom. Har bare gode ord."

Kirsten Madsen

"Å få hjelp av Proaktiv til salg av vår eiendom har vært en fornøyelse fra første møte."

Vi har blitt fulgt opp og behandlet på en veldig profesjonell og ikke minst behagelig måte. Det har vært veldig god informasjonsflyt i hele salgs prosessen. Mao. vi kunne ikke fått en bedre oppfølging enn det vi har fått av Proaktivs megler Kay Stian.

Roald Ommundsen

"Fikk et godt førsteinntrykk av en tillitsskapende og erfaren megler som jeg også tror kundene søker når de skal handle bolig. Veldig hyppig og god oppfølging helt frem til handel var gjennomført."

Anders Tungland

"Veldig fornøyd med hvordan mine interesser ble ivaretatt og tatt i betraktning av megler. Var god kommunikasjon og informasjonsflyt."

Behagelig megler å samarbeide med. Så anbefaler Proaktiv på det sterkeste.

Hilde Kallhovd Kleppa

"Boligen ble presentert på en utrolig fin måte! Det var kanskje derfor det ble mange interesserte og et raskt salg!"

Marianne Reme

"Proaktiv fremstod som meget profesjonelle fra begynnelse til slutt."

Jeg fikk super veiledning og oppfølging gjennom hele salgs prosessen. Jeg kan ikke si noe annet enn at jeg er veldig fornøyd. Tipp topp tommel opp!

Hilde Knutstad Støldal

”

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

Daglig leder: **Kay Stian Espeland**



Kay Stian Espeland
Daglig leder
Mobil: 928 11 315
E-post: kse@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Stavanger
Telefon:
Stavanger Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 813 285 312

DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen.

En god eiendomsmegler kjennetegnes av mange faktorer. Noe av det viktigste en god eiendomsmegler gjør, er å gi riktige råd til riktig tid. Markedet er alltid i endring, det som var viktig å gjøre i juni, er ikke alltid like riktig i november eller mars. Eiendomsめglere ser markedet utenfra og kan til en hver tid gi de beste råd for nettopp din salgs prosess. Det er det som skiller en god og en dårlig eiendomsmegler. Noen er opptatt av antall solgte eiendommer, andre bryr seg mer om fornøyde kunder og å oppnå maksimal pris for hver enkelt eiendom i porteføljen.

For meg er kundene det viktigste i en

salgsprosess. Du vil aldri føle deg forbigått eller overkjørt, men alltid vite at du får mine beste råd til enhver tid. På den måten blir prosessen optimal, og vi vet med sikkerhet at prisen som oppnås er maksimal i markedet vi står i. Dine beste interesser er mine beste interesser, vi jobber mot det samme målet.

Daglig leder **Kay Stian Espeland**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

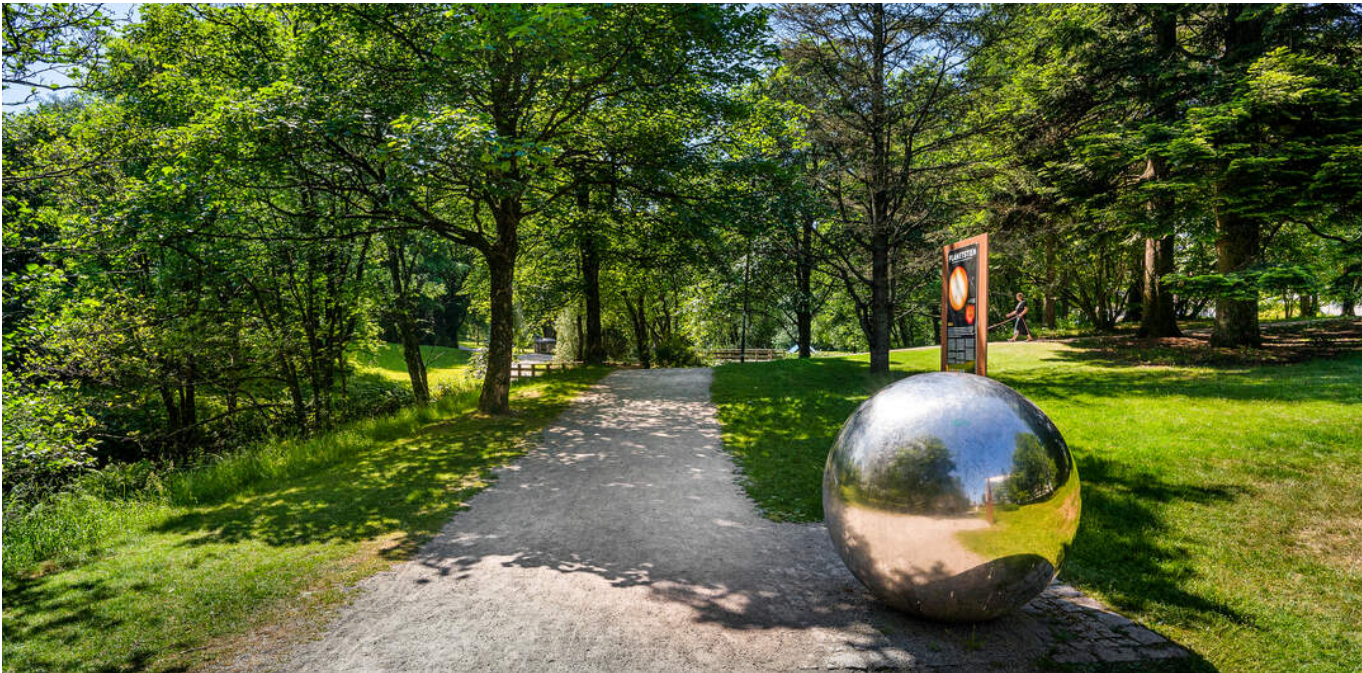
Hovedgrunnen til at vi startet opp Proaktiv eiendomsmegling i Stavanger var å tilby markedet i Rogaland eiendomsmegling i ny drakt, med helt nye metoder - alt til det beste for kunden!.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med nye eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer vår erfaring og engasjement til sin rett.

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhode mulig. Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom. Velkommen til oss!



SANDVED

Kommune: Sandnes / Område: Sandved

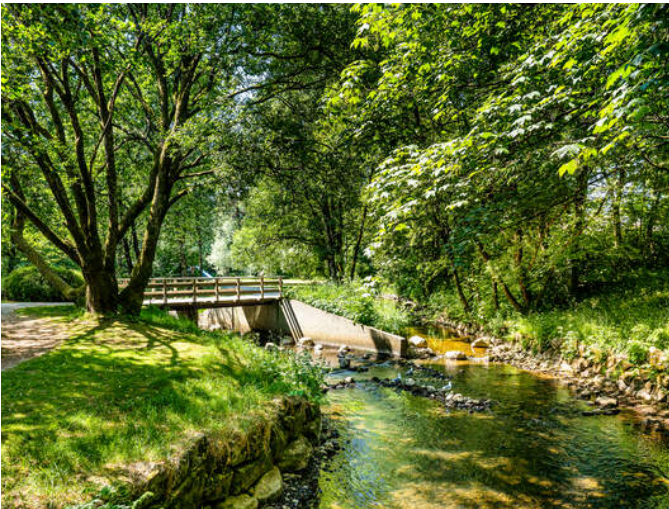
Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Sandved, med kort vei til Sandnes sentrum. Området byr på rolige og familievennlige omgivelser, samtidig som det er nærhet til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud.

Sandvedparken ligger i nærområdet og byr på flotte turstier langs Storåna, lekeplasser og gode aktivitetsmuligheter for både store og små. Det er også kort vei til Sandved skole og Gand videregående skole.

Området har gode kollektivforbindelser, med bussholdeplass i gangavstand og gode togforbindelser fra Sandnes sentrum. Sentrum byr på et bredt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og servicetjenester. Det er samtidig god tilkomst til det overordnede veinettet, noe som gjør beliggenheten velegnet for pendlere.



OFFENTLIG TRANSPORT

Sandskaret Linje 22, 52, N94	6 min 0.5 km
Skeiane stasjon Linje L5	14 min 1.3 km
Stavanger Sola	16 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 16.4 km

DAGLIGVARE

Helgø Meny Sandved PostNord	10 min 0.8 km
Coop Mega Brueland Post i butikk, PostNord	9 min 0.8 km

VARER/TJENESTER

Bruelandsenteret	9 min
Apotek 1 Brueland	9 min

SPORT

Kolbeinshagen balløkke Ballspill	2 min 0.2 km
Skeiene skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	5 min 0.5 km
EVO Sandnes	13 min
SATS Sandnes	16 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

IONITY Sandnesporten	9 min
----------------------	-------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Bebyggelse
Område består hovedsakelig av eneboliger.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du



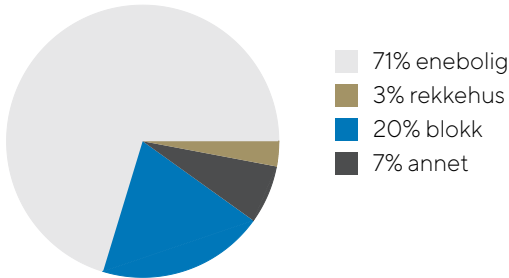
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



SKOLER

Sandved skole (1-7 kl.) 711 elever, 45 klasser	8 min 0.7 km
Austrått skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	18 min 1.5 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 500 elever, 27 klasser	19 min 1.6 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 513 elever, 36 klasser	7 min 0.6 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	20 min 1.6 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	14 min 1.3 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	15 min 1.4 km

BARNEHAGER

Brueland barnehage (0-5 år) 147 barn	7 min 0.6 km
Sandvedhaugen barnehage (1-5 år) 189 barn	7 min 0.6 km
Sandved barnehage (1-5 år) 61 barn	10 min 0.8 km



VELKOMMEN TIL MERGELBAKKEN 32

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Parkering i carport med plass til to biler m/ to elbilladere.

Ellers er det stort gårdsrom med gode parkeringsmuligheter.

Tomtestørrelse

979 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Eiendommen fremstår overordnet i normal til god stand, med enkelte forhold som krever oppfølging. Tilstandsmerknader i rapporten reflekterer naturlig aldring, bruksslitasje og mindre mangler i utførelse.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Utvendig > Kjellerdør
- Innvendig > Innvendig dør (dør inn til soverom i underetasjen)
- Innvendig > Skadedyr og fuktrevende insekter

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon
- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere teknisk beskrivelse.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Boligen går over 3 plan og inneholder:

2. etasje: Bad, loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4
1. etasje: Hall m/trapp, kjøkken, stue, bad, grovkjøkken, (Bod, bod 2 er BRA-E)
Underetasje: Vindfang, hall, soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod, bod 2, bod 3, bod 4, hobbyrom, gang.

Det er registrert en redskapsbod i tilknytning til terrassen som ikke fremgår av tilgjengelige kommunale tegninger. Eier opplyser at boden ikke er søknadspliktig og derfor ikke er registrert hos kommunen. Opplysningen er ikke nærmere kontrollert av bygningssakkyndig.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 100 kvm
Total BRA: 100 kvm

1. etasje
BRA-i: 108 kvm
BRA-e: 10 kvm
Total BRA: 118 kvm

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

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 33 kvm

2. etasje: 9 kvm

BRA-e er summen av bod på terrasse og bod i carport. Det er 4 kvm ALH (Ikke måleverdig areal) i andre etasje.

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

Standard

Velkommen til Mergelbakken 32 – en stor og innholdsrik enebolig over tre plan, med sokkelleilighet i underetasjen. Boligen byr på en romslig og fleksibel planløsning, gode oppholdsarealer, flere soverom og gode muligheter for både familieliv og utleie. Ved boligen er det carport med plass til to biler, og herfra er det enkel adkomst videre inn i boligen.

Du ønskes velkommen inn i en hyggelig entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Det er også en praktisk bi-inngang, hvor det er lagt opp til mulighet for vaskerom. Dette er en funksjonell løsning som gjør det enklere å holde orden i en travel hverdag.

Hovedetasjen har en romslig og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Stuen har gode møbleringsmuligheter og kan enkelt innredes i flere soner, enten det er ønskelig med en egen spiseplass,



sofagruppe eller en hyggelig lesestol. De store vindusflatene gir samtidig en fin utsikt og bidrar til en lys og luftig atmosfære.

Kjøkkenet ligger i direkte tilknytning til stuen og har mulighet for avskjerming med doble dører. Dette gir en fleksibel løsning hvor man kan velge mellom et åpent kjøkken mot stuen eller en mer separat kjøkkensone. Kjøkkeninnredningen er praktisk utformet med god skap- og oppbevaringsplass samt gode arbeidsflater. Klassiske trefronter gir kjøkkenet et tidløst uttrykk, mens fliser over benkeplaten gir et praktisk og dekorativt preg. Ved kjøkkenbenken er det en praktisk utstikker med plass til et par barstoler, som gir et hyggelig sted for morgenkaffen eller en rask frokost.

I hovedetasjen finner du også et praktisk bad med servant, dusj og toalett – lett tilgjengelig fra boligens øvrige oppholdsarealer.

I øverste etasje finner du boligens soveromsavdeling. Hovedsoverommet er av god størrelse og har plass til dobbeltseng, nattbord og ønsket garderobeløsning. Fra hovedsoverommet er det direkte utgang til en koselig balkong, som gir et fint uterom for avslapning og hyggelige stunder.

De øvrige rommene gir gode og fleksible bruksmuligheter og kan innredes som barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller etter familiens behov. En hyggelig loftstue binder soverommene sammen og fungerer som et naturlig samlingspunkt. Her er det gode muligheter for å etablere en

ekstra TV-stue, lekeavdeling eller en rolig sittegruppe.

Etasjen har også et lyst og moderne bad med dobbel servant, dusj, badekar og vegghengt toalett. Her får du et komfortabelt og funksjonelt bad som passer godt for en familie.

I underetasjen finner du en egen sokkellighet med gode muligheter for utleie. Leiligheten har en praktisk og arealeffektiv planløsning med åpen kjøkken- og stueløsning. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig dagslys og bidrar til en lys og trivelig atmosfære. Kjøkkenet har gode oppbevaringsmuligheter og arbeidsflater, og den åpne løsningen mot stuen gjør det enkelt å innrede etter eget ønske.

Sokkelleiligheten har et eget soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og ønsket garderobeløsning. Videre er det et praktisk bad med servant, dusj og toalett, samt opplegg for vaskemaskin. Sokkelleiligheten kan være en attraktiv løsning for deg som ønsker mulighet for leieinntekter, plass til familiemedlemmer eller en fleksibel ekstra boenhet. Sokkelleiligheten er i dag utleid for kr 9 500 per måned

Underetasjen byr også på flere boder med gode oppbevaringsmuligheter. Her er det god plass til sportsutstyr, sesongartikler, verktøy og annet som ikke trenger å være en del av boligens øvrige oppholdsarealer. I tillegg finnes et praktisk hobbyrom som kan benyttes etter eget ønske, enten som verksted, hobbyrom eller til annen ønsket bruk.



Mergelbakken 32 er en innholdsrik enebolig med en fleksibel planløsning og mange muligheter. Her får du god plass over tre plan, flere soverom og oppholdsrom, en egen sokkelleilighet samt rikelig med bod- og oppbevaringsplass.

Oppvarming

Varmepumpe, vedovn, varmekabler på alle bad, gang, kjøkken, bi-inngang, stue i leilighet ellers elektrisk.

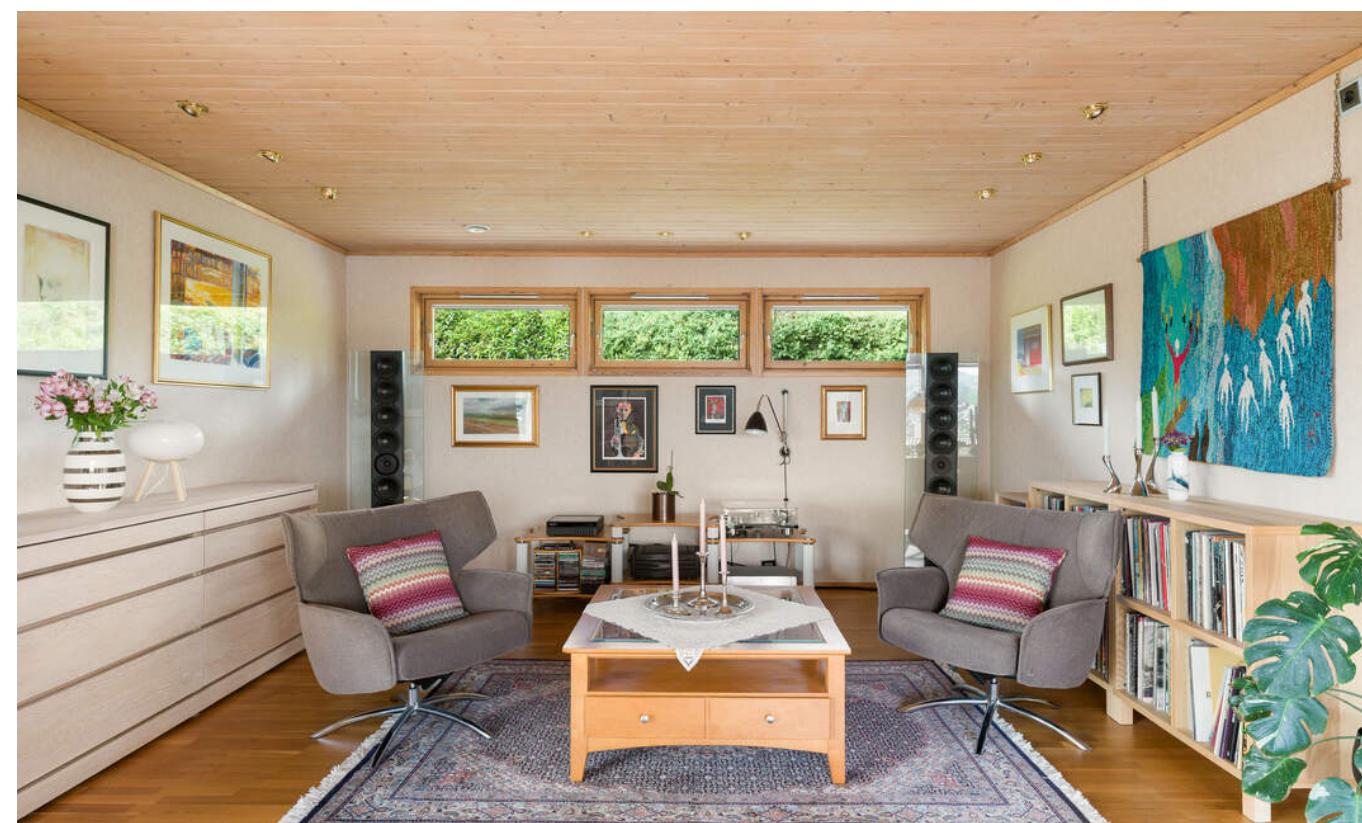
Info energiklasse

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



STUE

Romslig og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Stuen har gode møbleringsmuligheter og kan enkelt innredes i flere soner.





KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen er praktisk utformet med god skap- og oppbevaringsplass samt gode arbeidsflater. Klassiske trefronter gir kjøkkenet et tidløst uttrykk.





HOVEDSOVEROMMET

Hovedsoverommet er av god størrelse og har plass til dobbeltseng, nattbord og ønsket garderobeløsning. Fra hovedsoverommet er det direkte utgang til en koselig balkong, som gir et fint uterom for avslapning og hyggelige stunder.



DE ØVRIGE SOVEROMMENE

De øvrige rommene gir gode og fleksible bruksmuligheter og kan innredes som barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller etter familiens behov.





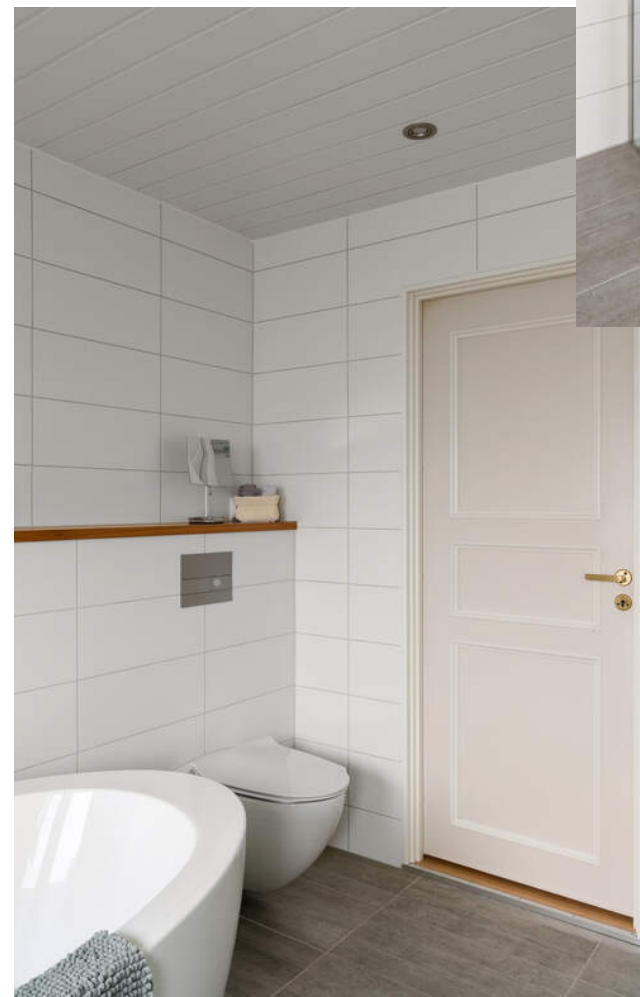
LOFTSTUE

En hyggelig loftstue binder soverommene sammen og fungerer som et naturlig samlingspunkt. Her er det gode muligheter for å etablere en ekstra TV-stue, lekeavdeling eller en rolig sittegruppe.



BAD 2.ETG

Lyst og moderne bad med dobbel servant, dusj, badekar og veggghengt toalett. Her får du et komfortabelt og funksjonelt bad som passer godt for en familie.





HYBELLEILIGHET

Leiligheten har en praktisk og arealeffektiv planløsning med åpen kjøkken- og stueløsning. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig dagslys og bidrar til en lys og trivelig atmosfære.





BAD UNDERETASJEN

Hybelleiligheten har et praktisk bad med servant, dusj og toalett, samt opplegg for vaskemaskin.



HOBBYROM







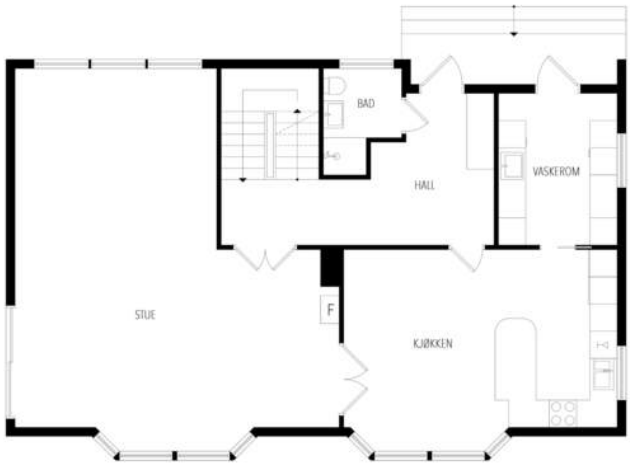
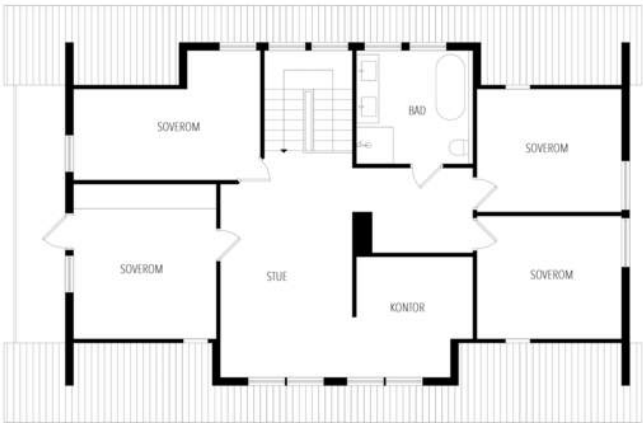






PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
979 m²

Beskrivelse av tomt
Eiet tomt.

ØKONOMI

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

Kommunale avgifter
27.338,- for 2026

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

Info formuesverdi
Det har ikke vært mulig å innhente formuesverdien for boligen.

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.

Diverse
Det er registrert en redskapsbod i tilknytning til terrassen som ikke fremgår av tilgjengelige kommunale tegninger. Eier opplyser at boden ikke er søknadspliktig og derfor ikke er registrert hos kommunen. Opplysningen er ikke nærmere kontrollert av bygningssakkyndig.

Eiendommen grenser til en naboeiendom hvor det er plassert en transformator.

Lampe over spisebordet på kjøkkenet medfølger ikke handelen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 18.02.1987

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.

Brukstillatelse datert
Onsdag, 18. februar 1987

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

1108/41/303:
10.06.2010 - Dokumentnr: 420617 - Jordskifte
Sak 1100-2009-0023
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.1986 - Dokumentnr: 3468 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:41 Bnr:271
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 431741 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:41 Bnr:303

Regulerings- og arealplaner
Området er regulert til boligformål. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Kommuneplaner:
Id 202005
Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Reguleringsplaner:
Id 82312-03
Navn Bebyggelsesplan for Kolbeinshaugen B2
Id 82112
Navn Reguleringsplan for et område omkring Kolbeinshaugen

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

Kjerneinformasjon

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
Tirsdag, 8. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
8 900 000,00 (Prisantydning)

8 900 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
222 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

223 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
241 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

9 123 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
9 141 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik 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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker

elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot

akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Jostein Inge Kleppa

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

(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 - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på

Kjerneinformasjon

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
8.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Enebolig



Mergelbakken 32, 4319 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 41, bnr. 303

Sum areal alle bygg: BRA: 308 m² BRA-i: 298 m²



Befaringsdato: 01.07.2026

Rapportdato: 15.07.2026

Oppdragsnr.: 22520-1178

Eiendomsverdi ref nr: UN3017

Foretak: STAVANGERTAKST AS

Takstingeniør: Henning Bergevik

Vår ref: Henning Bergevik



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

StavangerTakst AS

Stavangertakst er et uavhengig takstfirma med over 40 års erfaring fra boligbransjen. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester knyttet til bolighandel, og bistår både kjøpere og selgere med fagkyndige vurderinger i forbindelse med kjøp og salg av bolig.

Vårt hovedmål er å bidra til en trygg og forutsigbar bolighandel for alle involverte parter. Vi utfører våre oppdrag i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, inkludert forskrift om tilstandsrapport (2022), som stiller skjerpede krav til dokumentasjon av boligens tilstand.

Dersom du som kjøper eller selger har spørsmål til innholdet i boligens tilstandsrapport, er du velkommen til å kontakte oss for forklaring av rapportens innhold. Vi legger vekt på tilgjengelighet, grundighet og tydelig kommunikasjon, og ønsker å være en trygg faglig støtte gjennom hele prosessen.



Rapportansvarlig

Henning Bergevik

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



NITO

Oppdragsnr.: 22520-1178

Befaringsdato: 01.07.2026

Side: 2 av 32

Mergelbakken 32, 4319 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 303
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 22520-1178

Befaringsdato: 01.07.2026

Side: 3 av 32

Mergelbakken 32, 4319 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 303
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22520-1178

Befaringsdato: 01.07.2026

Side: 4 av 32

Mergelbakken 32, 4319 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 303
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med utleiedel i underetasjen, hovedetasje og loft. Boligen er oppført på fundament og grunnmur i betong. Ytterveggene er utført i bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er utført som sperretak i saltaksform med takopplett, og er tekket med betongtakstein. Det er oppført carport med tilhørende sportsbod på eiendommen.

Eiendommen fremstår overordnet i normal til god stand, med enkelte forhold som krever oppfølging. Tilstandsmerknader i rapporten reflekterer naturlig aldring, bruksslitasje og mindre mangler i utførelse. For mer detaljert informasjon henvises det til vurderingene av de enkelte bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

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

Det er ikke registrert skader ved den utførte inspeksjonen. Forhold på takflaten som ikke var synlige fra takfot er ikke vurdert. Takrenner og nedløp er av plast. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Undertaket består av rupanel og sutakplater, og loftet er et kaldtloft. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Kledningen er inspisert visuelt fra bakkenivå, med stikkprøver på tilgjengelige og typiske skadesteder. Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold. Vinduene er malte og har 3-lags isolerglass. Vinduene er primært fra byggeåret, med unntak av to vinduer på badet på loftet som ble skiftet i 2013, samt to vinduer i stuen i utleiedelen som er fra 2023. Ytterdørene er tredører med malt utførelse. Tre hoveddører ble skiftet i 2021. Øvrige dører er skiftet etter byggeåret, men nøyaktig utskiftingsår er ukjent. Ifølge eier ble disse skiftet for om lag 10–15 år siden. Balkong med utgang fra loft. Terrasser på terreng, understøttet av bjelker og pilarer. Utvendige trapper er utført i betong. Inngangspartiet har overflater som er belagt med skifer. Trapp fra gårdsrom ned til hage og inngangsparti for utleiedel er utført med belegningsstein.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett, kork, flis, betong og belegg. Etasjeskillere mellom underetasje og 1. etasje er utført med betongdekke. Etasjeskiller mellom 1. etasje og loft er utført med trebjelkelag. Gulv mot grunn er utført i betong.

Det er utført stikkprøvemålinger med laser på utvalgte og relevante steder. Målingene viser enkelte høydeforskjeller på loftet, men

disse er mindre enn grenseverdiene som etter NS 3600 gir grunnlag for tilstandsgrad. Målingene er ikke systematiske eller dekkende for alle rom og gulvflater, og vurderingen er basert på disse målingene supplert med visuelle observasjoner. Eier har opplyst at radonmåling er utført, og at målingene ligger under grenseverdiene. Det er mursteinspipe og vedovn. Vedovnen er fra 2021. Gulvet er av betong med belegg, og veggene er innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det ble målt ca. 16 vekt% fukt i treverk i utforet kjellervegg. Dette ligger innenfor akseptabelt nivå, men kjellervegger er generelt risikokonstruksjoner og fuktverdiene kan variere med sesong. Videre oppfølging anbefales dersom det oppstår lukt, misfarging eller høyere måleverdier. Det er en lakkert tretrapp. Innvendige dører består av malte, glatte dører i utleiedelen og malte fyllingsdører i hoveddelen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger i form av faktura og bilder. Badet ble totalrenovert i 2013. Det foreligger noen bilder og faktura for utførte arbeider. Våtrommet har flis på vegg og MDF himlingsplater på innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er synlig fall mot sluk i dusjsone, og utenfor dusjsone er det også fall mot sluk, men mindre enn anbefalt. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, samt sluk under badekar. Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › 1. Etasje › Bad

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet har våtromstapet/belegg på veggene og himlingsplater på innvendig tak. Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, handelsvare siden ca. 1960. Våtrommet har plastsluk. Våtrommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › Underetasje › Bad/vaskerom

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger som faktura. Våtrom totalrenovert i 2015. Det foreligger faktura for utførte arbeider. Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er synlig fall mot sluk i dusjsone, og utenfor dusjsone er det fall mot sluk, men mindre enn anbefalt. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm. Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, handelsvare siden medio 1980.

Mergelbakken 32, 4319 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 303
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Våtrommet har plastsluk. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken › 1. Etasje › Kjøkken
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er i laminat og granitt naturstein. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskum av stål. Hvitevarene er fra 2007, med unntak av induksjonstoppen som er fra ca. 2017, og oppvaskmaskinen som er fra 2022. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Underetasje › Stue/kjøkken

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskum av stål. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er innvendige vannledninger av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. For bad på loft er det etablert rør i rør system. Det er innvendige avløpsrør av PP-plast. Det er balansert ventilasjon. Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Det er en varmtvannsbereder til hoveddel og en til utleiedel, begge med volum på ca. 200L. Beredere fra 1987 (utleiedel) og 1999 (hoveddel). Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999, og anlegget er opplyst installert i 1987. Det ble ikke registrert synlige avvik ved tilgjengelig brannslukningsutstyr eller røykvarslere under befaringen.

Det er imidlertid registrert et HMS-avvik knyttet til rømningsforhold, som er beskrevet under aktuell bygningsdel.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnens beskaffenhet er ikke kjent. Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om grunnforholdene. Bygningen er oppført i 1987, og det er lagt til grunn at drenering og utvendig fuksikring er utført i henhold til datidens krav og vanlig byggeskikk. Dreneringen er en skjult konstruksjon som ikke er direkte inspisert. Det er observert utvendig drenskum med inspeksjons-/stigerør. Vurderingen er for øvrig basert på synlige forhold, og det er ikke registrert symptomer som indikerer svikt ved befaringstidspunktet. Grunnmur og fundamenter er etablert i betong. Forstøtningsmur er utført i betong og naturstein. Eiendommen ligger i skrånende terreng. Det er tilfredsstillende fall fra bygningen, og terrenget er utformet slik at overflatevann ledes bort fra grunnmur. Tomteforholdene har avløpsledning i PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

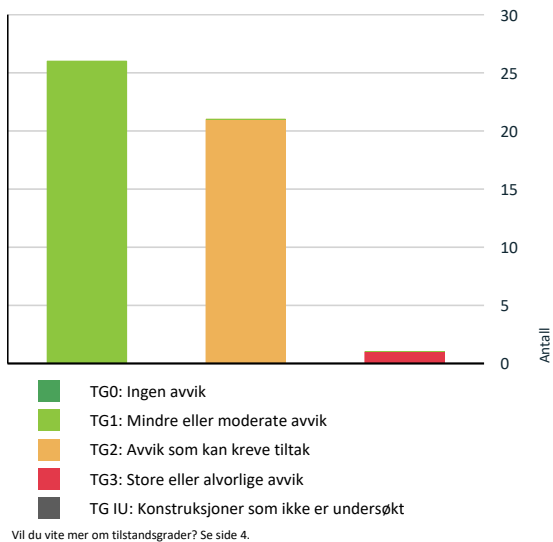
Det er registrert en redskapsbod i tilknytning til terrassen som ikke fremgår av tilgjengelige kommunale tegninger. Eier opplyser at boden ikke er søknadspliktig og derfor ikke er registrert hos kommunen. Opplysningen er ikke nærmere kontrollert av bygningssakkyndig.

Mergelbakken 32, 4319 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 303
1108 SANDNES

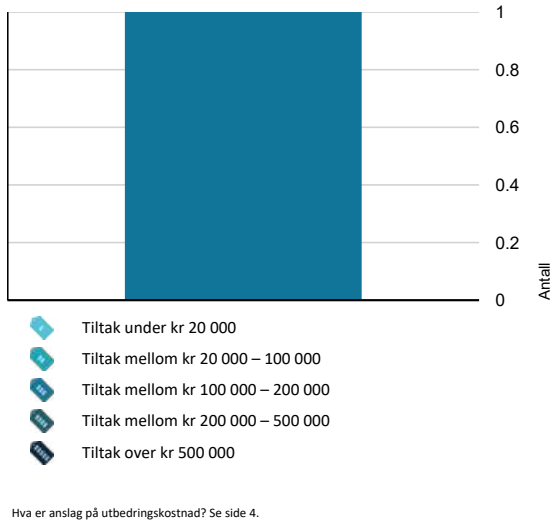
STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning
Det er påvist begynnende mosevekst på taktekkning. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Taktekkning og undertak har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Bygningsdelene er i en alder hvor det må påregnes økt risiko for slitasje og svekket funksjon. Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Utvendig > Yttervegger/Veggekonstruksjon
Det er ved inngangspartiet liten avstand mellom kledning og plating.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolererglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Ytterdører
Kjellerdør har befaringsstidspunktet. på nedre del av dørblad.

Innvendig > Innvendige dører

Oppdragsnr.: 22520-1178

Befaringsdato: 01.07.2026

Side: 7 av 32

Mergelbakken 32, 4319 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 303
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på døren til soverommet i utleiedelen.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
Det er påvist store åpninger ved hjørnebordene som kan fungere som inntreksveier for gnagere.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom

Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Mindre oppsprekking mellom belegg og tapet i dusjsone

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon
Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Det er registrert begynnende svelling i benkeplate over oppvaskmaskin.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling
Det er registrert svart misfarging i flisfuger i dusjonen. Misfargingen vurderes å være forenlig med oppsamling av smuss og/eller begynnende mikrobiell vekst som følge av fuktbelastning.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Oppdragsnr.: 22520-1178

Befaringsdato: 01.07.2026

Side: 8 av 32

Mergelbakken 32, 4319 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 303
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
-  Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Mergelbakken 32, 4319 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 303
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1987

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begynnende mosevekst på taktekking.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Taktekking og undertak har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Bygningsdelene er i en alder hvor det må påregnes økt risiko for slitasje og svekket funksjon.
- Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TO 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet,
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningene for å sikre en tett og varig utførelse.
- Blybeslaget mellom yttervegg og takopplett har begynnende oppsprekking og bør utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Mergelbakken 32, 4319 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 303
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Blybeslaget sprekker opp.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Undertaket består av rupanel og sutakplater, og loftet er et kaldtloft.



Takkonstruksjon på kaldt loft.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ved inngangspartiet liten avstand mellom kledning og platting.

Konsekvens/tiltak

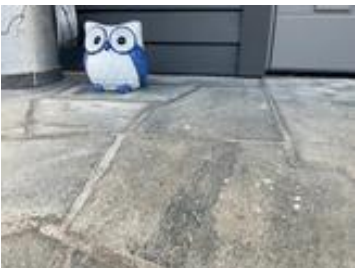
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom kledning og platting for å redusere risikoen for fuktopptak, råteskader og redusert levetid på kledningen. Manglende avstand kan føre til at fukt trekker opp i veggkonstruksjonen, noe som over tid kan gi skader på bygningskroppen.

Selv om inngangspartiet er overbygd, anbefales tiltak for å etablere tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng.

Mergelbakken 32, 4319 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 303
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Liten avstand mellom platting og trekledning.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 3-lags isolerglass. Vinduene er primært fra byggeåret, med unntak av to vinduer på badet på loftet som ble skiftet i 2013, samt to vinduer i stuen i utleiedelen som er fra 2023.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte vinduskarmen og sprekker i trevirket for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fuktinntrengning som kan føre til råte og skader på omkringliggende konstruksjoner.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er tredører med malt utførelse.

Tre hoveddører ble skiftet i 2021. Øvrige dører er skiftet etter byggeåret, men nøyaktig utskiftingsår er ukjent. Ifølge eier ble disse skiftet for om lag 10–15 år siden.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Kjellerdør har begynnende deformasjoner/avflassing på nedre del av dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres utbedring videre deformasjon og avflassing, slik at ytterligere skader og redusert funksjon unngås. Manglende tiltak kan føre til forkortet levetid på døren.



Slitasje på kjellerdør, dørblad.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Mergelbakken 32, 4319 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 303
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Årstall: 2013 Kilde: Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet ble totalrenovert i 2013. Det foreligger noen bilder og faktura for utførte arbeider.

Vurdering av avvik:

- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

- Fremlagt dokumentasjon tilfredsstiller ikke de formelle kravene i NS 3600. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til dokumentasjonen av utførelsen, men er ikke i seg selv en indikasjon på at det vanntette sjiktet er feil utført.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og MDF himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2013 Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er synlig fall mot sluk i dusjsone, og utenfor dusjsone er det også fall mot sluk, men mindre enn anbefalt. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2013 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

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. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Årstall: 2013 Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, samt sluk under badekar.

Årstall: 2013 Kilde: Faktura e.l

Oppdragsnr.: 22520-1178

Befaringsdato: 01.07.2026

Side: 15 av 32

Mergelbakken 32, 4319 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 303
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Slukrenne i dusj.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2013 Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Årstall: 2005 Kilde: Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i tak under dusj, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i tak under dusjsone Ingen utslag på fukt ved måling med protimeter.

1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22520-1178

Befaringsdato: 01.07.2026

Side: 16 av 32

Mergelbakken 32, 4319 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 303
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet oppnår TG3 etter NS 3600 fordi det er etablert før år 2000. Dette gjenspeiler den økte usikkerheten knyttet til det vanntette sjiktets fremtidige funksjon som følger av alder. Selv om det ikke er registrert tegn til lekkasje eller skade ved befaringen, er risikoen for svikt i tettesjiktet og skjulte fuktskader høyere enn for nyere våtrom. Våtrommet bør følges opp gjennom normalt vedlikehold og observasjon, og eventuelle tegn til svikt eller fukt bør undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

- Fremlagt dokumentasjon tilfredsstiller ikke de formelle kravene i NS 3600. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til dokumentasjonen av utførelsen, men er ikke i seg selv en indikasjon på at det vanntette sjiktet er feil utført.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet/belegg på veggene og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Mindre oppsprekking mellom belegg og tapet i dusjsone

Konsekvens/tiltak

- Det bør utbedres med egnet tetting mellom belegg og tapet i dusjsonen for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og muggutvikling bak overflatene.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det anbefales at det ved en fremtidig oppgradering av våtrommet etableres tilstrekkelig fall til sluk på hele gulvet, samt en dusjløsning som ikke hindrer eventuelle lekkasjer fra utstyr i å renne til sluk.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for at lekkasjevann ikke ledes til sluk, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, handelsvare siden ca. 1960.

Oppdragsnr.: 22520-1178

Befaringsdato: 01.07.2026

Side: 17 av 32

Mergelbakken 32, 4319 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 303
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Årstall: 2005

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i trapp, uten å påvise unormale forhold.



Ingen utslag på fukt ved måling med protimeter.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger som faktura.

Oppdragsnr.: 22520-1178

Befaringsdato: 01.07.2026

Side: 18 av 32

Mergelbakken 32, 4319 SANDNES Gnr 41 - Bnr 303 1108 SANDNES	STAVANGERTAKST AS Grannestunet 19 4052 RØYNEBERG
Tilstandsrapport	
Årstall: 2015	Kilde: Egenerklæring
UNDERETASJE > BAD/VASKEROM	
TO 2 Dokumentasjon for våtrom	
Beskrivelse Våtrom totalrenovert i 2015. Det foreligger faktura for utførte arbeider.	
Vurdering av avvik: Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).	
Konsekvens/tiltak Fremlagt dokumentasjon tilfredsstiller ikke de formelle kravene i NS 3600. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til dokumentasjonen av utførelsen, men er ikke i seg selv en indikasjon på at det vanntette sjiktet er feil utført.	
UNDERETASJE > BAD/VASKEROM	
TO 2 Overflater, vegger og himling	
Beskrivelse Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.	
Årstall: 2015	Kilde: Faktura e.l
Vurdering av avvik: Det er registrert svart misfarging i flisfuger i dusjonen. Misfargingen vurderes å være forenlig med oppsamling av smuss og/eller begynnende mikrobiell vekst som følge av fuktbelastning.	
Konsekvens/tiltak Rengjøring anbefales. Dersom misfargingen ikke lar seg fjerne, bør fugene vurderes nærmere og eventuelt utbedres.	
	
Misfarging i fuger i dusj.	
UNDERETASJE > BAD/VASKEROM	
TO 2 Overflater gulv	
Beskrivelse Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er synlig fall mot sluk i dusjsone, og utenfor dusjsone er det fall mot sluk, men mindre enn anbefalt. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.	
Årstall: 2015	Kilde: Faktura e.l
Vurdering av avvik: - Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.	
Konsekvens/tiltak Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.	
Oppdragsnr.: 22520-1178	Befaringsdato: 01.07.2026
Side: 19 av 32	

Mergelbakken 32, 4319 SANDNES Gnr 41 - Bnr 303 1108 SANDNES	STAVANGERTAKST AS Grannestunet 19 4052 RØYNEBERG
Tilstandsrapport	
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.	
UNDERETASJE > BAD/VASKEROM	
TO 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon	
Beskrivelse Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, handelsvare siden medio 1980.	
Årstall: 2015	Kilde: Faktura e.l
Vurdering av avvik: Våtrommet har en eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.	
UNDERETASJE > BAD/VASKEROM	
TO 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	
Beskrivelse Våtrommet har plastsluk.	
Årstall: 2015	Kilde: Faktura e.l
	
Sluk i dusj med synlig membran under klemring.	
UNDERETASJE > BAD/VASKEROM	
TO 1 Sanitærutstyr og innredning	
Beskrivelse Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.	
Årstall: 2015	Kilde: Faktura e.l
UNDERETASJE > BAD/VASKEROM	
TO 1 Ventilasjon	
Beskrivelse Våtrommet har avtrekksventilasjon.	
Årstall: 2015	Kilde: Faktura e.l
UNDERETASJE > BAD/VASKEROM	
Tilliggende konstruksjoner våtrom	
Oppdragsnr.: 22520-1178	Befaringsdato: 01.07.2026
Side: 20 av 32	

Mergelbakken 32, 4319 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 303
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg i vindfang, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er i laminat og granitt naturstein. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål. Hvitevarene er fra 2007, med unntak av induksjonstoppen som er fra ca. 2017, og oppvaskmaskinen som er fra 2022.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert begynnende svelling i benkeplate over oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Bør forsegles/utbedres for å sikre fortsatt brukstid.
- Det bør iverksettes tiltak for å utbedre begynnende svelling i benkeplaten over oppvaskmaskinen, for å hindre videre fuktskader og redusert levetid på benkeplaten. Manglende utbedring kan føre til økt skadeomfang og behov for utskifting av benkeplaten på et senere tidspunkt.



Svelling i benkeplate.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Oppdragsnr.: 22520-1178

Befaringsdato: 01.07.2026

Side: 21 av 32

Mergelbakken 32, 4319 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 303
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. For bad på loft er det etablert rør i rør system.

Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TO 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP-plast.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsrør fra byggeår er fortsatt i bruk. Plastrør har generelt lang levetid, men aldersrelatert slitasje og svekkelser kan forekomme over tid.

Fornyelse kan være aktuelt i forbindelse med fremtidige oppgraderinger, for å redusere risiko for lekkasjer eller driftsproblemer som følge av rør med begrenset gjenværende brukstid.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2005 Kilde: Egenerklæring

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

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannsbereder til hoveddel og en til utleiedel, begge med volum på ca. 200L. Beredere fra 1987 (utleiedel) og 1999 (hoveddel).

Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 22520-1178

Befaringsdato: 01.07.2026

Side: 22 av 32

Mergelbakken 32, 4319 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 303
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

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

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999, og anlegget er opplyst installert i 1987.



Kursfortegnelse i hoveddel.



Sikringsskap med automatsikringer med jordfeilbryter i hoveddel.



Sikringsskap med automatsikringer. Utleiedel.



Kursfortegnelse i utleiedel. Kursfortegnelse.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det ble ikke registrert synlige avvik ved tilgjengelig brannslukkingsutstyr eller røykvarslere under befaringen.

Det er imidlertid registrert et HMS-avvik knyttet til rømningsforhold, som er beskrevet under aktuell bygningsdel.

Vurdering av avvik:

- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

- På soverom i utleiedelen overstiger høyden fra gulv til underkant av vinduets frie åpning 1,0 meter, noe som kan vanskeliggjøre rømning gjennom vinduet ved en nødsituasjon. For å bedre rømningsforholdene anbefales det å etablere en fast og varig installasjon under vinduet, slik at høyden til underkant av den frie vindusåpningen blir maksimalt 1,0 meter. Dersom forholdet ikke utbedres, vil rømningsforholdene ikke være i samsvar med gjeldende krav, noe som kan øke risikoen for personskafe ved brann eller annen nødsituasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Oppdragsnr.: 22520-1178

Befaringsdato: 01.07.2026

Side: 23 av 32

Mergelbakken 32, 4319 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 303
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningen er oppført i 1987, og det er lagt til grunn at drenering og utvendig fuktsikring er utført i henhold til datidens krav og vanlig byggeskikk. Dreneringen er en skjult konstruksjon som ikke er direkte inspisert. Det er observert utvendig drenskum med inspeksjons-/stigerør. Vurderingen er for øvrig basert på synlige forhold, og det er ikke registrert symptomer som indikerer svikt ved befarings tidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.



Drenskum.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter er etablert i betong

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur er utført i betong og naturstein.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Det er tilfredsstillende fall fra bygningen, og terrenget er utformet slik at overflatevann ledes bort fra grunnmur.

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

Beskrivelse

Tomteforholdene har avløpsledning i PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Oppdragsnr.: 22520-1178

Befaringsdato: 01.07.2026

Side: 24 av 32

Mergelbakken 32, 4319 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 303
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
 - Avløpsledningene bør følges opp med jevnlig kontroll og eventuelt vurderes for utskifting.
- Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt på grunn av alder og slitasje, noe som kan føre til vannskader eller driftsproblemer.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
 - Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

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

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

 Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er marginalt lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde. Forholdet er vanlig for byggets alder og medfører ikke krav om utbedring.
- På soverom i utleiedelen overstiger høyden fra gulv til underkant av vinduets frie åpning 1,0 meter, noe som kan vanskeliggjøre rømning gjennom vinduet ved en nødsituasjon. For å bedre rømningsforholdene anbefales det å etablere en fast og varig installasjon under vinduet, slik at høyden til underkant av den frie vindusåpningen blir maksimalt 1,0 meter. Dersom forholdet ikke utbedres, vil rømningsforholdene ikke være i samsvar med gjeldende krav, noe som kan øke risikoen for personskaade ved brann eller annen nødsituasjon.

Mergelbakken 32, 4319 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 303
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1992

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Dobbel carport med tilhørende sportsbod oppført på betongfundament. Veggene er utført i bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er utført som en kombinasjon av pulttak og saltak med sperretak, og er tekket med betongtakstein.

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

Mergelbakken 32, 4319 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 303
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

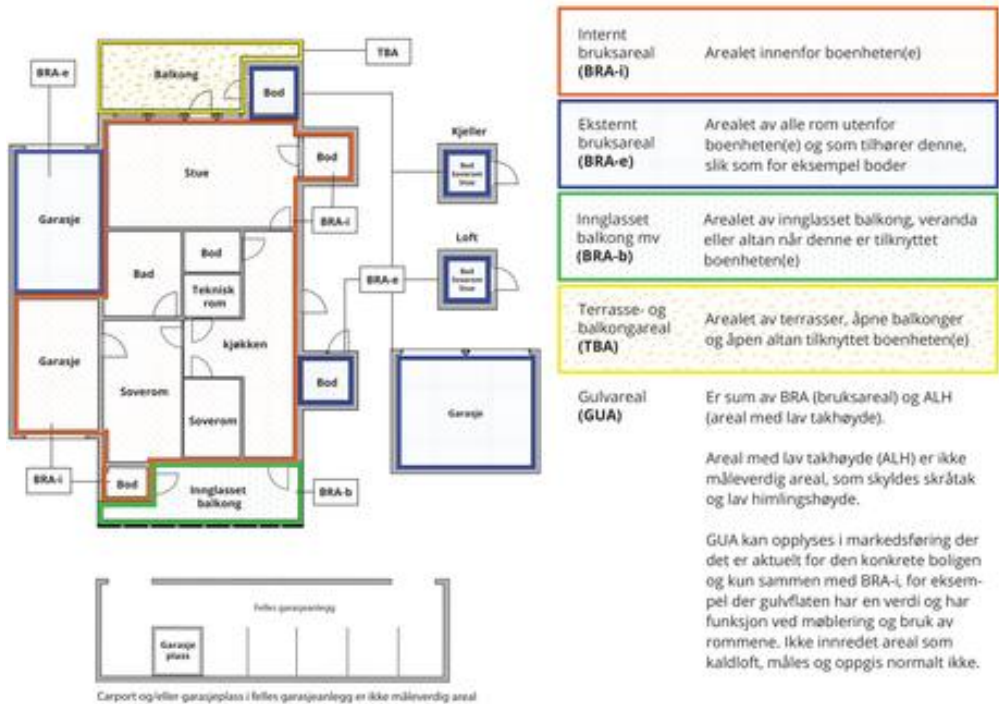
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22520-1178

Befaringsdato: 01.07.2026

Side: 27 av 32

Mergelbakken 32, 4319 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 303
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

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)				
2. Etasje	90			90	9	4	94
1. Etasje	108	10		118	33		118
Underetasje	100			100			100
SUM	298	10			42	4	312
SUM BRA	308						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
1. Etasje	Hall m/trapp, kjøkken, stue, bad, grovkjøkken	Bod, bod 2	
Underetasje	Vindfang, hall, soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod, bod 2, bod 3, bod 4, hobbyrom, gang		

Kommentar

BRA-e er summen av bod på terrasse og bod i carport.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert en redskapsbod i tilknytning til terrassen som ikke fremgår av tilgjengelige kommunale tegninger. Eier opplyser at boden ikke er søknadspliktig og derfor ikke er registrert hos kommunen. Opplysningen er ikke nærmere kontrollert av bygningssakkyndig.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Skiftet hoveddører i 2021. To vinduer i stue i utleiedel er skiftet i 2023. Lys under overskap og komfyrvakt montert i utleiedel.

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Oppdragsnr.: 22520-1178

Befaringsdato: 01.07.2026

Side: 28 av 32

Mergelbakken 32, 4319 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 303
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2026	Henning Bergevik	Takstingeniør
	Jostein Inge Kleppa	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	41	303		0	979.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Mergelbakken 32

Hjemmelshaver

Kleppa Jostein Inge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sandved bydel, i et etablert boligområde sørvest for Sandnes sentrum, hovedsakelig bestående av eneboliger og småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten inneholder gårdstun med beleggningsstein, terrasse og hage med plen og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 22520-1178

Befaringsdato: 01.07.2026

Side: 29 av 32

Mergelbakken 32, 4319 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 303
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22520-1178

Befaringsdato: 01.07.2026

Side: 30 av 32

Mergelbakken 32, 4319 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 303
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke

spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Oppdragsnr.: 22520-1178

Befaringsdato: 01.07.2026

Side: 31 av 32

Mergelbakken 32, 4319 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 303
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Rapporten bygger på opplysninger gitt av eier, inkludert tilgjengelig dokumentasjon og informasjon om vedlikehold og tidligere arbeider. Bygningssakkyndig har ikke verifisert opplysningene utover det som fremkommer i rapporten.

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

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

3. Bruk av rapporten
Rapporten er utarbeidet for oppdragsgiver, men kan benyttes av tredjeperson i forbindelse med eiendomstransaksjon. Bruk av rapporten forutsetter at rapportens forutsetninger og metodiske rammer er kjent og lagt til grunn.

Oppdragsnr.: 22520-1178

Befaringsdato: 01.07.2026

Side: 32 av 32



Energiattest



Adresse Mergelbakken 32, 4319 SANDNES	
Dato for energimerking 15.07.2026	Merkenummer Energiattest-2026-321727
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 9127380
Gårdsnummer 41	Bruksnummer 303
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 1987	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 308,0 m²	Oppvarmet bruksareal 298,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 143,42 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 133,47 kWh/m²	Totalt levert pr. år 41 560 kWh
--	---

Stavanger Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Mergelbakken 32, 4319 SANDNES

13 Aug 2026

Informasjon om eiendommen		
Adresse Mergelbakken 32	Postadresse Mergelbakken 32	Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?
☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?
☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?
1987

Har du selv bodd i boligen?
☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
Har bodd der siden inflytting febr.1987

Informasjon om eksisterende husforsikring
Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger
Kleppa, Jostein Inge

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. 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 2015
2.1.3	Hvordan ble arbeidet utført? ☒ Faglært ☐ Ufaglært
2.1.4	Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Bad leilighet. Tilsvarende som for hovedbad, untatt nye vindu. Dokumenteres med kvittering og samsvarserklæring fra elektriker.
2.1.5	Hvilket firma utførte jobben? Samme firma som for hovedbad, untatt byggmester.
2.1.6	Har du dokumentasjon på arbeidet? ☒ Ja ☐ Nei
2.2.1	Navn på arbeid Nytt arbeid
2.2.2	Årstall 2015
2.2.3	Hvordan ble arbeidet utført? ☒ Faglært ☐ Ufaglært
2.2.4	Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Bad leilighet. Tilsvarende som for hovedbad, untatt nye vindu. Dokumenteres med kvittering og samsvarserklæring fra elektriker.
2.2.5	Hvilket firma utførte jobben? Samme firma som for hovedbad, untatt byggmester.
2.2.6	Har du dokumentasjon på arbeidet? ☒ Ja ☐ Nei

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstell**
2015

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Skiftet vindu på bad. Faktura på utført arbeid.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Byggmester Øystein Vesthovde

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.2.2 **Årstell**
2023

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Skiftet vindu i stue kjellerleilighet. Faktura på utført arbeid kan skaffes.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Byggmester Roar Høy

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.3.2 **Årstell**
2021

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Skiftet 3 stk hoveddører. Faktura på utført arbeid kan skaffes.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Byggmester Roar Høie

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei



Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2002

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

10.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Kvalifisert, men har ikke Gr L. Montert spotter i tak i stue. 12 v halogen.

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2006

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

10.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Kvalifisert, men har ikke Gr L. Montert spotter på kjøkken. 12v halogen med x-comfort styring.

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2013

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I forbindelse med oppgradering av hovedbad. Oppgradert til rør i rør for badet

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Orstad rør. Har kvittering for utført arbeid.

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

13.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2

Årstall

2015

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Orstad rør. Har kvittering for utført arbeid.

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Orstad rør

13.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall



2005

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet ut Villavent med Covent balansert ventilasjonssystem med gjenvinning

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

CM ventilasjon

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

16.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.2.2

Årstall

2007

16.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert varmepumpe

16.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke.

16.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

16.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.3.2

Årstall

2021

16.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet vedovn

16.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Stavanger Varmesenter, har kopi av faktura

16.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv omfanget

Litt muggsopp i kjellerleilighet. Har blitt fjernet og avfukter er montert. Luftfuktighet ligger nå på ca.50%. Og det har ikke vært muggsopp etter det.

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja

☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Har målt litt selv. Verdi 100-200. Har montert avtrekksvifte. Ikke målt etter det.

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

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 17363298

Side 8

90MERGELBAKKEN 32

Vedlegg

Egenerklæringsskjema

Name

Date

Jostein Inge Kleppa

2026-08-13

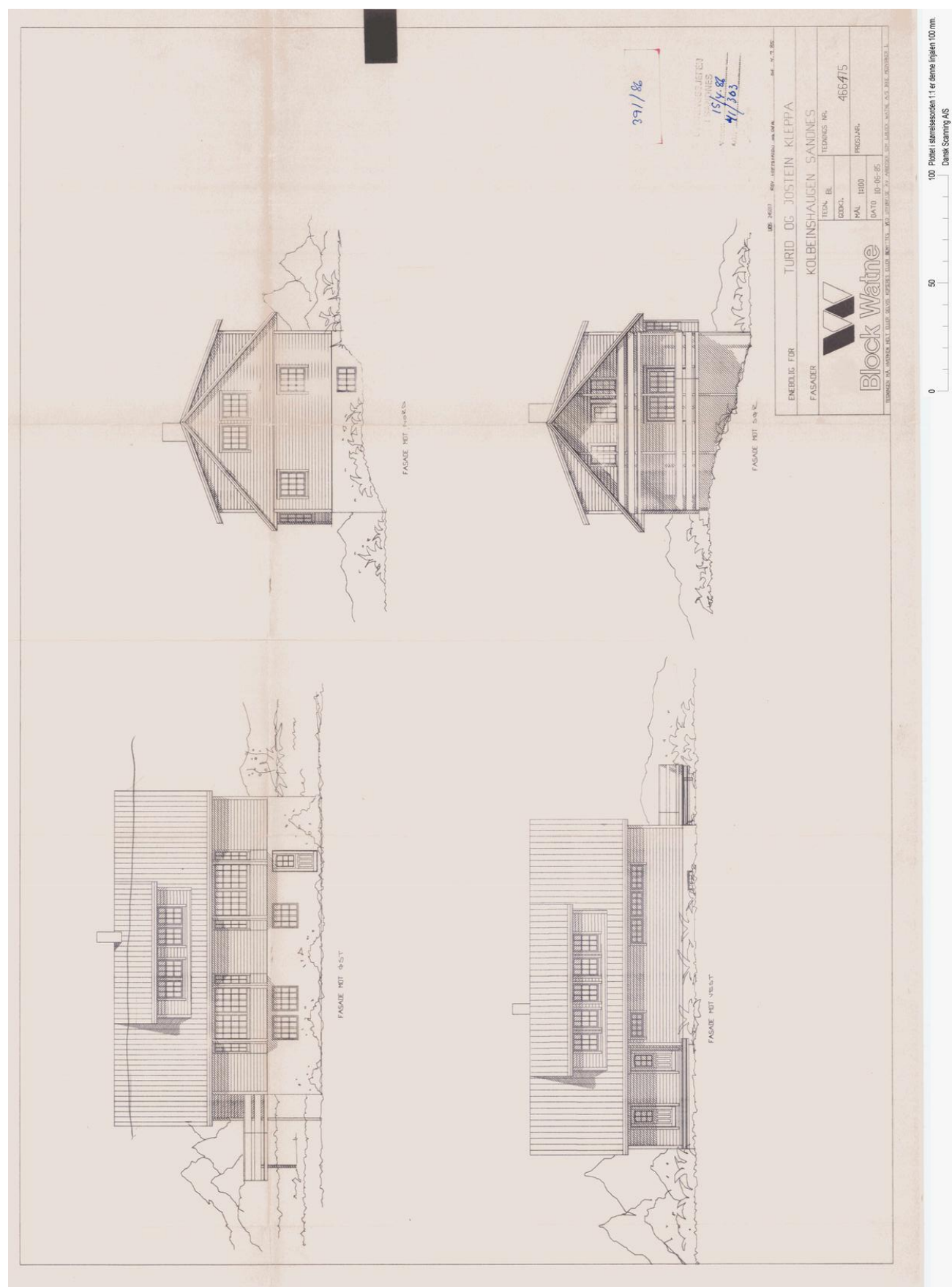
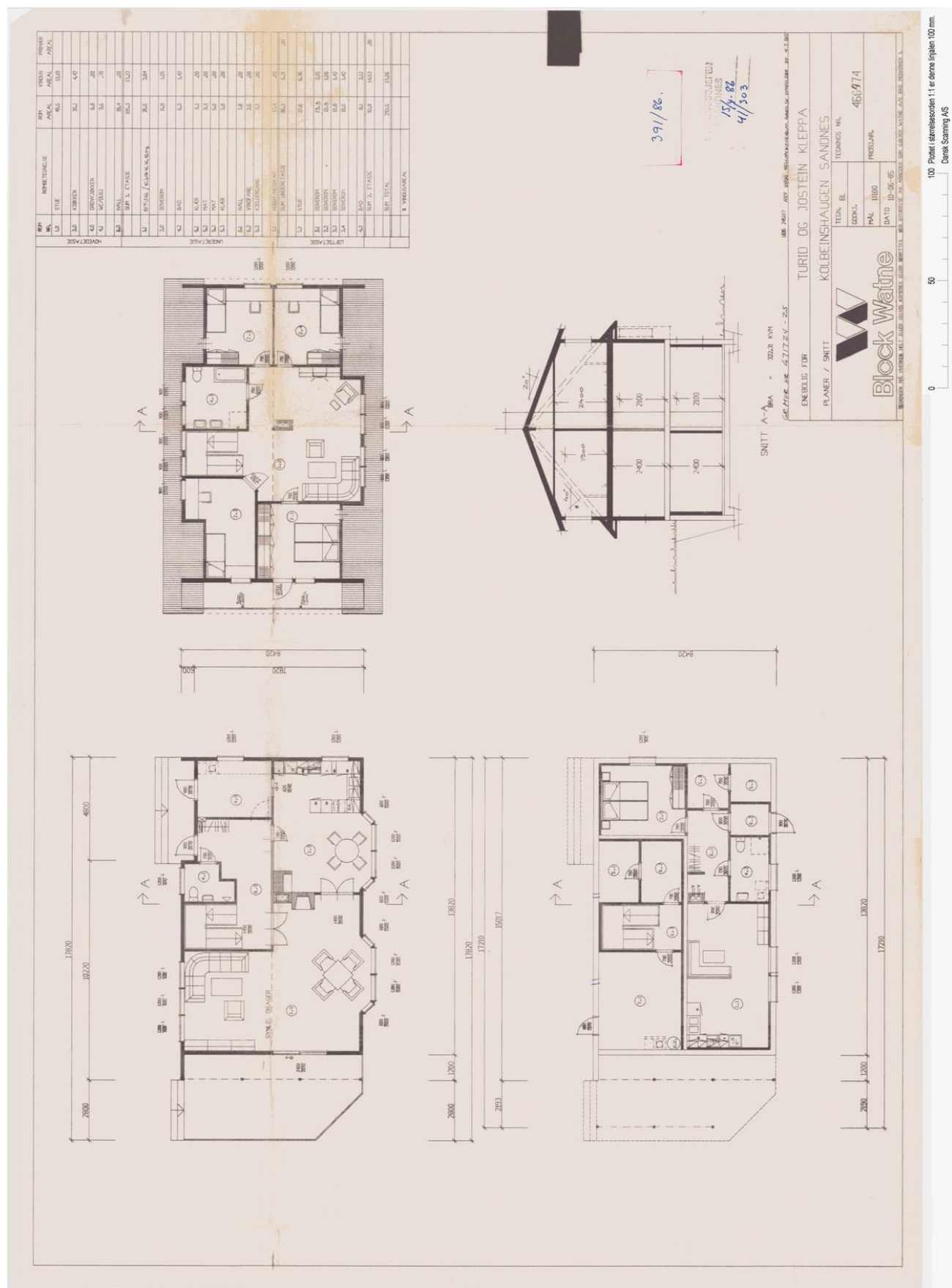
Identification

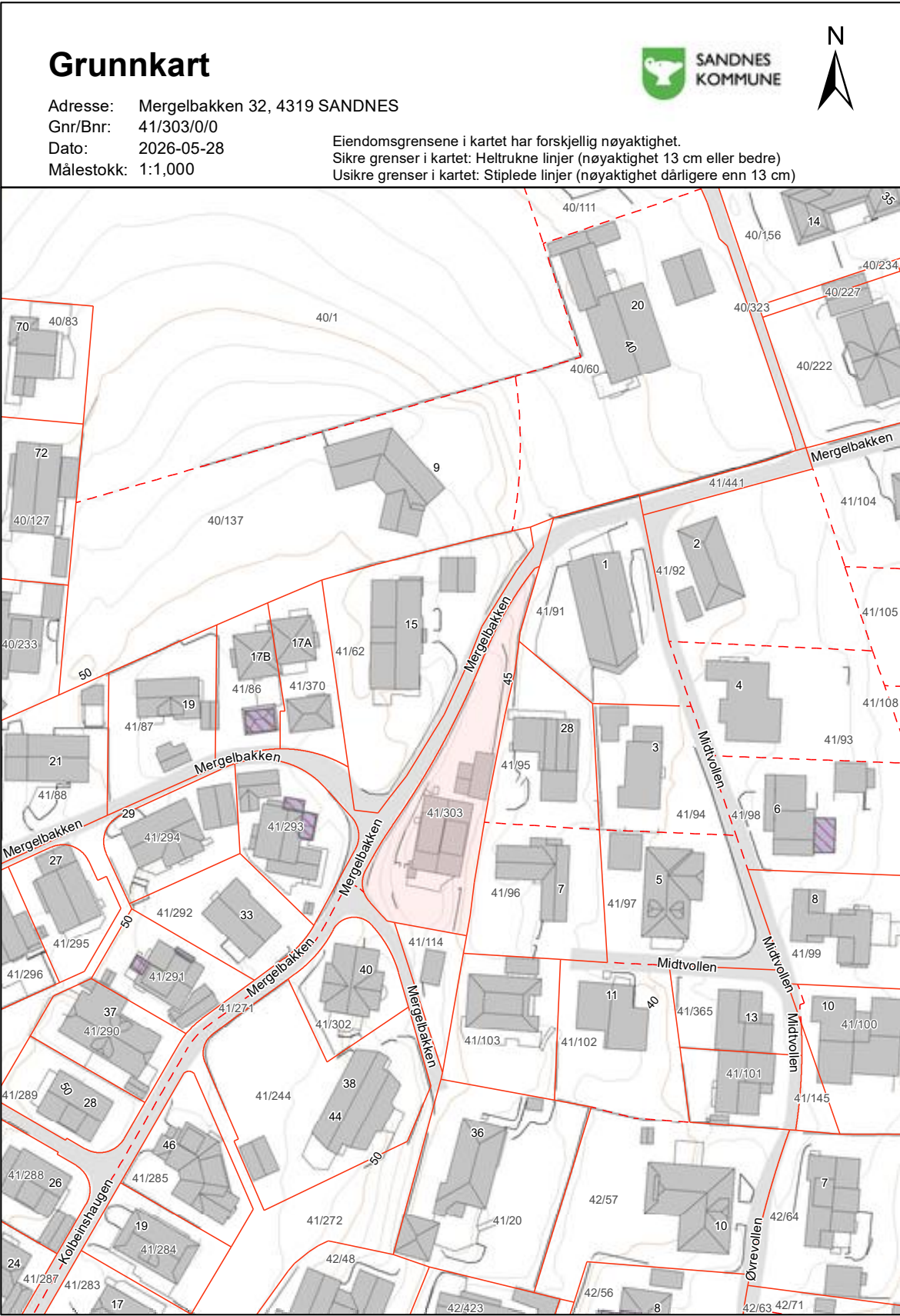
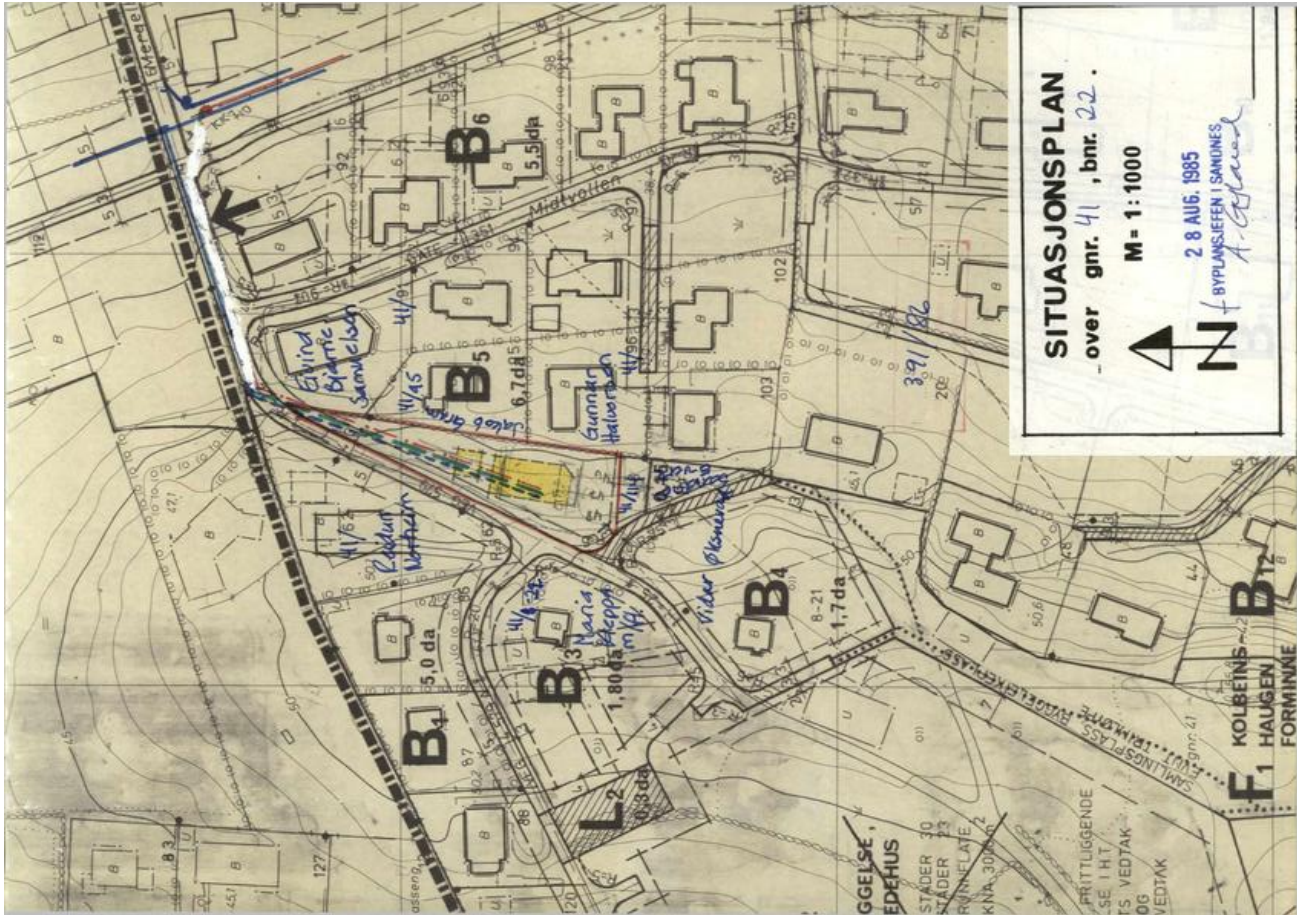
 Jostein Inge Kleppa

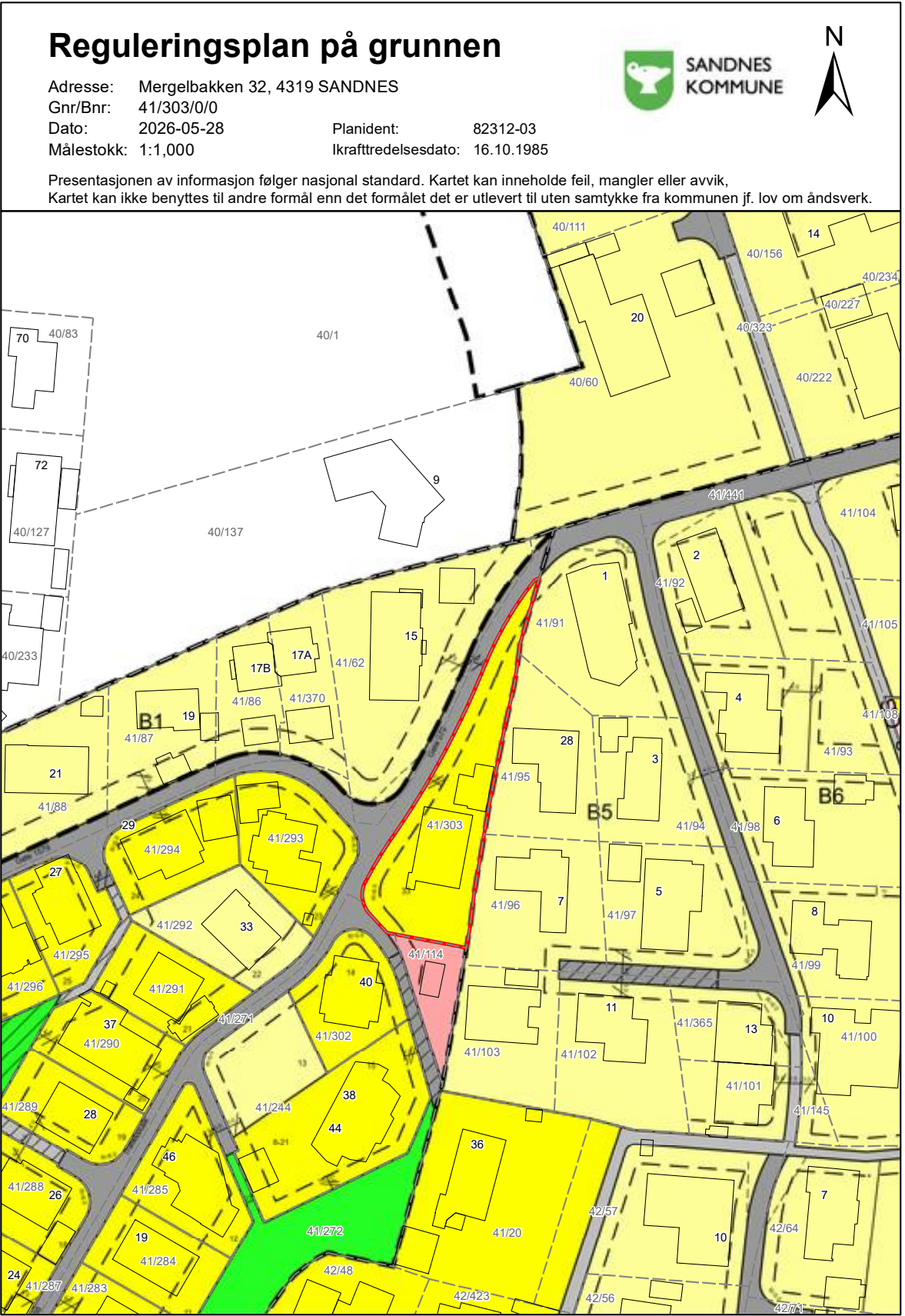
Signicat

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

PROAKTIV.NO91







1 Tegnforklaring reguleringsplan



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

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

2 Tegnforklaring reguleringsplan



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

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

3 Tegnforklaring reguleringsplan



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

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

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

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

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

4 Tegnforklaring reguleringsplan



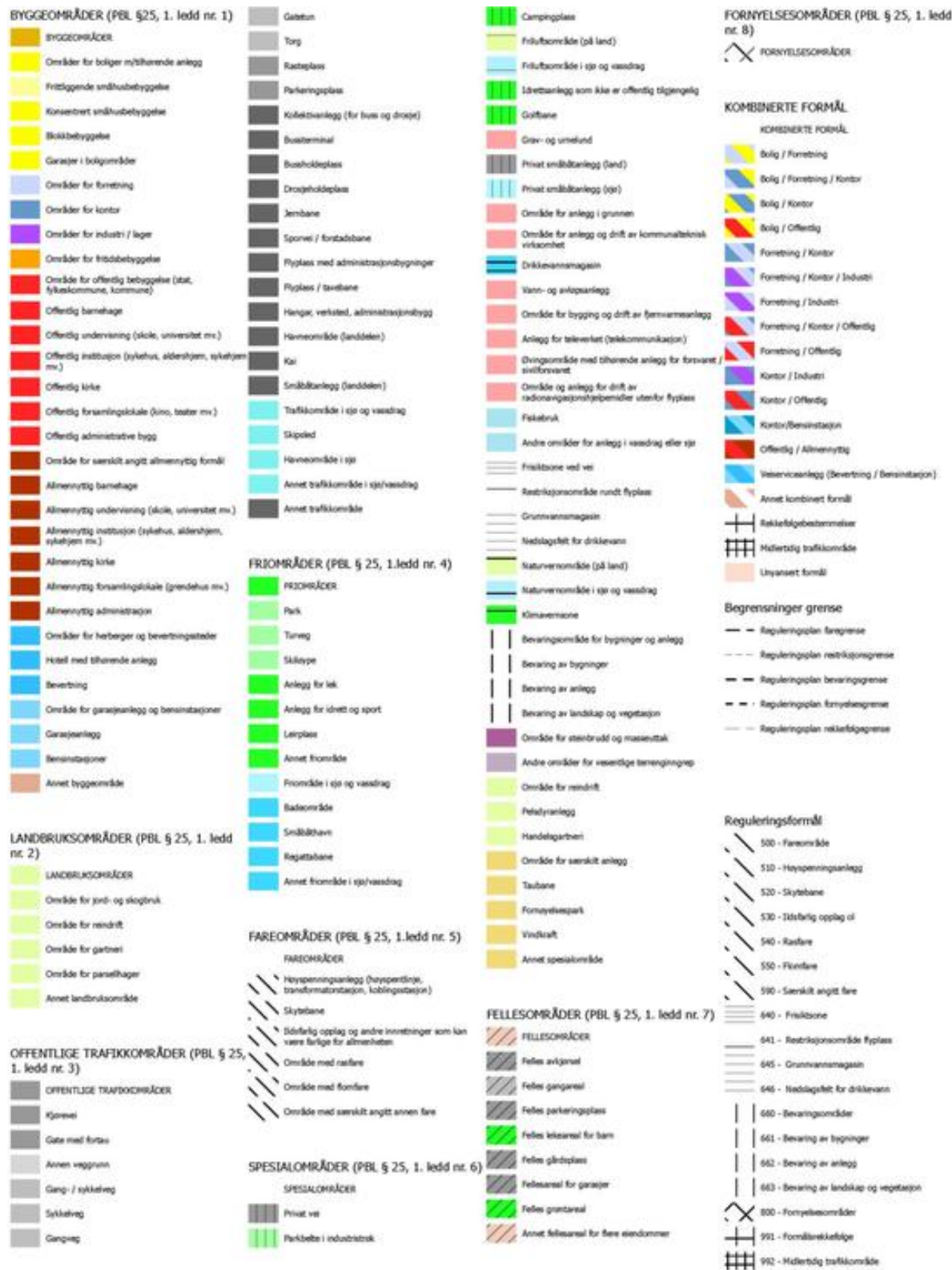
Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

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

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

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

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985



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 prioritert 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

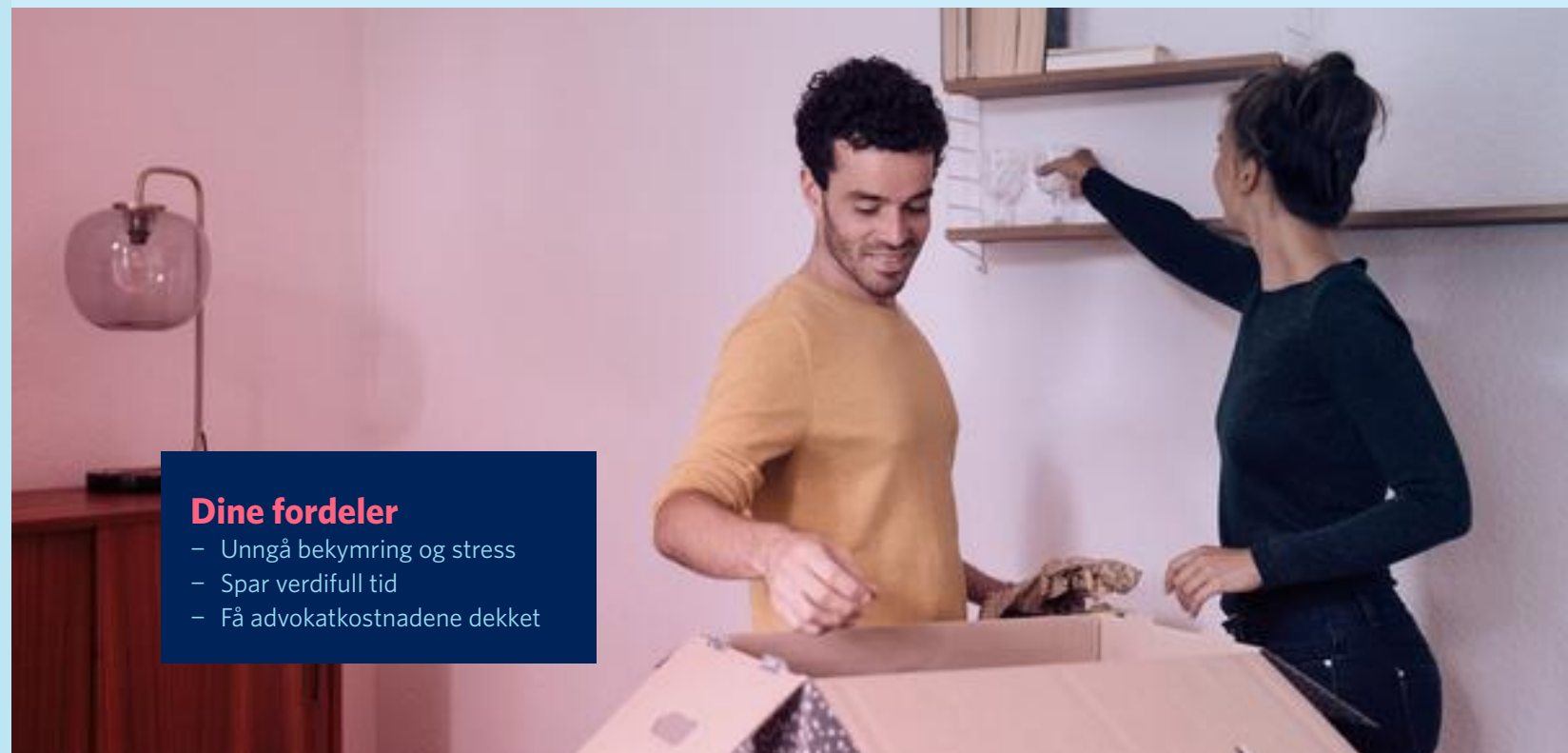
Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. 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

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

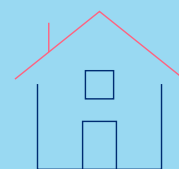
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanklegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE 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 nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Mergelbakken 32, 4319 SANDNES. Gnr. 41, bnr. 303, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1230260157
Megler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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 budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. For formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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.

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.

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

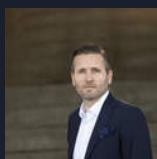
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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.

Notater



proaktiv.no



Kay Stian Espeland

Daglig leder/Megler
928 11 315
kse@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger

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