

PROAKTIV

Villa på 244
kvm

m/utleiedel

Unike løsninger - rå arkitektur
Romslig garasje og nydelig hage

SKARAVEIEN 22



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

• 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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

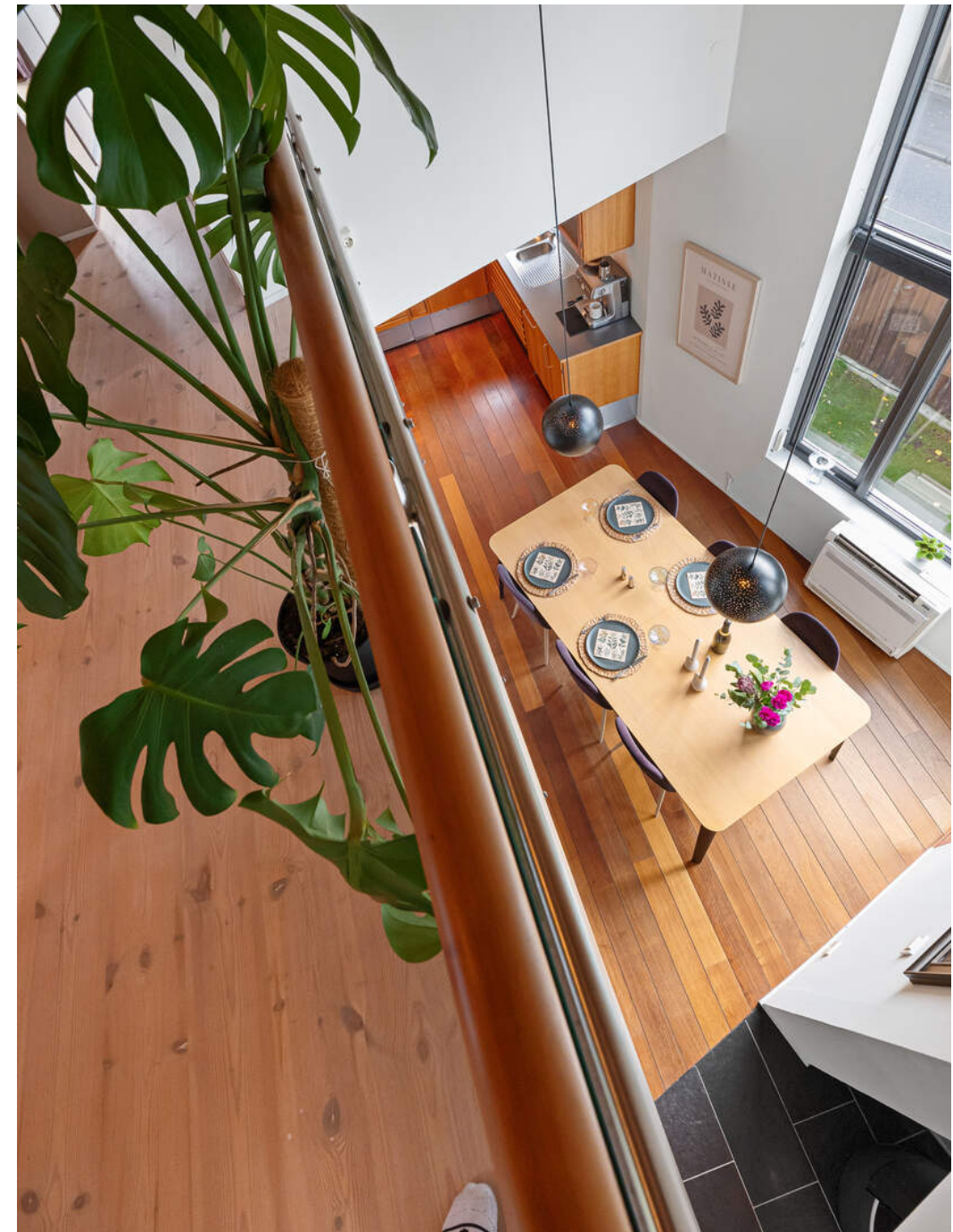
• Sarpsborg

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

TELEMARK

• Skien

Prinsessestegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



SKAARLIA

Villa på 244 kvm BRA m/godkjent utleiedel og unike løsninger - rå arkitektur og utsikt. Romslig garasje og nydelig hage

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Skaraveien 22, 4326 SANDNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 34, bnr. 160, i Sandnes kommune

Prisantydning: 9.600.000,-

Omkostninger: 259.250,-

Totalpris: 9.859.250,-

Kommunale avgifter: 22.552,- pr år

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 2002

Rom/soverom: 6/4

BRA: 244 m²

BRA-i: 235 m²

BRA-e: 3 m²

BRA-b: 6 m²

TBA: 53 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje, samt biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt: 430 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul C.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
20	58	63	64
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport
95	103	146	
Egenerklæring	Kommunale dokumenter	Budskjema	

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet

Vårt Sandneskontor finner du midt i Sandnes sentrum langs gågaten. I 2024 flyttet vi inn i splitter nye og moderne lokaler øverst i det historiske bygget Øglændhuset. Inngangen vår peker ut mot gåten, like ved restauranten Zouq, og man tar enkelt heisen opp til øverste etasje hvor du møter en av våre meglere alle hverdager mellom 08:30-16:00.

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00 / 94 83 24 52
E-post: sandnes@proaktiv.no

"Fornøyde kunder har gjort oss til et av de mest foretrukne eiendomsmeglerselskapene i Sandnes"

I 2018 ble tre av Sandnes beste eiendomsmeglere en del av Proaktivkjeden. Bjarne Edland, Torbjørn Mannes Johansen og Øyvind Rege valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv.

For det er deres tilnærming til faget som gjør at de har lykket så godt. De setter de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet.

Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for alle involverte parter.

Ta kontakt med vårt team dersom du ønsker motiverte meglere med lang fartstid og dyp lokalkunnskap.

Du finner oss i Langgata 3, midt i sentrum (Øglændhuset, toppetasjen).

Velkommen til oss!



SKAARLIA

Kommune: Sandnes / Område: Skaarlaia

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

Naturskjønt boligområde like utenfor sentrum med mange gode naboer. Frisk luft, stillhet, frodig og mye sol. Stor Rema1000 for de daglige innkjøp ligger i bakken opp til Skaarlaia. For den rolige turen og treningsturen er forholdene fantastiske. Den nye, flotte svømmehallen på Austrått åpnet i 2020.

Her får du naturen som nærmeste nabo, samtidig som det er rask og lett adkomst til sentrum og E39 med bil. Det er godt utbygget kollektivtilbud, og bussene går hyppig til og fra Skaarlaia. Her er det lett å komme seg ut på tur! I tillegg til de flotte uteområdene i nabolaget kan en ta for seg av Sandnes beste turområder - Vedafjell, Melshei og Arboret ligger alle innenfor rekkevidde.

For deg med barn ligger forholdene til rette. Fin skoleveg til nye



OFFENTLIG TRANSPORT

Skarabakken Linje 28	1 min 0.1 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	8 min 3.4 km
Stavanger Sola	19 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	19 min 19.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skaarlaia PostNord	4 min 0.3 km
Coop Extra Austrått	11 min

VARER/TJENESTER

Maxi Sandnes	6 min
Apotek 1 Hana	19 min

SPORT

Kleivane flerbrukshall	12 min
Iglemyr stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	12 min 1 km
City Gym Sandnes	6 min
Ganddal Terapi & Trening	5 min



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



Kleivane barneskole med flerbrukshall. Den nye, nære skolen har gitt et flott tilskudd og god sammenknytning til alle de unge familiene på Skaarlaia og Kleivane. Det er flere godt etablerte barnehager i nærområdet.

Melsheia i nærområde (Kilde, UT.no): Skogsområde til helårsbruk. Dette er det området i Sandnes som er best tilrettelagt for friluftsliv. Her kan du ta skogstur med barnevogn eller

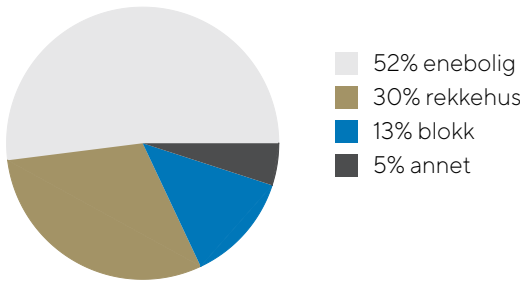
«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

rullestol, og lysløypa i Melshei åpner for treningsturer og noen sjeldne men kjærkomne skiturer på vinterkveldene. Ønsker du turer i større ensomhet, er det et helt nettverk av smalere stier. Friluftsområdene er skogkledd, men vegetasjonen er svært ulik. Fra Melshei er det flere innfallsporter til Rogaland Arboret hvor mangfoldet av trær er stort og svært internasjonalt. Området byr også på en rekke fine utsiktstopper som: Steinfjellet, Melsheinuten og Oslifjellet. Sandnes kommune har merket løyper og satt opp en rekke informasjonstavler som peker på turmulighetene. I Melshei er det også et rikt dyreliv. Hvis du er heldig kan du møte både elg, rådyr og hare. Området er også flittig benyttet til bær- og sopplukking. Løype: Merket. En rekke muligheter. Til sammen 12 km stier og 10 km veier. Flere av turveiene er egnet for barnevogn og rullestol. Lysløype på 5 km. Verd å se: Kulturminneløypa ved Myklabust, Nonsberget og Pålsberget. Fiske: Fritt fiske i deler av Bråsteinvatnet. Oter og garn tillates. Bading: Bråsteinvatnet.

Velkommen til sentrum få minutter fra Skaarlia!
Restauranttilbudet og Langgata har blomstret i Sandnes den siste tiden. Populære handlesenter er Maxi og kjøpesenteret

BOLIGMASSE



Amfi Vågen. Kulturhuset, Sandnes kino og Sandnes brygge mm. huser et rikholdig kulturtilbud. Bryggepromenaden i Vågen er blitt nydelig og vil fortsette å vokse i begge retninger. Den nye bryggen ved rådhuset, Matsalen på Amfi og Ruten i sentrum er nylig ferdig og ble superflott. Togstasjonen ligger midt i sentrum om du vil til Stavanger i nord eller Bryne i sør. Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Enebolig, -rekkehus og -blokkebygging.

Adkomst

Enkel adkomst fra Skaraveien. Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

SKOLER

Kleivane skole (1-7 kl.) 318 elever, 32 klasser	12 min 1 km
Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Hana skole (1-7 kl.) 313 elever, 20 klasser	4 min 1.9 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 429 elever, 28 klasser	20 min 1.8 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	21 min 1.9 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	6 min 2.6 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	6 min 2.8 km

BARNEHAGER

Skaarlia barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.4 km
Austrått barnehage (1-5 år) 68 barn	9 min 0.8 km
Iglemyr Fus barnehage (1-5 år) 74 barn	12 min 1 km



VELKOMMEN TIL SKARAVEIEN 22

Eiendommen er meget pent opparbeidet med stort gårdsrom, nydelig hage, steinmurer, terrasser, hagestue og er grensende mot grøntareal på to sider.

BYGGEMÅTE

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:
Byggemåte: 2002 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)
Grunnmur: Jackson grunnmur med isopor og betong.
Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med trekledning og mur.
Etasjeskiller: Betong mot U.etg. og trebjelkelag.
Tak: Saltak tekket med skifer..
Vinduer og utvendige dører: Isoler glass.

Enebolig med leilighet ferdigstilt i 2002 i normal stand jf. alder. I 2018 ble tidligere carport omgjort til garasje med tilhørende takterrasse oppå denne og dør inn til gang i 2.etg. I tillegg utvidet med en innglasset terrasse ut fra kjøkken i 1.etg. I forbindelse med endring av carport til garasje er ikke gasskrav mellom bolig og garasje innfridd (selve veggen tilfredstiller krav). I 2025 ble det gjennomført tiltak for to franske balkonger, fasade og vindu i kortvegg mot oppkjørsel til eiendommen. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Det er gitt 4 stk. TG-3, 15 stk. TG-2 og 1 stk. TG-IU i rapporten.

Bygningsdeler med TG-3, Store eller alvorlige avvik:
Utvendig > Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Det er påvist andre avvik:
Snøfanger var krav i byggeforskriftene i 2002, avviket er

relatert til Norsk Standard 3600 post 17.4.
Påbegynt rustdannelser i rennekroker. Beslag og takrenner er på befaringen 23 år med påfølgende redusert økonomisk verdi jrf. med SINTEF byggforsk levetidstabell. Mer enn halve forventbare levetid er passert.
Konsekvens/tiltak:
Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Vedlikehold for å redusere korrosjonen anbefales.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Pipe og ildsted
Det er påvist andre avvik:
Røykløp i leiligheten er blendet med kryssfinerplate av tre.
Konsekvens/tiltak:
Forskriftskrav er at pipeløp skal blendes med støp.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Konsekvens/tiltak:
Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
Prisestimat er for å sikre. Det er også mulig å sette opp ikke flyttbare blomsterkasser. Avhengig av valgt løsning kan sjablongestimat overstige 10.000,-.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Terrengforhold - garasje
Terreng et faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
Konsekvens/tiltak:

**TEKNISK
GJENNOMGANG**

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





Det bør foretas terrengjusteringer.
Ytterligere undersøkelser anbefales.
Det bør sjekkes om det er mulig å endre forhold inn mot grunnmur. Dette var ikke problemstilling når område/garasje var en åpen carport.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Bygningdeler med TG-2, Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Vinduer - 2
Utvendig > Dører - 2
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmesentral
Våtrom > U.etg. > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > U.etg. > Vaskerom > Ventilasjon
Våtrom > U.etg. > Bad U.etg. > Overflater vegger og himling
Våtrom > U.etg. > Bad U.etg. > Overflater Gulv
Våtrom > U.etg. > Bad U.etg. > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 2.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 2.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Bygningdeler med TG-2, Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - hoveddel

Bygningdeler med TG-IU, Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 16.10.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Parkering i garasje, samt biloppstillingsplasser på eiendommen.







VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Underetasje:
Entré, stue, kjøkken, bod leilighet, soverom, gang, vaskerom, bod, bad u.etc.

1. etasje:
Entré, stue, kjøkken, biinngang, garasje. Utvendig bod, innglasset balkong.

2. etasje:
Gang, bad, 3 soverom.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 235 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 6 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 3 kvm
- Totalt BRA: 244 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 53 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

U. etasje:
- Totalt BRA: 69 m²
- BRA-i: 69 m²

1. etasje:
- Totalt BRA: 113 m²
- BRA-i: 104 m²
- BRA-b: 6 m²
- BRA-e: 3 m²
- TBA: 24 m²

2. etasje:
- Totalt BRA: 62 m²
- BRA-i: 62 m²
- TBA: 29 m²

Kommentar til arealberegning:
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligen er ikke rektangulær i alle rom og av den grunn komplisert å måle opp med vanlig håndholdt laser. Boligen er av den grunn oppmålt tre ganger med avvikende resultat. Målemetoden med håndholdt laser har sine begrensninger pga. utilstrekkelige siktlinjer (hele lengder). Avik utover toleransekrav i forskrift på +-2% kan av den grunn oppstå. Skal boligen oppgis med helt nøyaktig areal og at dette er av vesentlig betydning for kjøp, må det rekvireres laserscanning på stativ.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.



HOVEDINNGANG/ HALL

Romslig hovedinngang/hall, som også binder villaens 3 plan sammen. Her er det god garderobeplass og adkomst til et praktisk plassert gjestetoalett.

Standard

Velkommen til Skaraveien 22 - en unik og meget godt planlagt villa m/godkjent utleiedel, gjennomgående høy standard - på en absolutt nydelig, romslig og solrik tomt.

Allerede i det man svinger inn i gårdsrommet i Skaraveien 22 ser man at denne er en spesiell eiendom. Et ryddig og stensatt gårdsrom med biloppstillingsplasser, adkomst til den integrerte garasjen, og en rikholdig vegetasjon rundt boligen og mot hagen. Her har anleggsgartnerne vært nøyaktige, og den parkmessige hagen rundt boligen danner en fin ramme for det som befinner seg på innsiden.

Boligen er tilpasset og innredet etter alle kunstens regler, og dagens eier har stortrivdes i dette hjemmet. Den er tegnet, prosjektert og oppført av anerkjente Øster Hus. Et hjem for en moderne og aktiv familie, med plass til masse gjester, store middager og bursdagsfeiringer, plass til barnas venner til spill- og filmkvelder. Samtidig med et fokus på å også ha rolige og lune soner om man ville trekke seg vekk.

Villaen har et gjennomtenkt innhold, og er planmessig særdeles godt planlagt. Godkjent utleiedel med skattefrie leieinntekter, men som også enkelt kan integreres i hoveddelen for de som har større plassbehov.

1. ETASJE (113 kvm BRA)

Romslig hovedinngang/hall, som også binder villaens 3 plan sammen. Her er det god garderobeplass og adkomst til et praktisk plassert gjestetoalett. Romfølelsen forsterkes av godt lysinnslipp via vindu og delvis glasstak mot etasjen over, og hallen gir et representativt inntrykk.

Videre møtes man av en fantastisk stue med åpen løsning mot kjøkken. Det er delvis åpen galleriløsning mot etasjen over, som i kombinasjon med store vindusflater gjør at man føler man "henger" over omgivelsene. Nydelig utsikt. Sentralt i stuen har man en flott peisovn som i seg selv er som et møbel. Peisovnen har glassfront, og skaper en utrolig fin stemning på mørke høst- og vinterkvelder.

Kjøkkenet er i heltre fra kvalitetsleverandøren Uno Form. Kjøkkenet har et stramt og delikat uttrykk som passer fint sammen med villaens øvrige linjer. Store vinduer gir godt med lys og utsikt, og også her har man delvis galleriløsning mot etasjen over.



God plass til stort spisebord for hele familien og gjester. Fra kjøkken har man både utgang til egen balkong, og ut til en herlig hagestue. Travle barneforeldre vil nok også verdsette bi-inngangen/grovkjøkkenet mellom den integrerte garasjen og kjøkkenet. Superpraktisk når man kommer hjem med både barn og matvarer!

2. ETASJE (62 kvm BRA)

En unik og lekker trapp med glassbyggersten i vegg, fører en opp til villaens 2. etasje.

Her møtes man av romslig mellomgang med galleriløsning til etasjen nedenfor, mønt himling med spiletak, og utgang til terrasse, hagestue og hage. Rommet gir videre adkomst til 3 romslige soverom, alle med ekstra takhøyde. Det ene soverommet har en artig og praktisk hemsløsning. Alle rommene har god garderobeplass, og hovedsoverom har også direkte adkomst til bad. Lekkert baderom med vegghengt toalett, dusjnisje, hjørnebadekar og dobbel vask i seksjon med store skuffer for lagring.

SOKKELETASJE (69 kvm BRA)

Hoveddel:

Vaskerom/-bi-inngang med praktisk skap- og skuffeinneinredning samt god garderobeplass. Opplegg for

vaskemaskin og tørketrommel i arbeidshøyde. Trappegang opp til hovedetasjen. I trappegangen er det også evt. adkomst til utleiedel om man ønsker å integrere denne delen inn i hoveddel.

Utleiedel:

Utleiedelen har en praktisk og fin løsning med entre/gang, stue m/åpen kjøkkenløsning, bad, soverom og bod. Utleiedelen har eget parkerings- og uteplass på egen del av tomten. Delen har en fin og moderne utleiestandard. Integrerte hvitevarer på kjøkken i utleiedel medfølger.

GARASJE

Garasjen ble oppført i 2018, er isolert, oppvarmet og har en stilig, gjennomgående løsning hvor enden av garasjen kan åpnes opp mot uteplassen på baksiden om man f.eks ønsker tilstelninger selskaper sommerstid. I tillegg til god plass for bil, har en også en god innredning for diverse verktøy og redskaper. Fra garasjen har man i tillegg til adkomst både til gårdsrom og hage på baksiden, praktisk bi-inngang som leder inn til kjøkken i hovedetasjen.

Det er montert elbil-lader fra Zaptec.

UTVENDIG

Stensatt gårdsrom med god plass til biler, både for hoveddel



KJØKKEN

Kjøkkenet er i heltre fra kvalitetsleverandøren Uno Form. Kjøkkenet har et stramt og delikat uttrykk som passer fint sammen med villaens øvrige linjer. Store vinduer gir godt med lys og utsikt.





og utleiedel.

Hagen er godt tilpasset solforhold og den parkmessige beplantningen sikrer lite innsyn og dekker for vind. Gressplen på eiendommens nedre side.

Det er opparbeidet pen mur langs deler av tomten med støyskjerm mot hovedvei. Tomten er skrånende, og det er også opparbeidet en nydelig mur inni selve hagen for å terrassere hagen optimalt.

Herlig hagestue i tillegg til pergola, i tillegg til rause terrasser. Utekjøkken m/strøm og vaskekum, og bod for lagring av grill og hagemøbler. Eiendommen grenser mot grøntareal på 2 sider og må oppleves.

Sommerstid har man sol fra tidlig morgen til ca. kl. 20:30 kveldstid.

Velkommen til visning!

Oppvarming

Elektrisk.

Vedovn i stue.

Varmepumpe i stue og på hovedsoverom. Sistnevnte har også aircondition.

Elektriske varmekabler i våtrommene, hovedinngang, bi-inngang 1. etasje, trapperom i sokkeletasje samt alle rom i utleiedel (ikke boden).

Dersom det ikke er montert oppvarmingskilde på rom under visning følger det her heller ikke med.

Energimerking

Energimerke C og oppvarmingskarakter GUL

Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

STUEN

Fantastisk stue med åpen løsning mot kjøkken. Det er delvis åpen galleriløsning mot etasjen over, som i kombinasjon med store vindusflater gjør at man føler man "henger" over omgivelsene.





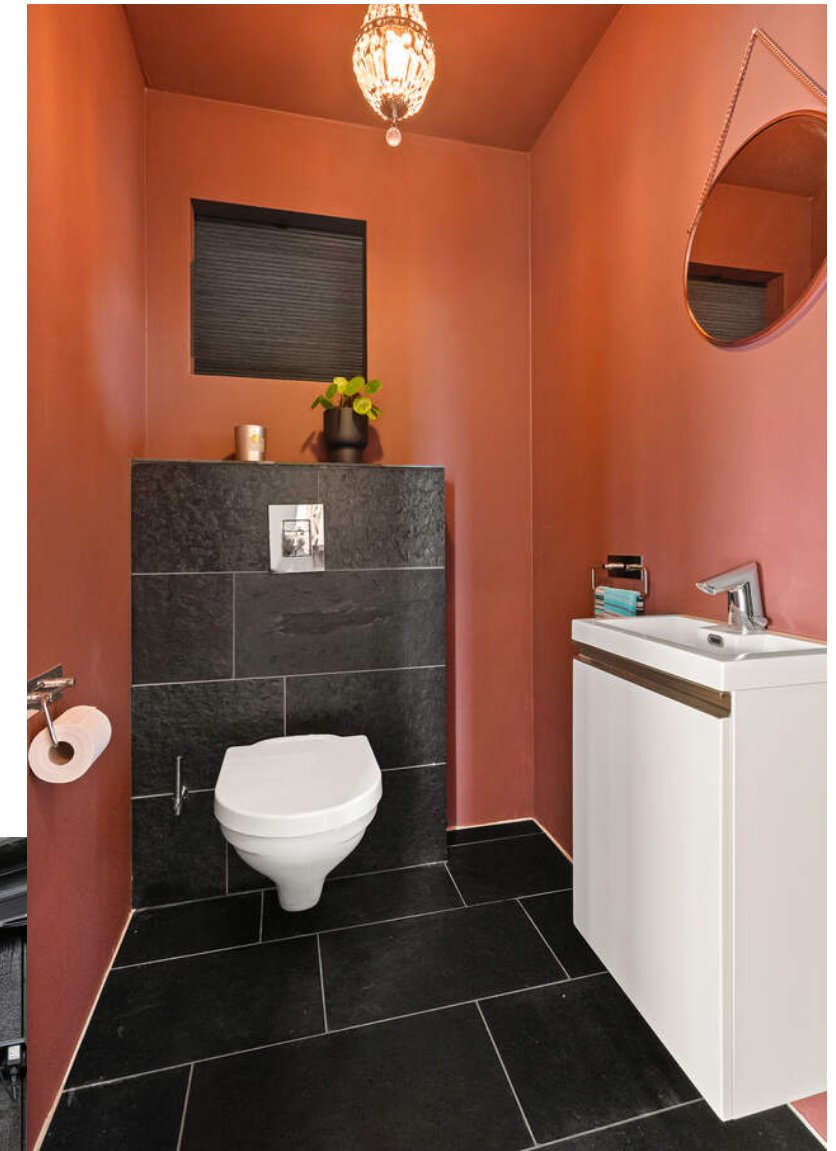






GJESTETOALETT OG BI-INNGANG

Travle barneforeldre vil nok også verdsette bi-inngangen/grovkjøkkenet mellom den integrerte garasjen og kjøkkenet. Praktisk plassert gjestetoalett i tilknytning til hovedinngangen. Direkte utgang fra kjøkken til en herlig hagestue.



2. ETASJE M/GALLERI,
3 SOVEROM OG BAD









VASKEROM/ BI-INNGANG

Vaskerom/-bi-inngang med praktisk skap- og skuffeinngang samt god garderobeplass. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i arbeidshøyde. Trappegang opp til hovedetg.



GODKJENT UTLEIEDEL

Utleiedelen har en praktisk og fin løsning med entre/gang, stue
m/åpen kjøkkenløsning, bad, soverom og bod.
Delen har en fin og moderne utleiestandard.





GARASJEN

Garasjen ble oppført i 2018, er isolert, oppvarmet og har en stilig, gjennomgående løsning hvor enden av garasjen kan åpnes opp mot uteplassen på baksiden.







KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 430 kvm, Eierform: Eiet tomt

Parkering
Parkering i garasje, samt biloppstillingsplasser på eiendommen.

ØKONOMI

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr 1 582 827 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 6 331 306 per 31.12.23

Offentlige/kommunale avgifter
Kr. 22 552 pr. år
Kommunale avgifter for år 2025. Dette inkluderer vann, avløp og renovasjon.
Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Faste løpende kostnader
Kjøper må påregne faste løpende utgifter til strøm, kommunale avgifter, felles vedlikehold, forsikringer og kabel-TV/internett m.m.

Utgifter til varmekabler i veien deles på 3 naboer, og utgjør ca. kr. 300,- pr. år iflg. selger.
Jfr. tinglyst servitutt vedlagt salgsoppgaven, som omhandler

bl.a. felles vedlikehold av fellesarealer (lekeplasser) og felles vann- og avløpsledninger som må utføres av beboerne, herunder lik deling (1/3 til hver) av strømutgifter og evt. andre utgifter til varmekabler i felles vei (gnr. 34 bnr. 162).

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 13.11.2001. Det foreligger ferdigattest for endring av carport til garasje med delvis overbygd terrasse og bod, datert 22.08.2018. Kommentar fra takstmann i tilstandsrapport: Carport er ombygget til garasje jf. byggesøknad og ferdigattest. Tillatelse til tiltak gis etter plan- og bygningsloven § 20-1 jf. § 20-4. Det er ikke utført tilstrekkelige tiltak mht. gasstetthet mellom bolig og garasje. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette.

Oversendte byggetegninger tilsier at følgende bruksendringer ikke er omsøkt/byggemeldt:
Innglasset terrasse på boligens fasade mot øst ut fra kjøkken er ikke omsøkt/byggemeldt.
Plantegning viser åpent som galleri mellom entreparti og utgang i 2.etg. Endret med glassgulv og balkongdør.
Godkjennelse for ovennevnte foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

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

Utleie
Boligen har godkjent utleiedel som for tiden er utleid. Eksisterende leieavtale kan overtas, eventuelt kan boligen leveres uten leieforhold, kfr. megler.

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.

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odel
Det er ikke odel på eiendommen.

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

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser
Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

2000/12751-2/43 Rettigheter iflg. kjøte 20.12.2000
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Servitutten følger vedlagt i salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å lese den i sin helhet.

Kjerneinformasjon

Omhandler bl.a. felles vedlikehold av fellesarealer (lekeplasser) og felles vann- og avløpsledninger som må utføres av beboerne, herunder lik deling (1/3 til hver) av strømutgifter og evt. andre utgifter til varmekabler i felles vei (gnr. 34 bnr. 162).

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen er regulert til boliger gjennom Reguleringsplan for gnr. 34 bnr. 11, ved Austråttvegen, planID 97139.

Avsatt til boligbebyggelse gjennom Kommuneplan for Sandnes, planID 202005.
Eiendommen ligger i område som gjennom kommuneplanen er merket som hensynssone H220 Støy_Gul sone og H210 Støy_Rød sone.
Eiendommen grenser til område som er uregulert, avsatt pr.d.d. til 'Grønnstruktur' i kommuneplanen.

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

Eiendommens betegnelse
Gnr. 34 Bnr. 160 i Sandnes kommune

Vei/vann/avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger
9 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr kjøte)
240 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 600 000,-))
17 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

259 250,- (Omkostninger totalt)

9 859 250,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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.

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/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

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.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Laila Skjørestad
Sveinung Nordbø Thime

Finansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 50.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 10.900,-, oppgjørshonorar kr. 6.900,-, foto m/kveldsbilder og plantegning kr. 6.900,-, kommunale opplysninger kr. 3.500,-, E-signering kr. 1.250,-, spørring i grunnboken kr. 750,- og markedsføringspakke kr. 23.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 1.342,-. Utleggene omfatter tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer, nabolagsprofil.

Tinglysing av hjemmel

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.

Kjerneinformasjon

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Samarbeidspartnere

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 samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Informasjon om meglerforetaket

PROAKTIV Eiendomsmegling Sandnes
Edland, Mannes & Rege AS
Org.nr. 920 839 878

Dato salgsoppgave
22.10.2025

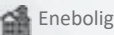
Ansvarlig megler: Torbjørn Mannes Johansen

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Enebolig



Skaraveien 22, 4326 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 34, bnr. 160

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 235 m²



Befaringsdato: 16.10.2025

Rapportdato: 22.10.2025

Oppdragsnr.: 20158-1784

Referansenummer: FQ9119

Foretak: Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør: Tor Arve Lea



Medlem av



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.

Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør Tor Arve Lea har vært i byggebransjen siden 1977, mesterbrev i tømmerfaget fra 1984. Medlemskap i NITO siden 1998, senere styremedlem gjennom flere år i NITO Takst. Medlem i NITO fagnettverk for takstingeniører. Innehar Mesterbrev nr. 26505 hos Mesterbrevnemda. Takstmann/byggmester på deltid i perioden 1992-1997. Takstingeniør på heltid 1997 - dd. Årlig etterutdanning via NITO Takst siden ordningen ble praktisert i 2005 med krav om årlige 20 studiepoeng. Etterfulgt av samme krav via Norsk takst, NEAK og fagnettverket til NITO.

Takstingeniør Tor Arve Lea er godkjent i følgende takstområder:
Tilstandsrapportering jf. forskrift av 1.1.2022 og Norsk Standard 3600.
Verdi og lånetakst
Arealmåling jf. Norsk Standard 3940:2023.
Energimerking.
Skaderapportering/takst.

Takstingeniør Tor Arve Lea utfører rapportering på følgende dataverktøy: IVIT - Supertakst - Byggekost - Smarttakst. Til innhenting av informasjon på eiendommer benyttes Eiendomsverdi - ProCloud - Ambita.



Rapportansvarlig



Tor Arve Lea
Ekstern Takstingeniør
lea@byggkontroll.com
907 47 523



Oppdragsnr.: 20158-1784

Befaringsdato: 16.10.2025

Side: 2 av 25

Skaraveien 22, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 160
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



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.: 20158-1784

Befaringsdato: 16.10.2025

Side: 3 av 25

Skaraveien 22, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 160
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 20158-1784

Befaringsdato: 16.10.2025

Side: 4 av 25

Skaraveien 22, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 160
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte: 2002 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)

Grunnmur: Jackson grunnmur med isopor og betong.

Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med trekledning og mur.

Etasjeskiller: Betong mot U.etg. og trebjelkelag.

Tak: Saltak tekket med skifer..

Vinduer og utvendige dører: Isolerglass.

Enebolig med leilighet ferdigstilt i 2002 i normal stand jf. alder. I 2018 ble tidligere carport omgjort til garasje med tilhørende takterrasse oppå denne og dør inn til gang i 2.etg. I tillegg utvidet med en innglasset terrasse ut fra kjøkken i 1.etg. I forbindelse med endring av carport til garasje er ikke gasskrav mellom bolig og garasje innfridd (selve veggen tilfredstiller krav). I 2025 ble det gjennomført tiltak for to franske balkonger, fasade og vindu i kortvegg mot oppkjørsel til eiendommen. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningdelen ble tatt i bruk (2002). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1997 (TEK-97), referanseforskrift. Garasje oppført i 2018 har TEK-10 som forskriftsreferanse. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Heller ikke kontroll av eksterne rapporter inngår i oppdraget. Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.1 og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022. Utvendige trapper, etasjeskiller og stikkledninger mellom bolig og kommunal tilknytning er ikke en del av forskriften og av den grunn ikke medtatt i rapporten.

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.

Carport er ombygget til garasje jf. byggesøknad og ferdigattest. Tillatelse til tiltak gis etter plan- og bygningsloven § 20-1 jf. § 20-4. Det er ikke utført tilstrekkelige tiltak mht. gasstetthet mellom bolig og garasje.

Plantegning viser åpent som galleri mellom entreparti og utgang i 2.etg. Endret med glassgulv og balkongdør. Det forutsettes at glassgulv er godkjent for formålet.

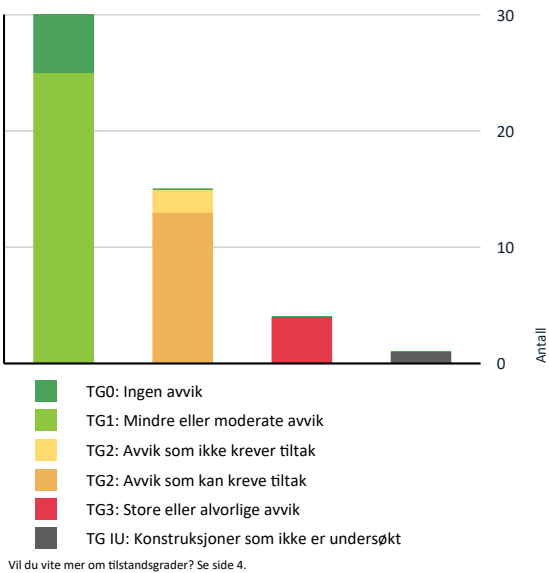
Skaraveien 22, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 160
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

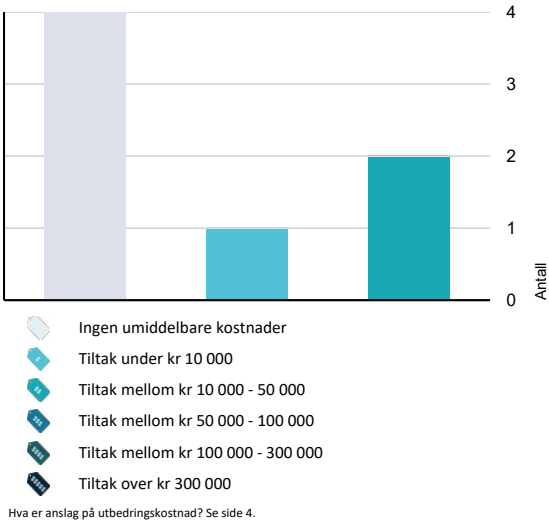


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

10.1 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det er påvist andre avvik:

Snøfanger var krav i byggeforskriftene i 2002, avviket er relatert til Norsk Standard 3600 post 17.4.

Påbegynt rustdannelser i rennekroker.

Beslag og takrenner er på befaringen 23 år med påfølgende redusert økonomisk verdi jrf. med SINTEF byggforsk levetidstabell. Mer enn halve forventbare levetid er passert.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Røykløp i leiligheten er blendet med kryssfinerplate av tre.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Terrengforhold - garasje

[Gå til side](#)

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

10.2 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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

10.3 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Oppdragsnr.: 20158-1784

Befaringsdato: 16.10.2025

Side: 5 av 25

Oppdragsnr.: 20158-1784

Befaringsdato: 16.10.2025

Side: 6 av 25

Skaraveien 22, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 160
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Sammendrag av boligens tilstand

Vindu mellom garasje og bolig må skiftes for å oppfylle kravet.

Utvendig > Dører - 2

Det er påvist andre avvik:

Boddør har mindre oppsprekk i brystningspaneler.
Balkongdør har slitasjegrad i nedre deler.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Vannledning som går ut vindu i garasje til bod er ikke isolert. Vannledningen er den samme som kommer ut fra toalettvindu i garasjen.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist andre avvik:

Utover filterskift årlig er det ikke kjent service/rens historikk på anlegget. Det anbefales service på anlegget hvert 5. år og filterskift årlig.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpene er ikke kontrollert av byggesaksmyndig.

Våtrom > U.etg. > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtromsmembraner på gulv har en forventet levetid på rundt 25 - 30 år. Halve forventete levetid for våtrommet er av den grunn passert.

Våtrom > U.etg. > Vaskerom > Ventilasjon

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

Våtrom > U.etg. > Bad U.etg. > Overflater vegger og himling

Det er påvist andre avvik:

Malingsavfalling i tak.

Våtrom > U.etg. > Bad U.etg. > Overflater Gulv

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

Dusjvegg har skinne mot gulv som vil hindre eventuelt lekkasjevann utenfor dusj å finne vei til sluk.

Våtrom > U.etg. > Bad U.etg. > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater Gulv

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

I dusjsonen er det sperrekant, av den grunn er sluk under badekar som er referanse for høydeforskjeller. Det er ikke synlige tegn på at terskellist har våtromsoppbrett skjult.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtromsmembraner på gulv har en forventet levetid på rundt 25 - 30 år. Halve forventete levetid for våtrommet er av den grunn passert.

Våtrom > 2.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning

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

Før TEK-10 gikk i kraft i 2011 var det tilnærmet bransjepraksis å utelate dremsutkast for vegghengte toalets innebygde vanntanker.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Halve levetiden for tekkingen under fliselagt balkong er passert, forventbar levetid for denne type tekkinger er rundt 30 år.

Kledning på takterrassens rekkverk har kontakt med terrassegulv.

Utførelsen på taktekking over takterrasse er ikke mulig å kontrollere (ligger under terrassebord). Det samme gjelder for balkong med fliser, der tekkingen er under fliser.

Oppdragsnr.: 20158-1784

Befaringsdato: 16.10.2025

Side: 7 av 25

Skaraveien 22, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 160
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - hoveddel

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Oppdragsnr.: 20158-1784

Befaringsdato: 16.10.2025

Side: 8 av 25

Skaraveien 22, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 160
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2002

Kommentar
Regulert etter byggeforskriftene av
1997 (TEK-97)

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Fasade og to franske balkongdører.	Trone Bolig. Skifting av balkongdører begge soverom 2. etg. i 2024. Pluss ny fuksikring. Revet lecaforblending nordside, skiftet vindu. Rekonstruksjon vegg, Tveita bygg i 2025
2018	Garasje	Garasje med tilhørende takterrasse. Det søkes om endring av carport til garasje med delvis overbygd takterrasse og bod. Det søkes dispensasjon for overskridelse av byggegrense, gesimshøyde og takvinkel.
2018	Innglasset terrasse	Innglasset terrasse ut fra kjøkken.
2018	Oppgradering av leilighet.	Leiligheten ble modernisert.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med skiferstein fra 2002. Taksteinen ligger godt uten synlige mangler av enkeltstein.

Nedløp og beslag

Takrenner fra byggeår i bra stand alder tatt i betraktning, normal aldersslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Snøfanger var krav i byggeforskriftene i 2002, avviket er relatert til Norsk Standard 3600 post 17.4.

Påbegynt rustdannelser i rennekroker.

Beslag og takrenner er på befaringen 23 år med påfølgende redusert økonomisk verdi jrf. med SINTEF byggforsk levetidstabell. Mer enn halve forventbare levetid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Vedlikehold for å redusere korrosjonen anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggkonstruksjon

Kledningen er jevnt over i bra stand på alle fasader, står utsatt til i partier med kort avstand fra terreng, balkong/terrassegulv.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er ikke synlig for visuell kontroll, men det er ingenting som tyder på at denne ikke er i hht forskriftene som var gjeldende i byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Boligen har nytt vindu i forbindelse med lekkasjeforhold. Vinduer fra byggeår i normal stand jf. alder. Påregnelig med punkteringsrisiko mellom glass.

Skaraveien 22, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 160
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

Vinduer - 2

Vinduer på solsider har oppsprekk, kjøkkenvindu er registrert reparert ved tidligere anledning. Soveromsvindu i utleiedel har ikke riktig beslag.

Vindu mellom garasje og wc i 1.etg. tilfredstiller ikke gasskrav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu mellom garasje og bolig må skiftes for å oppfylle kravet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes noe vedlikehold. Vindu mellom garasje og bolig må innfri nødvendige krav.



Beslag vindu soverom U.etg. er ikke tett.



Standard vindu mellom bolig og garasje.



Kjøkkenvindu med svikt/reparasjon. Slitte karm, dels feil sålebank (mur under bunnkar er ikke ført under karm)

Dører

Entredør fra byggeår i normal stand, det samme gjelder binngangsdør, dør inn til leilighet og skyvedør i 1.etg. og balkongdør i 2.etg. fra 2018. Dører som fungerer som fransk balkong fra hhv 2002 og 2024.

Dører - 2

Balkongdør ut fra stue/kjøkken og boddør i U.etg. har svekkelser vis a vis øvrige dører i boligen.

Dør mellom garasje og bolig er ikke i tråd med gasskrav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boddør har mindre oppsprekk i brystningspaneler. Balkongdør har slitasjegrad i nedre deler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikeholdsbehov.

Dør mellom bolig og garasje bør være selvstengende for å sikre at de alltid er lukket når de ikke er i bruk.



Dør inn til bod i underetasjen har slitasjegrad.



Terrassedør ut fra spisestue.

Oppdragsnr.: 20158-1784

Befaringsdato: 16.10.2025

Side: 9 av 25

Oppdragsnr.: 20158-1784

Befaringsdato: 16.10.2025

Side: 10 av 25

Skaraveien 22, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 160
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport



Fugemasse utenpå skal ikke være en del av tetting i overganger.



Entredør må ettersees over tid for ,ulig påbegynt delamineringer i dørblad.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue i 1.etg. med fliseheller oppå membran. Sett fra undersiden er det ingen synlige tegn til lekkasjer.

Takterrasse over garasjen er etablert i 2018 sammen med garasjen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Halve levetiden for tekkingen under fliselagt balkong er passert, forventbar levetid for denne type tekkinger er rundt 30 år.

Kledning på takterrassens rekkverk har kontakt med terrasegulv.

Utførelsen på taktekking over takterrasse er ikke mulig å kontrollere (ligger under terrassebord). Det samme gjelder for balkong med fliser, der tekkingen er under fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Beslag på toppen av rekkverk bør byttes ved anledning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rekkverk med laskeskjøter er ikke anbefalt av SINTEF/Byggforsk.



Balkong med fliser oppå balkongtekkingen.

INNSENDIG

Overflater

Innvendige overflater er i normal stand med normalt bruk.

Radon

Det er ikke krav til å foreta radonmåling i egen bolig. Kun ved utleie.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Iflg. tidligere dokumentasjon er det gjennomført radonmålinger i 2014 med svært lave verdier. Ingen tiltak er nødvendig. Målingen gir indikasjoner på at bygget er utført med radonduk i grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

Pipe med peisovn fra byggeår med forskriftsmessig ildfast plate foran ilegget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Røykløp i leiligheten er blendet med kryssfinerplate av tre.

Oppdragsnr.: 20158-1784

Befaringsdato: 16.10.2025

Side: 11 av 25

Skaraveien 22, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 160
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forskriftskrav er at pipeløp skal blendes med støp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen er innredet med kledde vegger mot grunnmur som delvis befinner seg under terreng. Kontrollert langs yttervegger i disponible rom på befaringen uten synlige tegn til fukt.

Boligen er avskjermet i store deler med garasje på oppsiden.

Når det gjelder hulltaking jf § 2-15 og måling i vegg mot grunnmur som befinner seg under terreng, tillegges følgende verdier.

Verdier over 20 vekt% = Skadepotensiale TG 3



Hulltaking jf § 2-15 og måling i vegg mot grunnmur som befinner seg under terreng. Måleresultat er 10,9 vekt% og grønt på skalaen.



7,6 vekt% i yttervegg under trapp for hoveddel.

Innvendige trapper

Trapp er i forskriftsmessig stand med håndrekke på begge sider og barnesikring mellom trinn.

Innvendige dører

Innvendige dører fungerer etter intensjonen. Justeringer kan være nødvendig fra tid til annen.

VÅTROM

U.ETG. > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår med helsveist belegget på gulv.

U.ETG. > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Overflater på vegger og tak i normal stand. Det er for tiden ikke aktivitet med vannsøl på vegger etter dagens bruk.

U.ETG. > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvbelegget er helt og intakt med tilfredstillende tilslutning til sluk.

U.ETG. > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Kontroll i sluk avdekker ingen synlige avvik.

Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 20158-1784

Befaringsdato: 16.10.2025

Side: 12 av 25

Skaraveien 22, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 160
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

Våtromsmembraner på gulv har en forventet levetid på rundt 25 - 30 år. Halve forventete levetid for våtrommet er av den grunn passert.

Konsekvens/tiltak

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



Gulvbelegg er tilfredstillende tilsluttet sluk.

U.ETG. > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

U.ETG. > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk er kun ført ut til bod.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må etableres kanal slik at ventilkanal fører fuktig luft ut av bygget.

U.ETG. > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)



Måleresultatet viser 10,6 vekt% og grønt på instrumentet.

U.ETG. > BAD U.ETG.

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår utstyrt med dusjsone, vask, toalett og opplegg for vaskemaskin.

U.ETG. > BAD U.ETG.

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg i dusjsonen er kontrollert for eventuelle riss i flisefuger, ingen riss registrert på befæringsdato.

Malingsavfalling i tak, ventilasjonenens effekt bør kontrolleres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Malingsavfalling i tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

male på ny og sjekke effekt/innstillinger på avtrekk.



Malingsavflassing i tak.

Oppdragsnr.: 20158-1784

Befæringsdato: 16.10.2025

Side: 13 av 25

Skaraveien 22, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 160
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport



Nivåforskjell fra flis til flis (svanker)

U.ETG. > BAD U.ETG.

TG 2 Overflater Gulv

Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registrert ved stikk kontroll.

Vurdering av avvik:

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

Dusjvegg har skinne mot gulv som vil hindre eventuelt lekkasjevann utenfor dusj å finne vei til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Spalte i dusjskinne mot gulv anbefales, slik at eventuelt lekkasjevann utenfor dusj kan finne vei til sluk.



Skinne i gulv.



Det er ikke synlig membranoppbrett ved terskel.

U.ETG. > BAD U.ETG.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kontroll i sluk avdekker ingen synlige avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



U.ETG. > BAD U.ETG.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

U.ETG. > BAD U.ETG.

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det registreres sug mot kanalen.

U.ETG. > BAD U.ETG.

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)



Oppdragsnr.: 20158-1784

Befæringsdato: 16.10.2025

Side: 14 av 25

Skaraveien 22, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 160
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

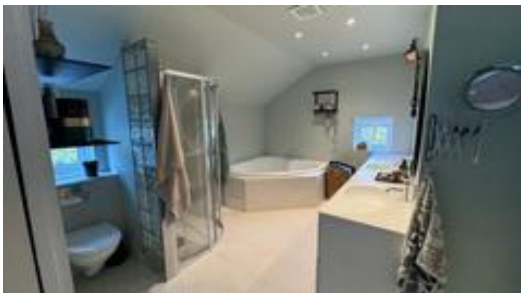


Tilstandsrapport

2.ETG. > BAD

Generell

Fliselagt bad fra byggeår utstyrt med dusjone, dobbel vaskesjjon, vegghengt toalett og innkledd badekar.



2.ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater på vegger og tak i normal stand.

2.ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registret ved stikkontroll.

Vurdering av avvik:

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

I dusjonen er det sperrekant, av den grunn er sluk under badekar som er referanse for høydeforskjeller. Det er ikke synlige tegn på at terskellist har våtromsoppbrett skjult.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet og mulig risiko jf. krav som er satt.

2.ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kontroll i begge slukene avdekker ingen synlige avvik.

Vurdering av avvik:

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

Våtromsmembraner på gulv har en forventet levetid på rundt 25 - 30 år. Halve forventete levetid for våtrommet er av den grunn passert.

Konsekvens/tiltak

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



Synlig membran under slukens klemring.



2.ETG. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med dobbel vaskesjjon, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Før TEK-10 gikk i kraft i 2011 var det tilnærmet bransjepraksis å utelate drenerutkast for vegghengte toalettets innebygde vanntanker.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Det registreres som avvik da krav til sikring mot lekkasjer fra disse ble innført i TEK-97 gjeldende fra 1998. Å montere lekkasjevarsler i kasse bak toalett er en mulighet.

2.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det registreres sug mot kanalen.

2.ETG. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Oppdragsnr.: 20158-1784

Befaringsdato: 16.10.2025

Side: 15 av 25

Skaraveien 22, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 160
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)

KJØKKEN

U.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Vannlås i benk er funnet i orden. Fuktsøk med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og plassering for kjøleskap uten negative utslag.

U.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fungerer med enkel test ved hjelp av A4 ark og det registreres sug mot avtrekket.

1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Vannlås i benk er funnet i orden. Fuktsøk med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og plassering for kjøleskap uten negative utslag.



1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fungerer med enkel test ved hjelp av A4 ark og det registreres sug mot avtrekket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kontroll i rør i rørskap avdekker at det er sprutdeksel, merkning av rør og kursoversikt.

Hovedvanninntak med stoppekran befinner seg i vaskerom.

Vannledninger: Forventbar levetid på vannledninger er 50 år. Halve forventbare levetid er foreløpig ikke passert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Vannledning som går ut vindu i garasje til bod er ikke isolert. Vannledningen er den samme som kommer ut fra toalettvindu i garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Vannrør må isoleres i kalde rom.



Uisolert vannledning i bod.

TG 1 Avløpsrør

Ingen avvik registrert, test av vasker og toalett avdekker ingen vakum i rørene. Forventbar levetid på avløp er 60 år. Halve forventbare levetid er av den grunn ikke passert.

TG 2 Ventilasjon

I hoveddel er det etablert balansert ventilasjon montert som egeninnsats av tidligere eier i 2014.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utover filterskift årlig er det ikke kjent service/rens historikk på anlegget. Det anbefales service på anlegget hvert 5. år og filterskift årlig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Service anbefales for optimal effekt av anlegget.

TG 2 Varmesentral

Boligen har i alt 3 varmepumper. Halve levetiden for noen av disse kan være oppnådd (forventbar levetid rundt 15 år)

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20158-1784

Befaringsdato: 16.10.2025

Side: 16 av 25

Skaraveien 22, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 160
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpene er ikke kontrollert av byggesakskyndig.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Ny varmtvannstank montert i leilighet i 2021. Berederen er plassert i rom med sluk.

TG 2 Varmtvannstank - hoveddel

300 liters bereder plassert i vaskerom U.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursoversikt på innsiden av skapdører for både hoveddel og tilleggsdel.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2002
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvis flere samsvarserklæringer og kabel i bod er kontrollert i ettertid av Acom Elektro AS. Svar: Vi finner installasjonen OK uten mangler. Målinger og koblinger er i orden.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å friskmelde elektriske anlegg.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

TG 0 Branntekniske forhold

Oppdragsnr.: 20158-1784

Befaringsdato: 16.10.2025

Side: 17 av 25

Skaraveien 22, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 160
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Denne boligen har krav til å innfri forskrift av 1985 for slukkeutstyr og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Ved overtakelse av eiendommen anbefales det å gå gjennom de branntekniske med hensyn til røykvarsler og brannslukningutstyr for å ivareta egen sikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på stabil byggegrunn. Ikke synlige tegn til setninger eller skievheter som indikerer mangler ved selve fundamenteringen på hovedbygg.

TG 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er ikke synlig for visuell kontroll, på moderne bygg ligger dreneringsrør normalt rundt 20 cm lavere enn innvendig gulv.

I forbindelse med hulltaking jf. § 2-15 i forskriften er det ikke avdekket dreneringsmessige problemstillinger etter to stk hulltakinger.

Til orientering:
Som grunnregel vil alle bygg/dreneringer eldre enn 25 år få minst tilstandsgrad 2.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Oppdragsnr.: 20158-1784

Befaringsdato: 16.10.2025

Side: 18 av 25

Grunnmuren er oppført med Jackson elementer iflg. tidligere opplysninger.

Fra produsent: Thermomur® er et grunnmur- og byggesystem som består av lette blokker i Jackopor® (EPS) som stables som byggeklosser og fylles med betong. Systemet har vært på markedet i snart 40 år, er gjennomprøvd og kontinuerlig videreutviklet sammen med brukerne og i takt med endringer i byggeforskriftene. Thermomuren er utviklet og produseres i Norge, og er derfor skreddersydd det norske klimaet. Thermomur® er blitt et begrep i bransjen og er ensbetydende med lavenergi, kvalitet, trygghet og brukervennlighet.

I forbindelse med hulltaking i rom under terreng er det ikke registrert avvik med disse. Ingen sprekker registrert utvendig.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur ved nedgang til inngang/leilighet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Prisestimat er for å sikre. Det er også mulig å sette opp ikke flyttbare blomsterkasser. Avhengig av valgt løsning kan sjablongestimat overstige 10.000,-.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Terrengforhold

§ 2-17. Terrengforhold

Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

TG 3 Terrengforhold - garasje

Langs oppsiden av garasjen heller terreng innover mot garasjens yttervegg.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Skaraveien 22, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 160
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør sjekkes om det er mulig å endre forhold inn mot grunnmur.
Dette var ikke problemstilling når område/garasje var en åpen carport.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skaraveien 22, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 160
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



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

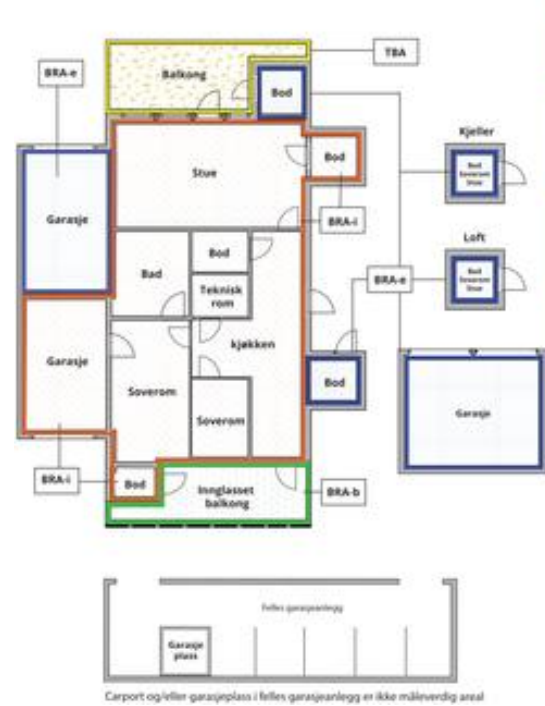
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendring, 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.

Skaraveien 22, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 160
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)		
U.etg.	69			69	
1.etg.	104	3	6	113	24
2.etg.	62			62	29
SUM	235	3	6		53
SUM BRA	244				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
U.etg.	Entré, stue, kjøkken, bod leilighet, soverom, gang, vaskerom, bod, bad u.etg.		
1.etg.	Entré, stue, kjøkken, biinngang, garasje	Bod	Innglasst balkong
2.etg.	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Boligen er ikke rektangulær i alle rom og av den grunn komplisert å måle opp med vanlig håndholdt laser. Boligen er av den grunn oppmålt tre ganger med avvikende resultat. Målemetoden med håndholdt laser har sine begrensninger pga. utilstrekkelige siktlinjer (hele lengder). Avik utover toleransekrav i forskrift på +-2% kan av den grunn oppstå. Skal boligen oppgis med helt nøyaktig areal og at dette er av vesentlig betydning for kjøp, må det rekvireres laserscanning på stativ.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Carport er ombygget til garasje jf. byggesøknad og ferdigattest. Tillatelse til tiltak gis etter plan- og bygningsloven § 20-1 jf. § 20-4. Det er ikke utført tilstrekkelige tiltak mht. gasstetthet mellom bolig og garasje.

Plantegning viser åpent som galleri mellom entreparti og utgang i 2.etg. Endret med glassgulv og balkongdør. Det forutsettes at glassgulv er godkjent for formålet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Mellom bolig og garasje skal det være sluse med selvlukkende dør med gasstette pakning. Lukketype: Det bør være selvlukkende dører med pakning. Vindu mellom garasje og wc tilfredstiller ikke krav.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindu og franske balkongdører samt deler av murfasade i 2025. Revet lecaforblending nordside, skiftet vindu. Rekonstruksjon vegg, Tveita bygg

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Oppdragsnr.: 20158-1784

Befaringsdato: 16.10.2025

Side: 21 av 25

Skaraveien 22, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 160
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	202	42

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2025	Tor Arve Lea	Takstingeniør
	Laila Skjørestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	34	160		0	430.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Skaraveien 22							
Hjemmelshaver							
Skjørestad Laila, Thime Sveinung Nordbø							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt

Oppdragsnr.: 20158-1784

Befaringsdato: 16.10.2025

Side: 22 av 25

Skaraveien 22, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 160
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Kilder og vedlegg

Dokumenter						
Beskrivelse	Dato	Kommentar		Status	Sider	Vedlagt
Energimerking	21.10.2025			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	07.09.2025			Gjennomgått		Nei
Byggetillatesle garasje	22.08.2018			Gjennomgått		Nei
Plantegning	05.02.2002			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2025	
2	22.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Skaraveien 22, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 160
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Skaraveien 22, 4326 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 160
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
 - Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
 - Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
 - Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).
- AREALBEREGNING FOR BOENHETER**
- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
 - Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
 - Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opplas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
 - Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
 - Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
 - Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
 - I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningssdelen ble tatt i bruk (2002). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1997 (TEK-97), referanseforskrift. Garasje oppført i 2018 har TEK-10 som forskriftsreferanse.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Heller ikke kontroll av eksterne rapporter inngår i oppdraget.

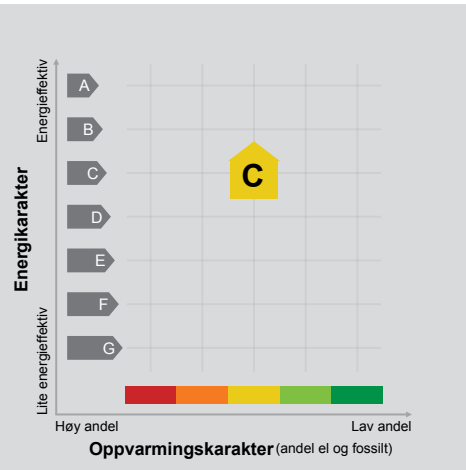
Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.1 og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022.

Utvendige trapper, etasjeskiller og stikkledninger mellom bolig og kommunal tilknytning er ikke en del av forskriften og av den grunn ikke medtatt i rapporten.

ENERGIATTEST



Adresse	Skaraveien 22
Postnummer	4326
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	34
Bruksnummer	160
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22598228
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-182689
Dato	21.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

- Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Følg med på energibruken i boligen
 - Utføre service på ventilasjonsanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Slå av lyset og bruk sparepærer
 - Temperatur- og tidsstyring av panelovner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2002
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	244
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



Egenerklæring

Skaraveien 22, 4326 SANDNES

21 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Skaraveien 22

Postadresse

Skaraveien 22

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2022

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.

Juli 2022 tom i dag

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Skjorestad, Laila

Selger

Thime, Sveinung Nordbo

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Toalett spyling ødelagt. Fikset i 2025 av rørlegger.

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

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet spylefunksjon på toalett

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gunnar Larsen

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje i begge nordvendte balkongdører.
Lekkasje i nordvendt murvegg og inn i leilighet.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Side 2



☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Trone Bolig. Skifting av balkongdører begge soverom 2. Etg. Pluss ny fuktsikring.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Trone Bolig

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2025

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Revet lekaforblending nordside, skiftet vindu. Rekonstruksjon vegg.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tveita Bygg

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Liten lekkasje i vegg over vindu.
Utbedringer gjort av Tveita bygg i forbindelse med rekonstruksjon av nordvendt vegg.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Side 3



☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil på lysbryter soverom.

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

2024

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montering av El bil lader i garasje. Reparasjon av lysbryter tilkopleet fibaro på soverom.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Askeland elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre
Sølvkre
Hatt inne bekjemper og er nå fri for skadedyr. Dekket av forsikring.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja

☐ Nei

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?
Usikker

28

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold
Radonmåling i kjeller utført av Radon Lab i 2014. Verdi: 24-30 [Bq/m3]
Felles varmekabler i oppkjørsel/vei, kostnader deles på de 3 eiendommene som bruker veien.

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:
Punkttert vindu i hagestue.

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 95302714

Egenerklæringsskjema

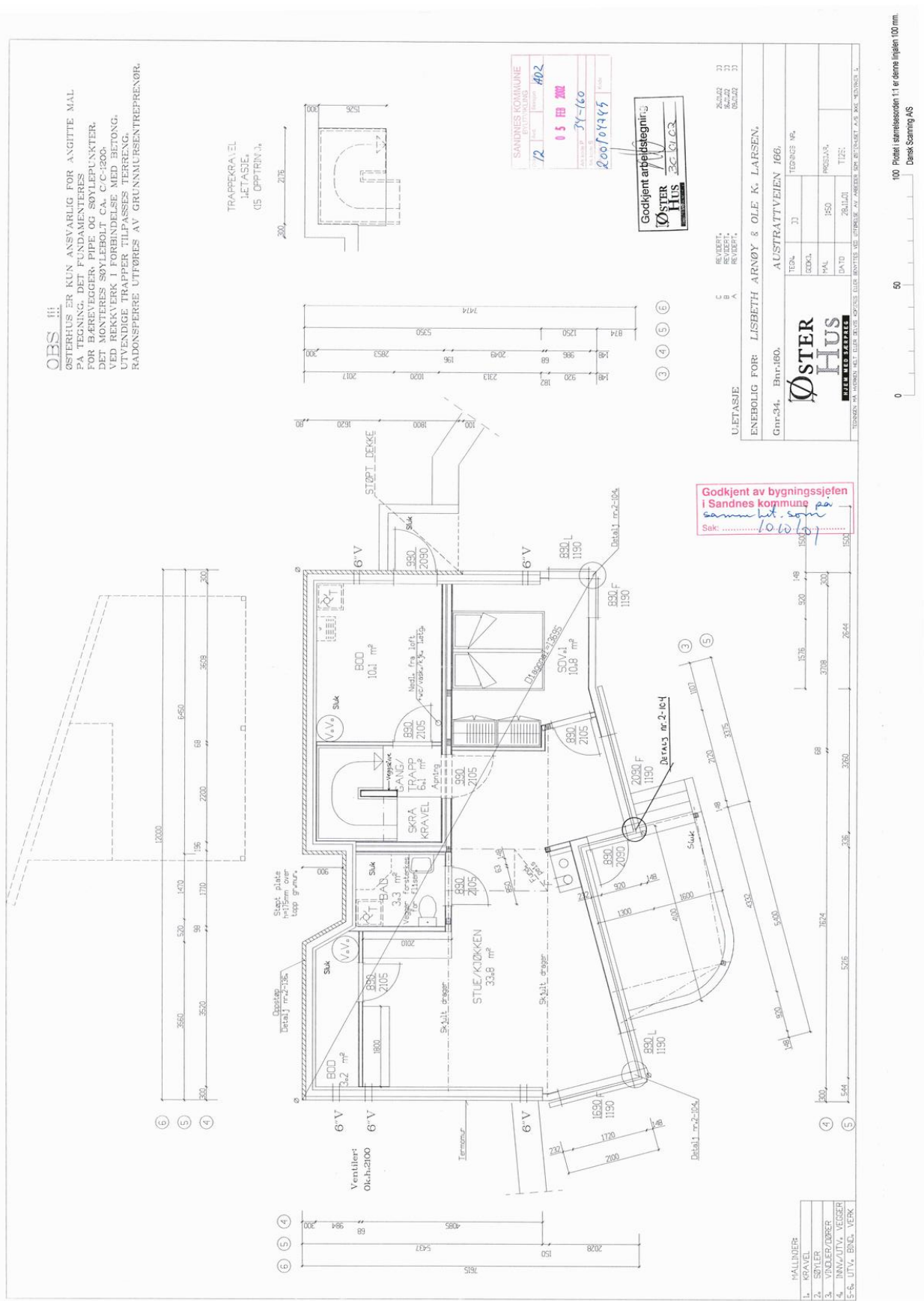
Name	Date	Name	Date
Skjørestad, Laila	2025-10-21	Thime, Sveinung Nordbø	2025-10-22
Identification		Identification	
Skjørestad, Laila		Thime, Sveinung Nordbø	

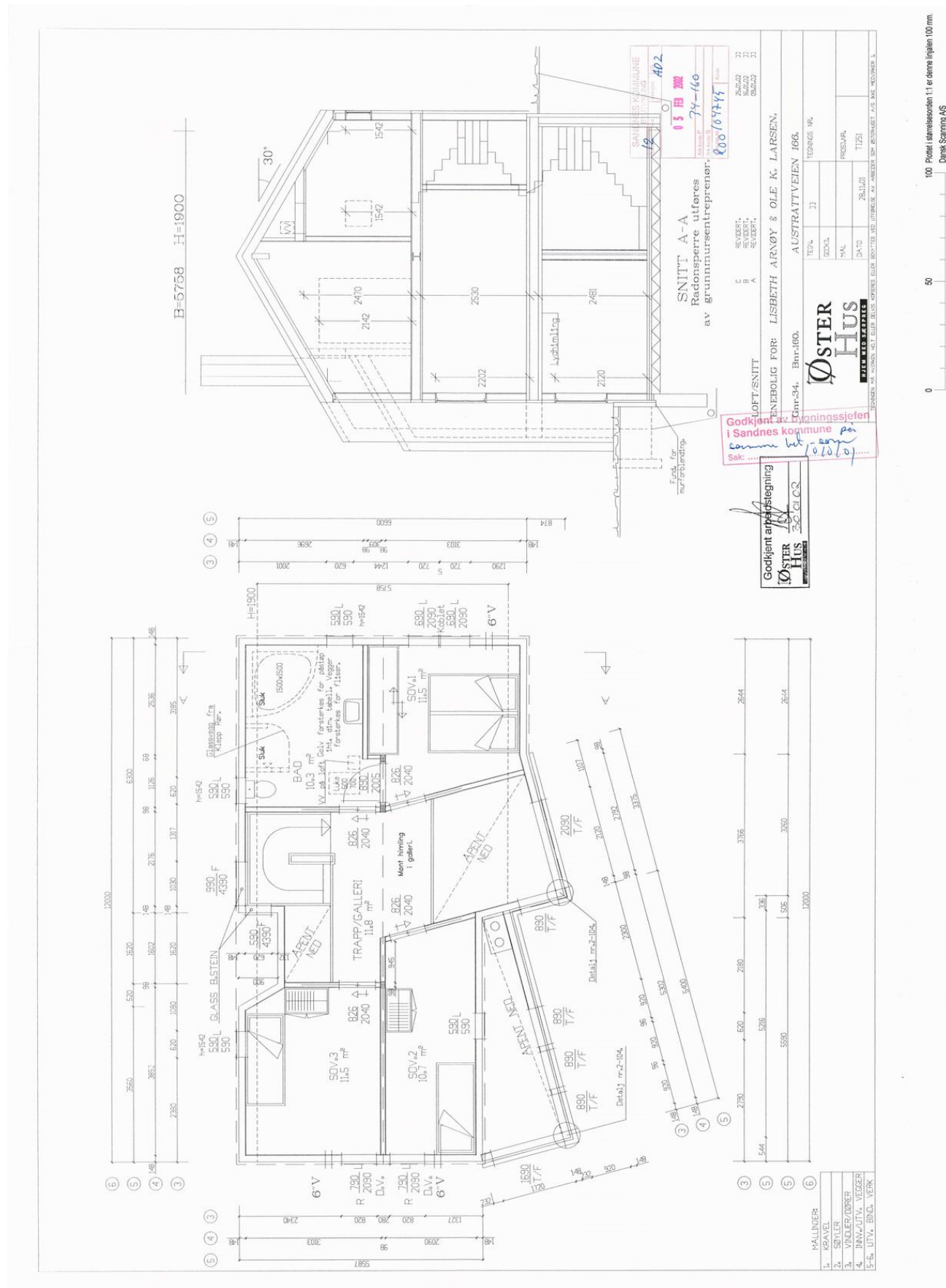
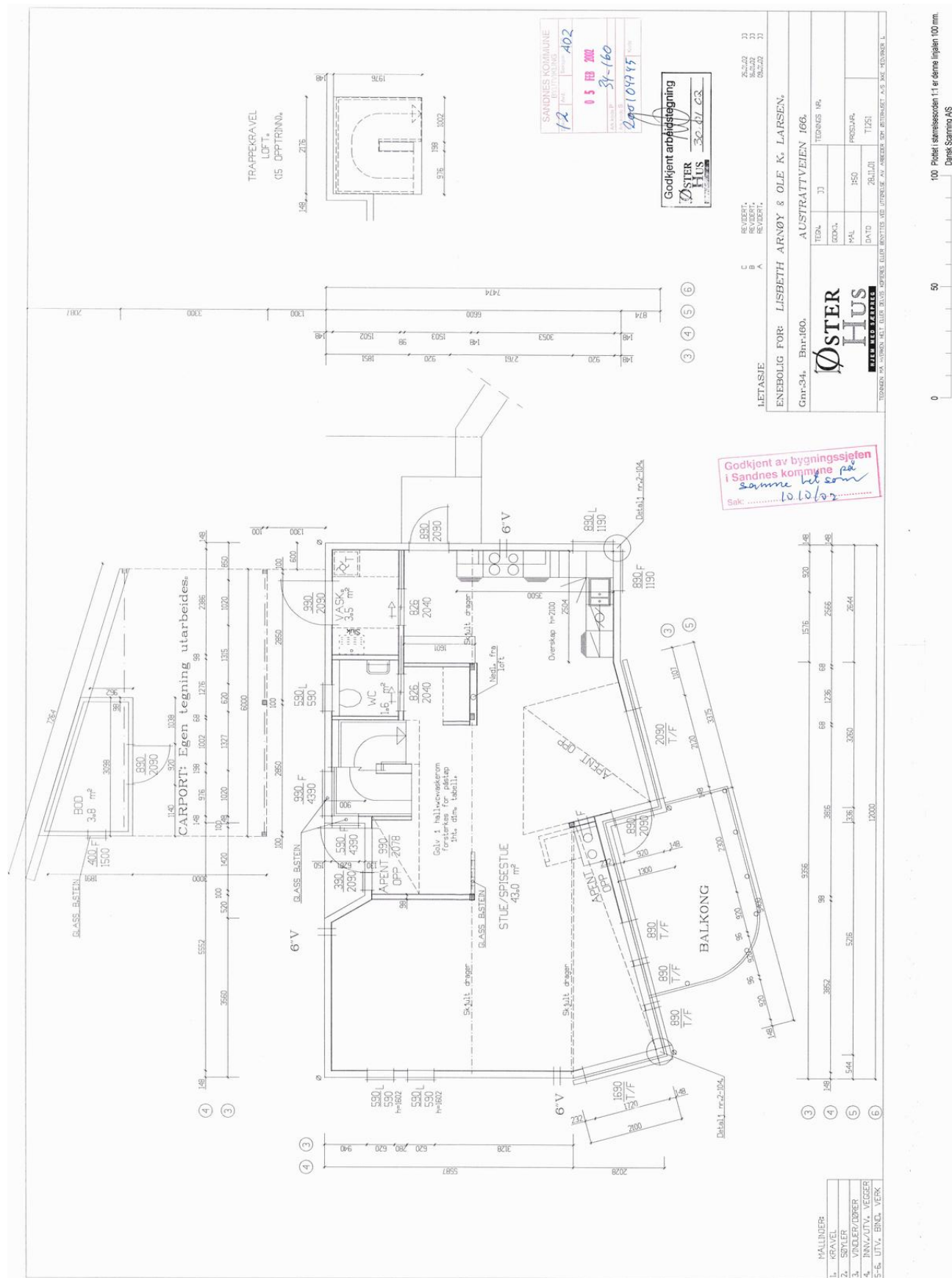
Egenerklæringsskjema

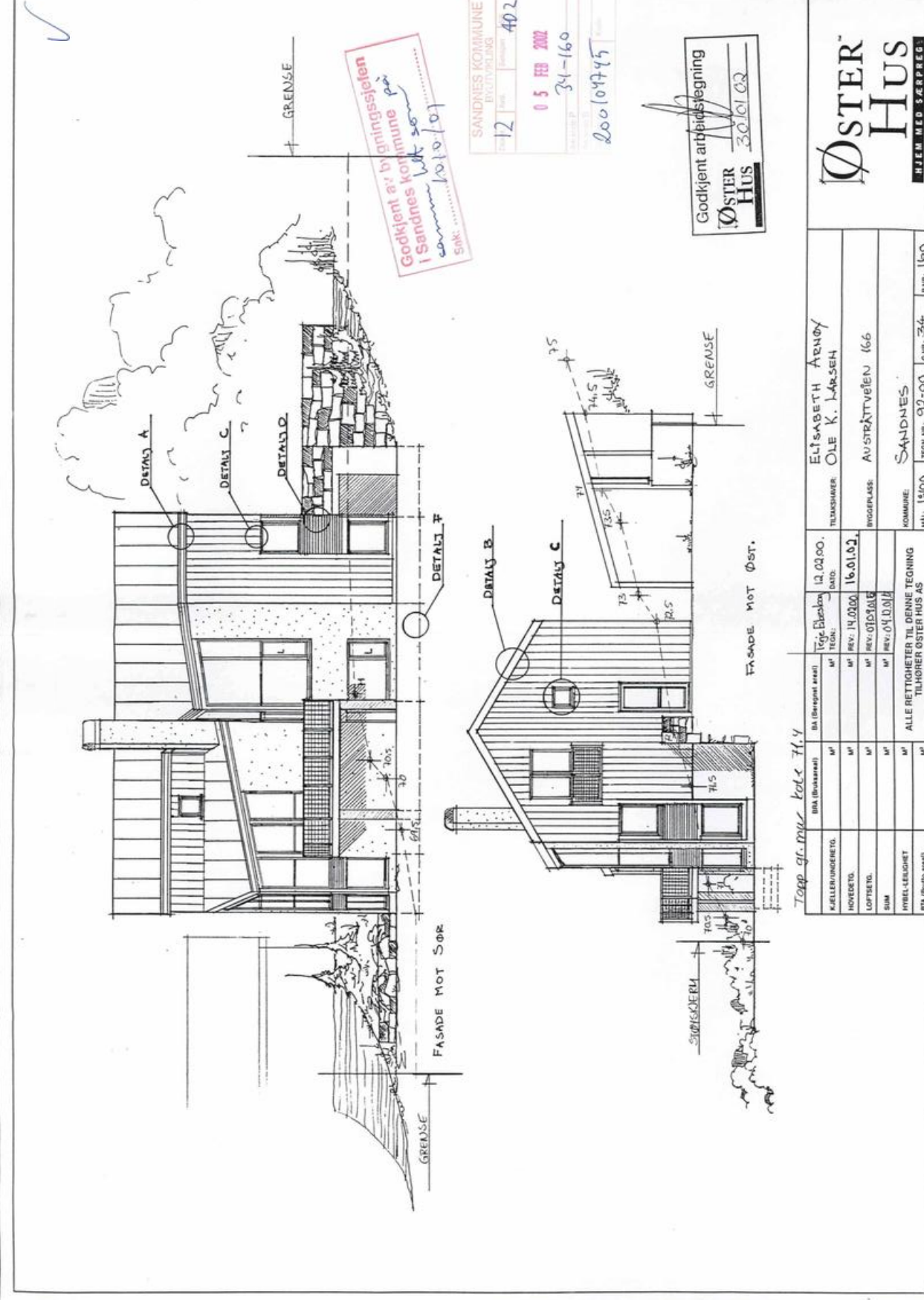
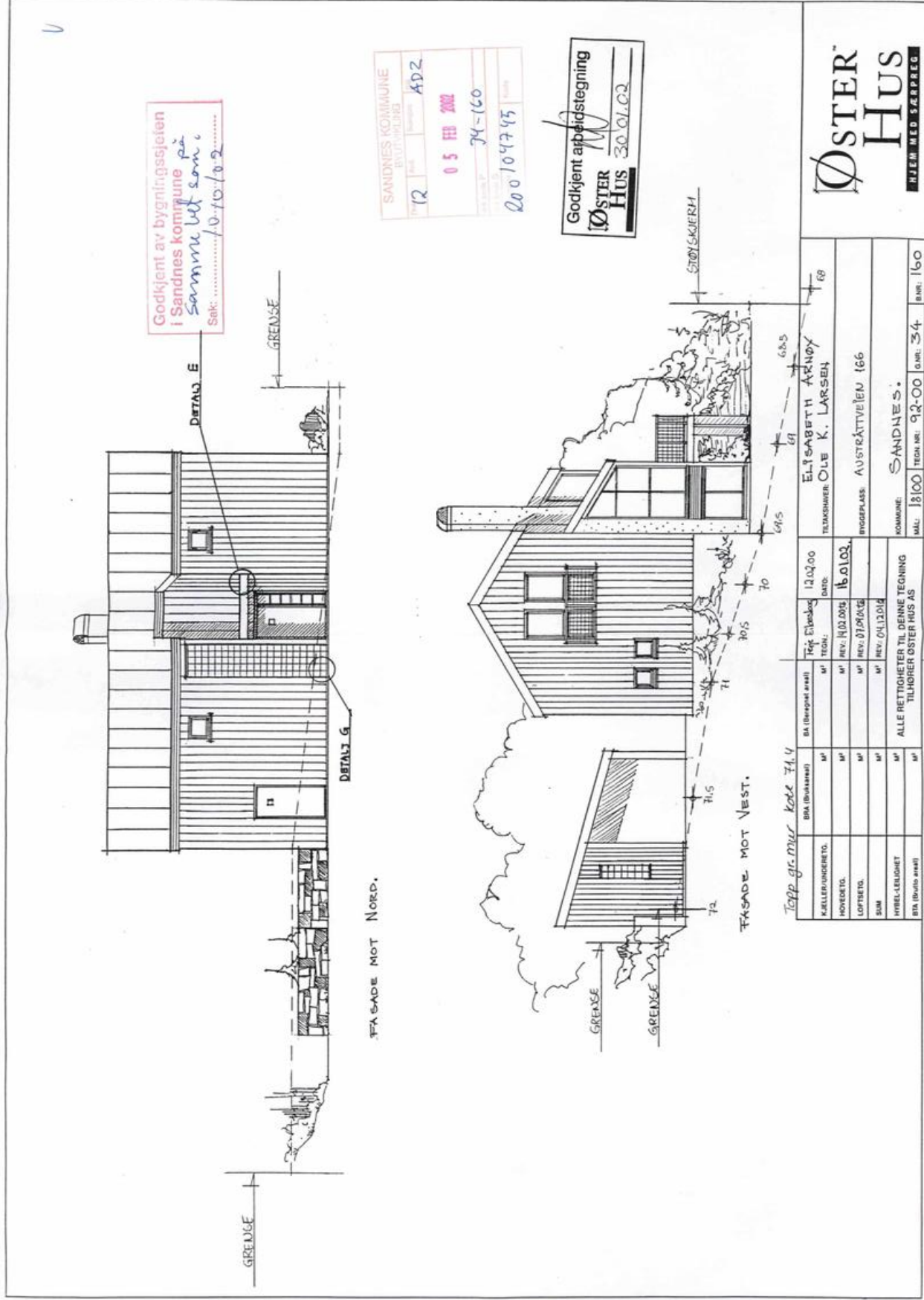
Signed by:

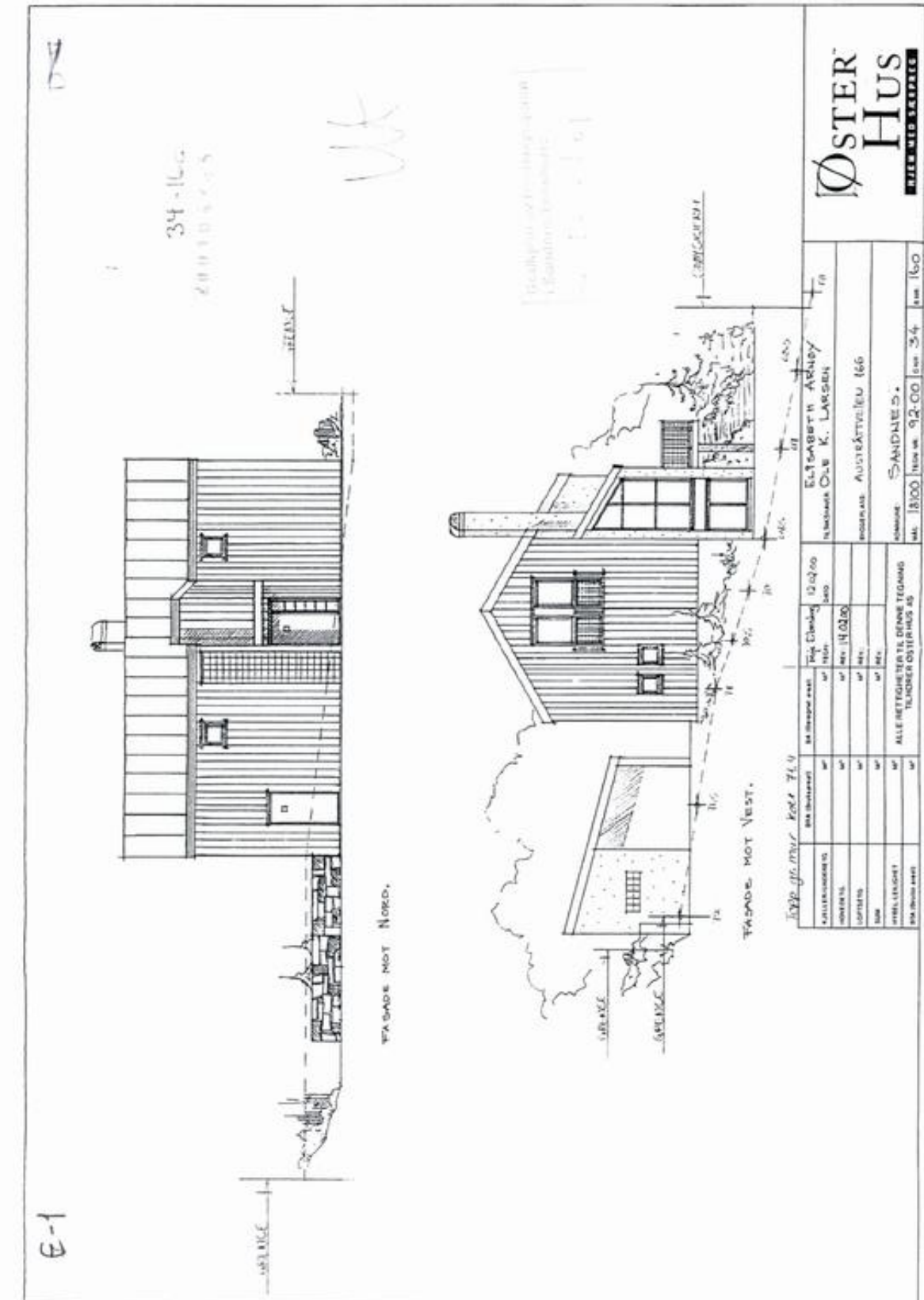
Skjørestad, Laila
Thime, Sveinung Nordbø

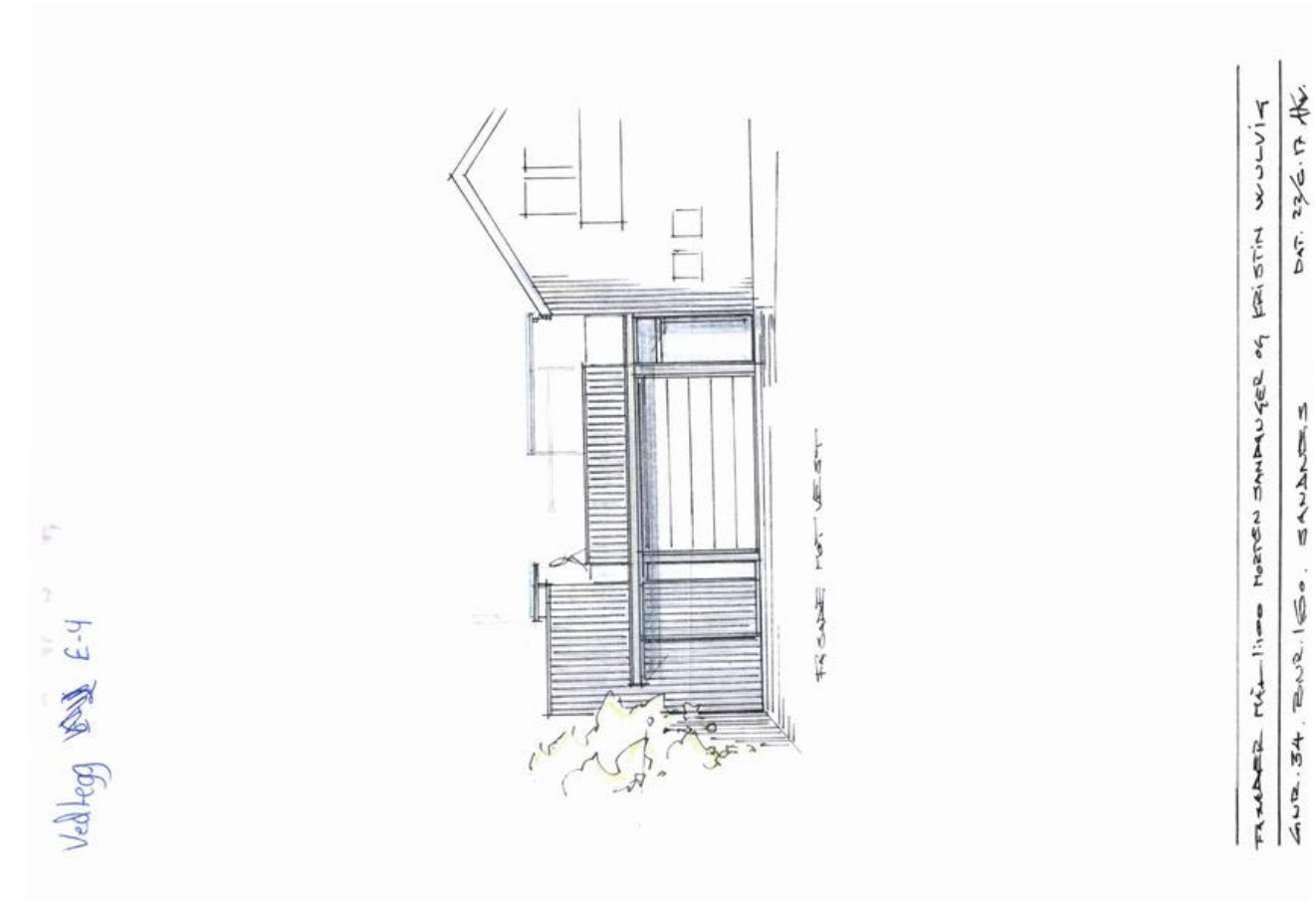
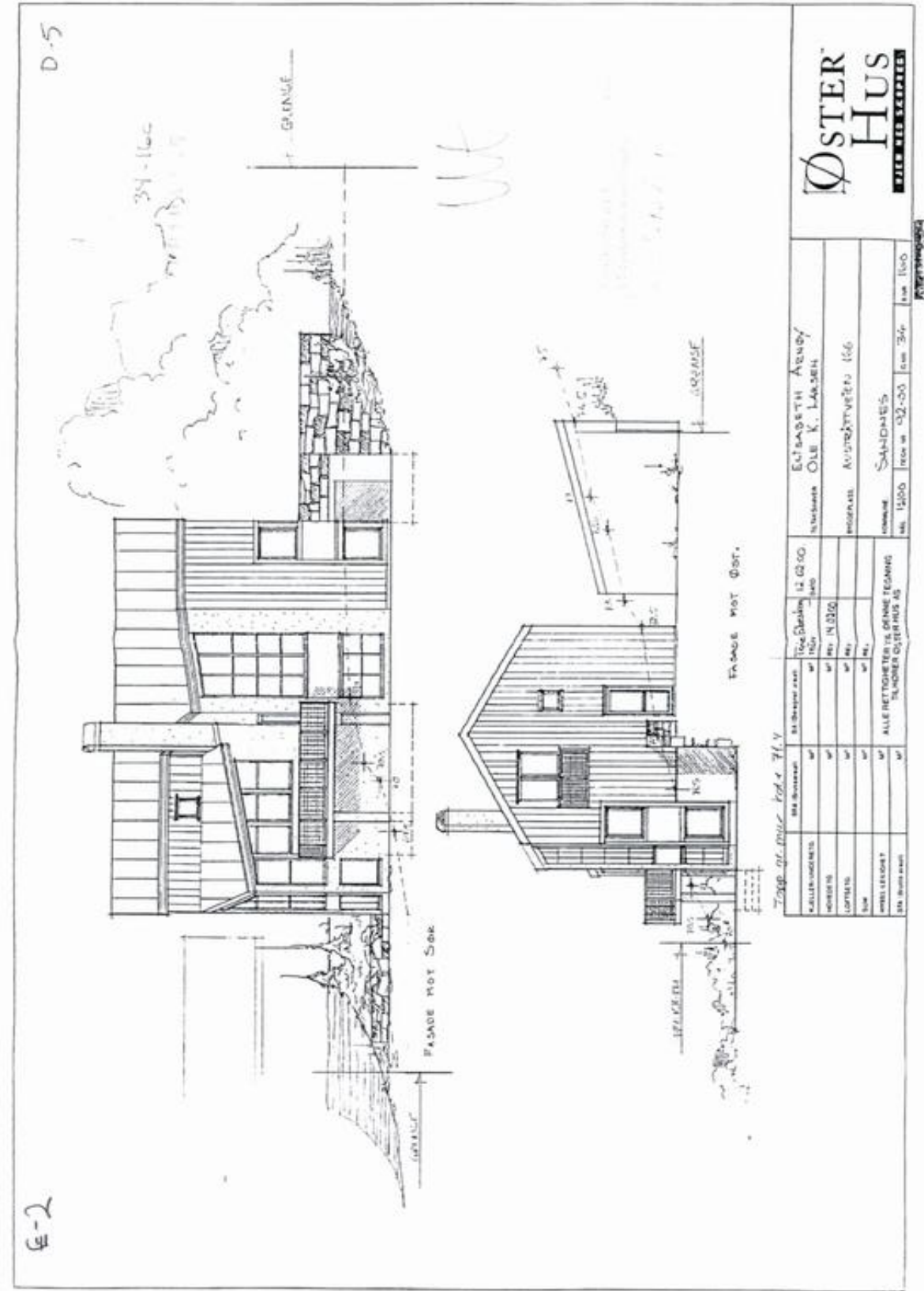
21/10-2025
22:13:20
22/10-2025
07:27:36

BANKID
BANKID

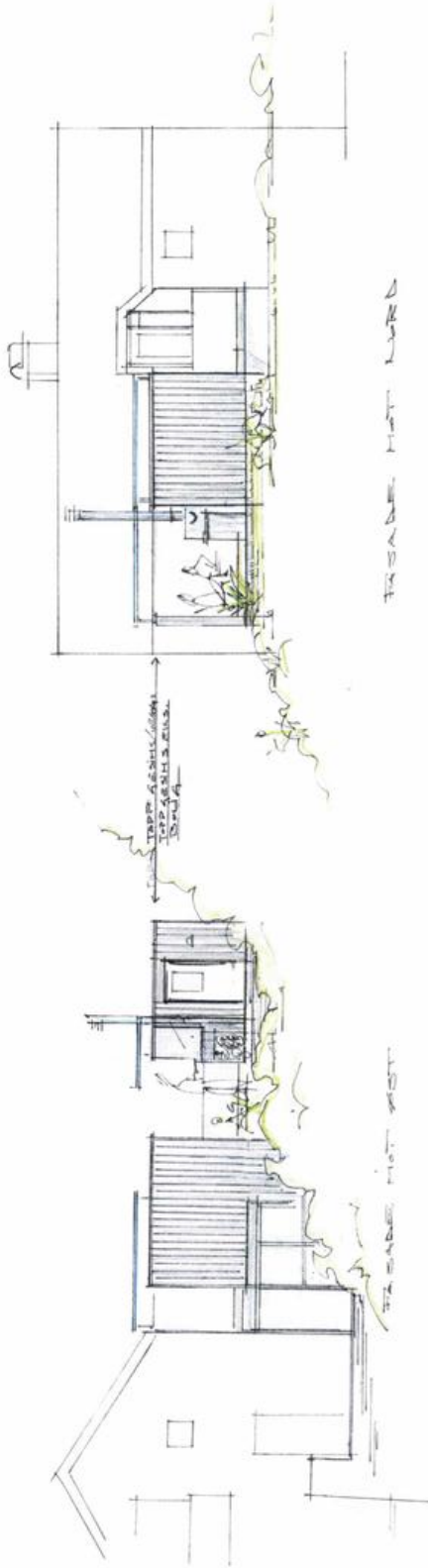






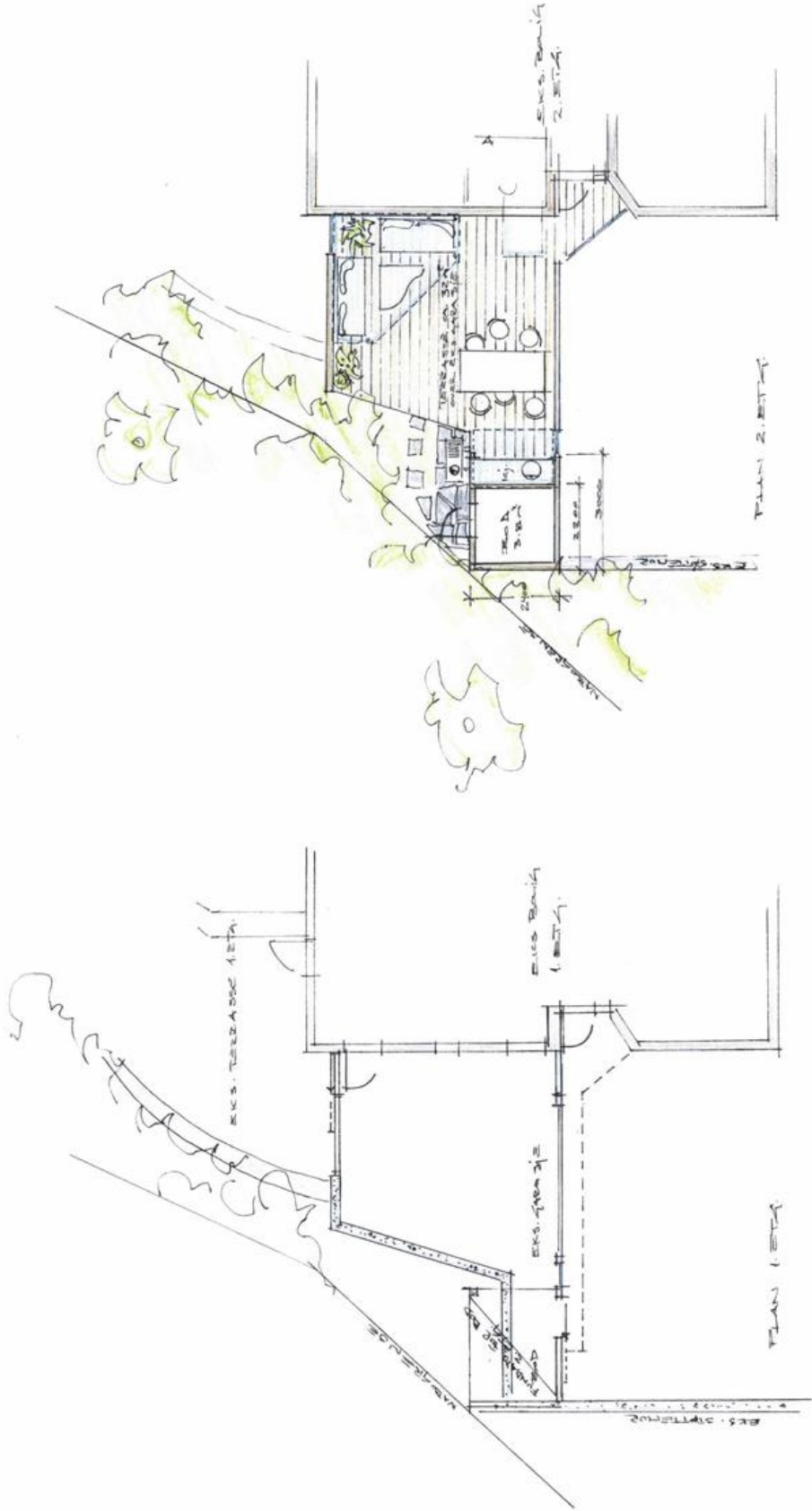


Vedlegg Bilde E-6

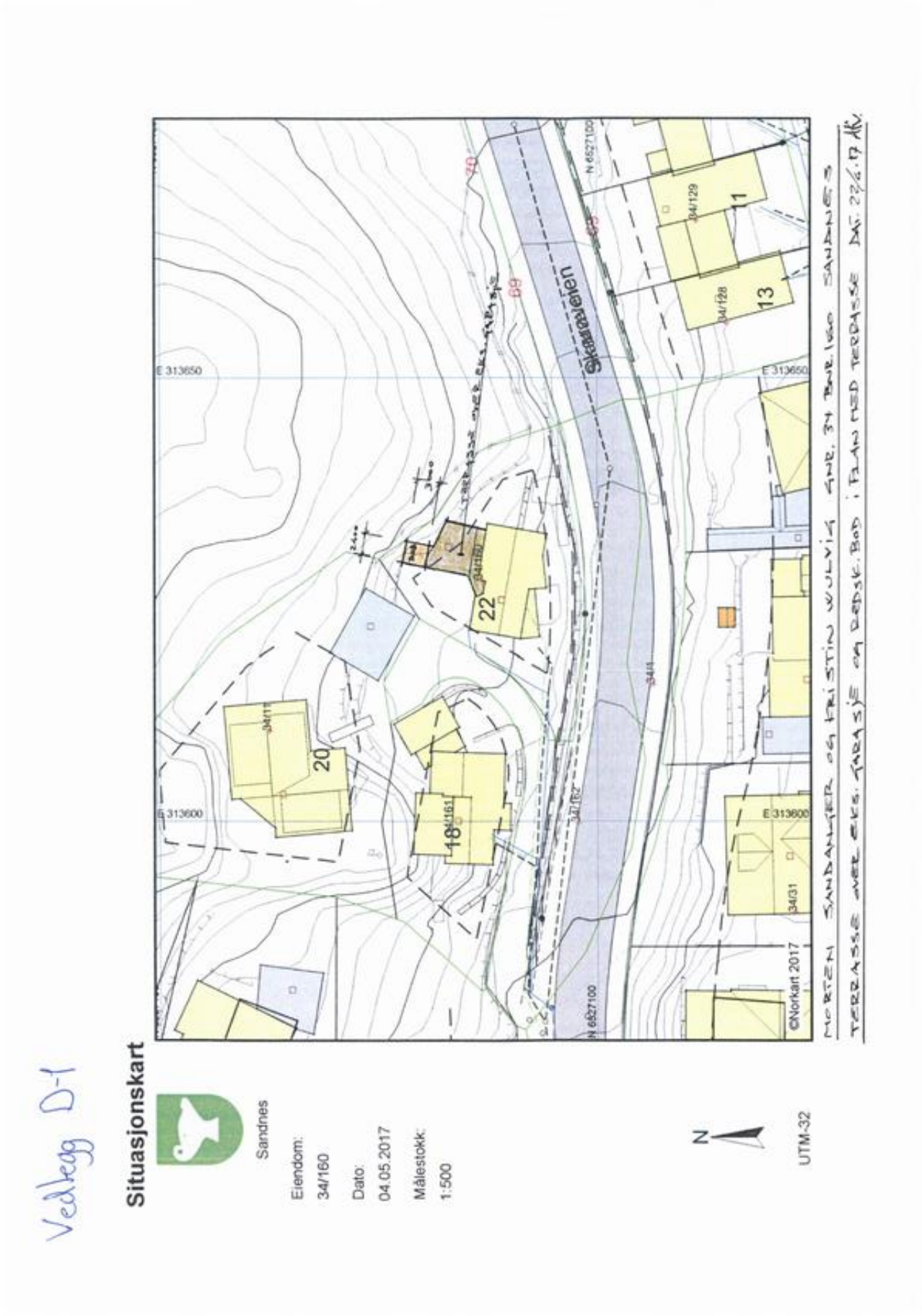


FRANSE HØY VEST 11000 GVE. 34 TOTE. 100 GARASJE HØY 2 GARASJE OG KJØKINN VULVING 22.6.17 AK.

Vedlegg Bilde E-5



FRANSE HØY VEST 11000 GVE. 34 TOTE. 100 GARASJE HØY 2 GARASJE OG KJØKINN VULVING 22.6.17 AK.



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.



Sandnes, 22.08.2018

Deres ref: Vår ref: 17/11664-6
Saksbehandler: Therese Engen Bjørvik Arkivkode: 34/160

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 34/160 Byggeadresse: Skaraveien 22
Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 111 Enebolig-48 Dispensasjon;111 Enebolig-25 Endring av bygg bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 m2
Tiltaksklasse: 1
Tiltakshaver m/adr: Morten Sandanger, Skaraveien 22, 4326 SANDNES

Det vises til søknad om ferdigattest for endring av carport til garasje med delvis overbygd takterrasse og bod, mottatt 10.08.2018.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med dispensasjon og byggetillatelse, datert 02.10.2017.

Vedtak

På grunnlag av søknad om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

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

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

Kjetil Pedersen
Avdelingsleder Tilsyn

Therese Engen Bjørvik
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Situasjonsplan;17_11664_Byggføringsskjema;Melding om rett til å klage

Kopi:
Geodata, Postboks 583, 4305 SANDNES

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Postnummer
Rogaland brann og redning IKS,		Brannstasjonsveien 2	4312
Brannforebyggende avdeling			SANDNES
Morten Sandanger		Skaraveien 22	4326
			SANDNES



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 34, Bruksnr 160	Kommune:	1108	Sandnes
Adresse:		Grunnkrets:	608	Skaret
Veiadresse:	Skaraveien 22, gatenr 25855	Valgkrets:	13	Austrått
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	6080301	Høyland
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	01.03.2000	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	430,7 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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

Ikke tinglyst eierforhold:				
Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	020885	Thime Sveinung Nordbø	1/2	Bosatt i Norge
		Skaraveien 22, 4326 Sandnes		
Hjemmelshaver	241184	Skjørestad Laila	1/2	Bosatt i Norge
		Skaraveien 22, 4326 Sandnes		

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

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

Gårdsnummer 34, Bruksnummer 160 i 1108 SANDNES kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	04.04.2022	Avgiver	1108/34/160	-42,2
	Matrikkelført:	19.04.2022	Berørt	1108/34/3	0,0
			Mottaker	1108/34/162	42,2
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/34/160	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	01.03.2000	Avgiver	1108/34/11	-473,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/34/160	473,0

Gårdsnummer 34, Bruksnummer 160 i 1108 SANDNES kommune

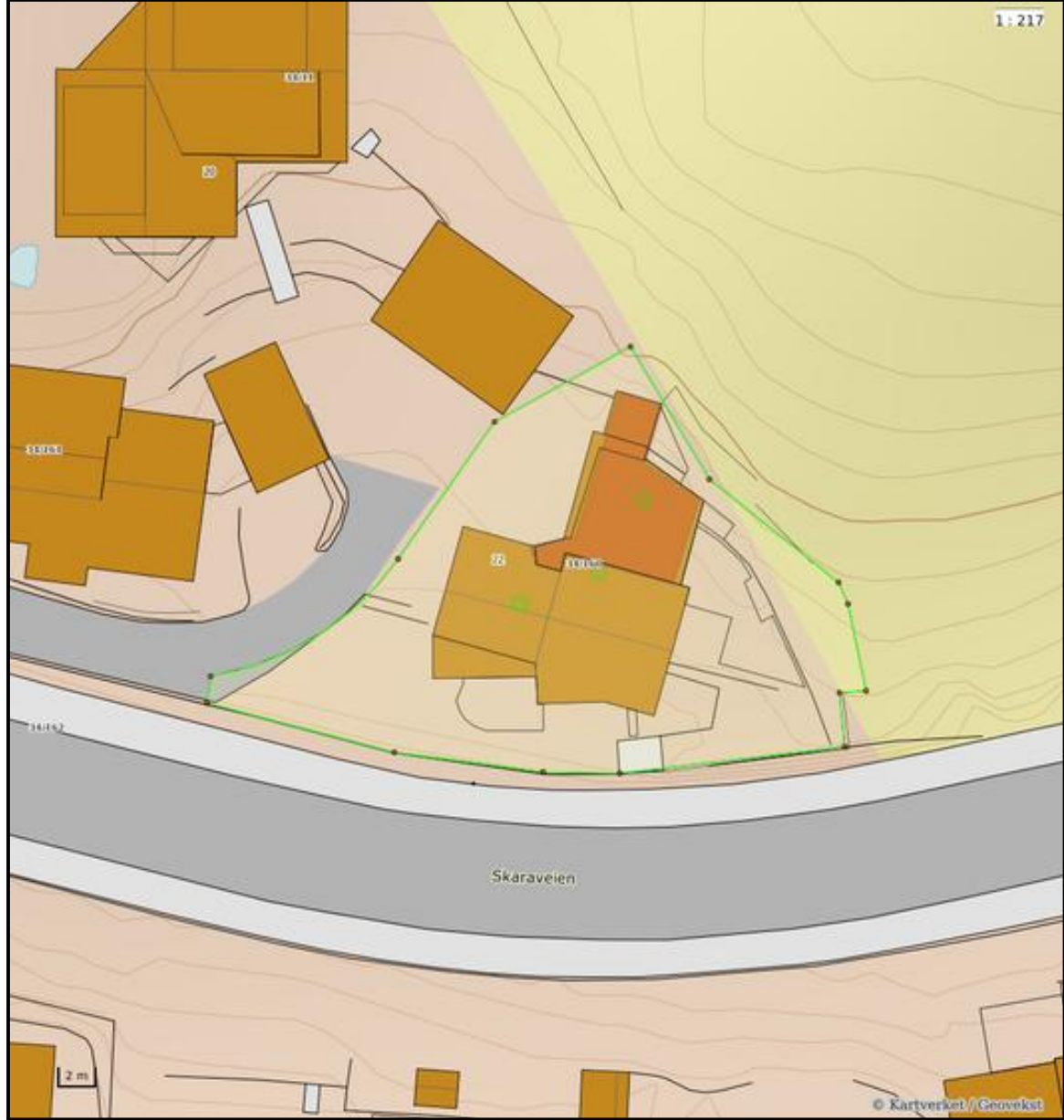
Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Skaraveien 22	U0101	Bolig	51,0	Kjøkken	1	1	1		
Skaraveien 22	H0101	Bolig	208,0	Kjøkken	4	1	2		
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	41,0	Rammetillatelse:	13.11.2001				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	259,0	Igangset.till.:	13.02.2002				
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	259,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	20.11.2002				
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2				
Bygningsnr:	22598228			Antall etasjer:	3				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		74,0		74,0				
H01	1		114,0		114,0				
H02			71,0		71,0				

Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Ingen registrert adresse		Unummerert bruksenhet							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bebygd areal:	4,7	Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:	Fritatt for søknadsplikt		BRA bolig:		Igangset.till.:				
Energikilde:			BRA annet:	4,7	Ferdigattest:				
Oppvarming:			BRA totalt:	4,7	Midl. brukstil.:				
Avløp:			Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):				
Vannforsyning:					Antall boliger:				
Bygningsnr:	300740591				Antall etasjer:			1	
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				4,7	4,7				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Gårdsnummer 34, Bruksnummer 160 i 1108 SANDNES kommune

Oversiktskart



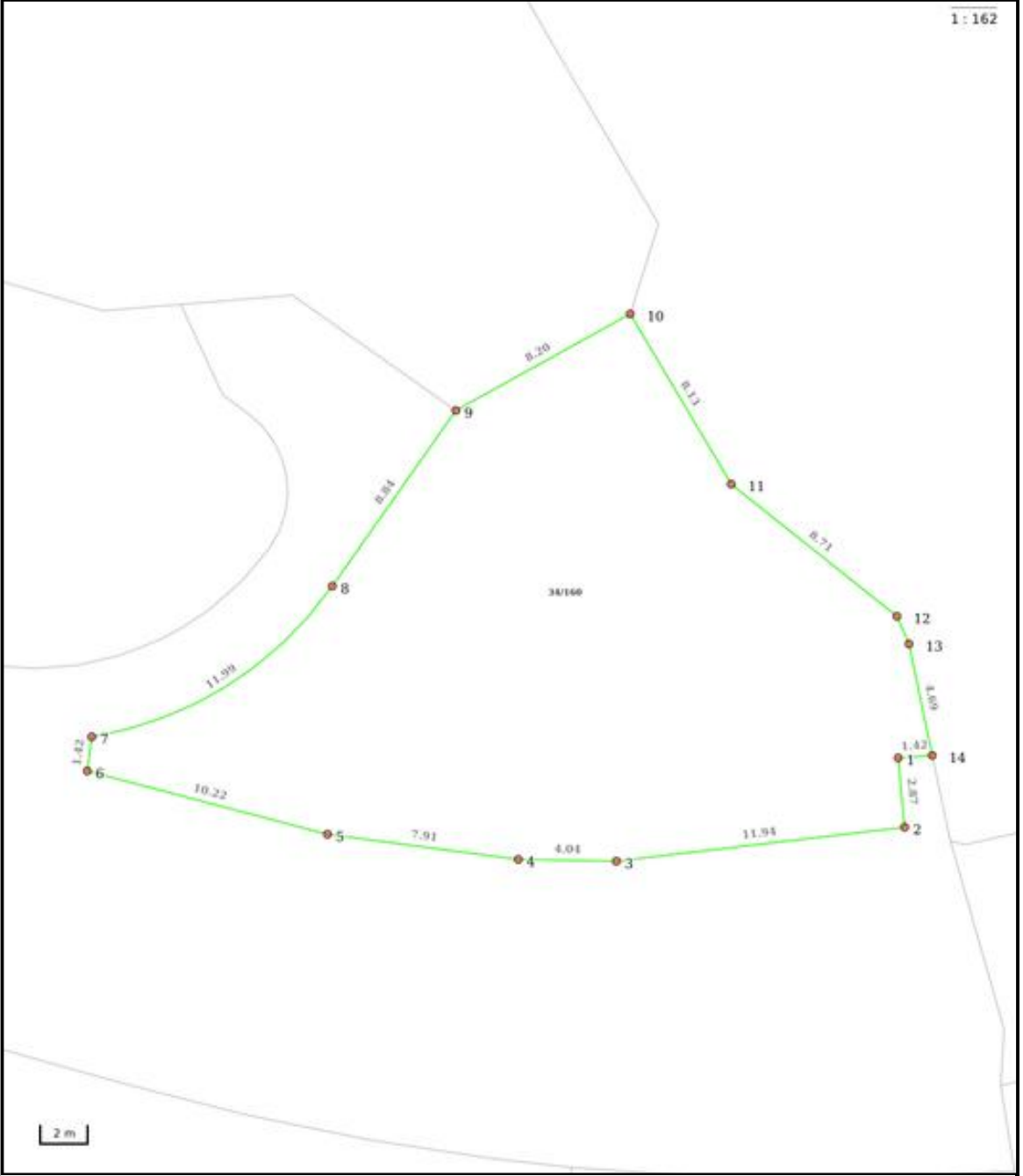
Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant	● Bygningspunkt	 Fiktiv / Teigdeler
11 - 30 cm.	Over 500 cm	== Veikant	▲ Sefrak kulturminne	 Punktbeste
31 - 200 cm	Ikke angitt		se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 06.09.2025 10:26 – Sist oppdatert 06.09.2025 10:26
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 4 av 6

Gårdsnummer 34, Bruksnummer 160 i 1108 SANDNES kommune

Teig 1 (Hovedteig)



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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 06.09.2025 10:26 – Sist oppdatert 06.09.2025 10:26
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 6

Gårdsnummer 34, Bruksnummer 160 i 1108 SANDNES kommune

Areal og koordinater

Areal: 430,70m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Arealmerknad:

Ytre avgrensning									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 527 107,82	313 642,21	2,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Murhjørne
2	6 527 105,00	313 642,73	11,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Murhjørne
3	6 527 102,55	313 631,05	4,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Murhjørne
4	6 527 102,25	313 627,02	7,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Murhjørne
5	6 527 102,58	313 619,12	10,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Murhjørne
6	6 527 104,28	313 609,04	1,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Asfaltspiker
7	6 527 105,70	313 609,10	11,99m	Terrengmål	10	-15,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 527 112,75	313 618,40	8,84m	Terrengmål	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 527 120,41	313 622,81	8,20m	Terrengmål	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 527 125,00	313 629,60	8,13m	Terrengmål	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 527 118,41	313 634,36	8,71m	Terrengmål	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 527 113,61	313 641,63	1,24m	Terrengmål	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 527 112,52	313 642,23	4,69m	Terrengmål	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 527 108,04	313 643,60	1,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 06.09.2025 10:26 – Sist oppdatert 06.09.2025 10:26
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 6 av 6

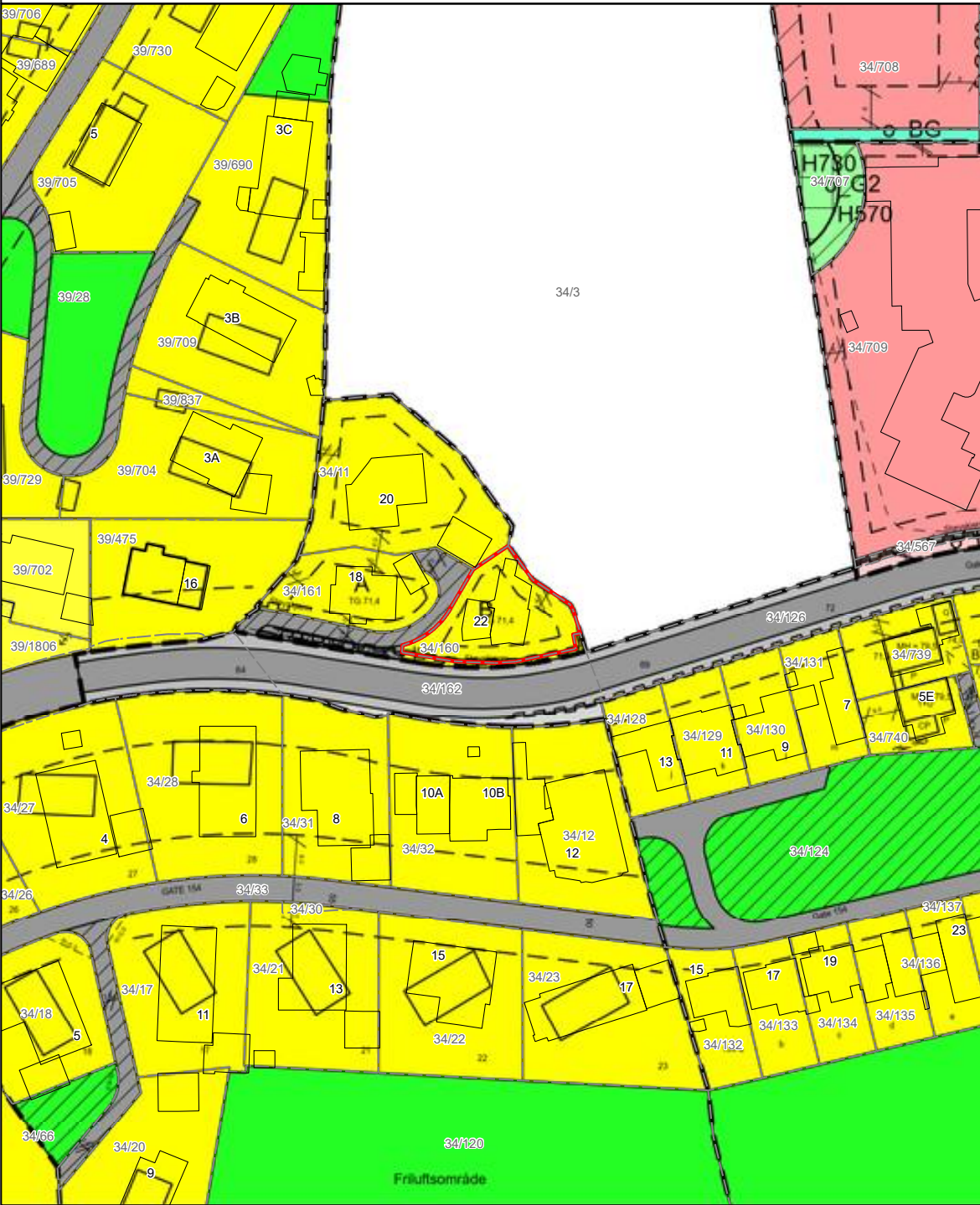
Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Skaraveien 22, 4326 SANDNES
Gnr/Bnr: 34/160/0/0
Dato: 2025-09-06
Målestokk: 1:1,000

Planident: 97139
Ikrafttredelsesdato: 7.9.1999



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



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	
Kolonihaage	
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	
Parsellhaage	
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	

JuridiskLinje	
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



1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 12.09.2000
Dato for siste endring: 11.05.1999

Reguleringsplan for gnr. 34 bnr. 11, ved Austråttvegen

Reguleringsbestemmelser

PlanID 97139

Saksnummer

- § 1 Innenfor reguleringsgrensene skal arealbruken være som vist på planen.
- § 2 Terrengomarbeiding.
Utgraving og oppfylling i terrenget skal holdes innenfor egen tomtegrense, også i anleggsperioden. Naboer kan gå sammen om en felles løsning.
Forstøtningsmur skal utføres i, eller ha overflate av naturstein.
- § 3 Bygningsutforming
Største tillatte byggehøyder målt fra topp grunnmur er:
– gesimshøyde 4,0 m
– mønehøyde 7,0 m

Byplansjefen fastlegger endelig grunnmurshøyde og om det kan / skal bygges med underetasje.

Takvinkel skal være mellom 30 og 40 grader.
Møneretning skal være parallell med husets lengderetning.
Takoppbygg, arker mv. skal ikke overskride 1/3 av fasadens lengde.
- § 4 Grad av utnyttning
Tillatt maks. bebygd areal, BYA = 30 % av netto tomt, inkludert garasje / carport med maks. grunnflate 40 m².
Det skal være min. 10 m avstand mellom bolig og tomtegrense på hovedboligens uteoppholdsside.
Der tomtestørrelsen tillater det kan det tillates inntil 1 ekstra leilighet pr. tomt. Leiligheten må ikke overskride 60 m² bruksareal (BRA). Det forutsettes at krav til parkering løses på egen eiendom i samsvar med kommunens parkeringsnorm og at hver boenhet får tilfredsstillende areal til uteopphold både når det gjelder størrelse og orienteringsmessig plassering.
- § 5 Garasje / parkeringsplasser
Parkeringsplasser inkl. garasjeplasser skal være ferdig gruset før ferdigattest kan bli gitt for nye boliger.

Garasjer kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense også når de er bygd sammen med bolighus. Eventuelle takutstikk skal holdes innenfor egen eiendom.
Garasjeavstand til veg kan være inntil 1 m når garasjen står parallelt med vegen og inntil 5 m når garasjen står vinkelrett på veg.

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 12.09.2000

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Dato for siste endring: 11.05.1999

- Maksimal mønehøyde på garasje er 4,5 m over garasjegolv. Garasjer skal tilpasses bolighusene mht. plassering, materialvalg, form og farge.
- § 6

Støydempingstiltak

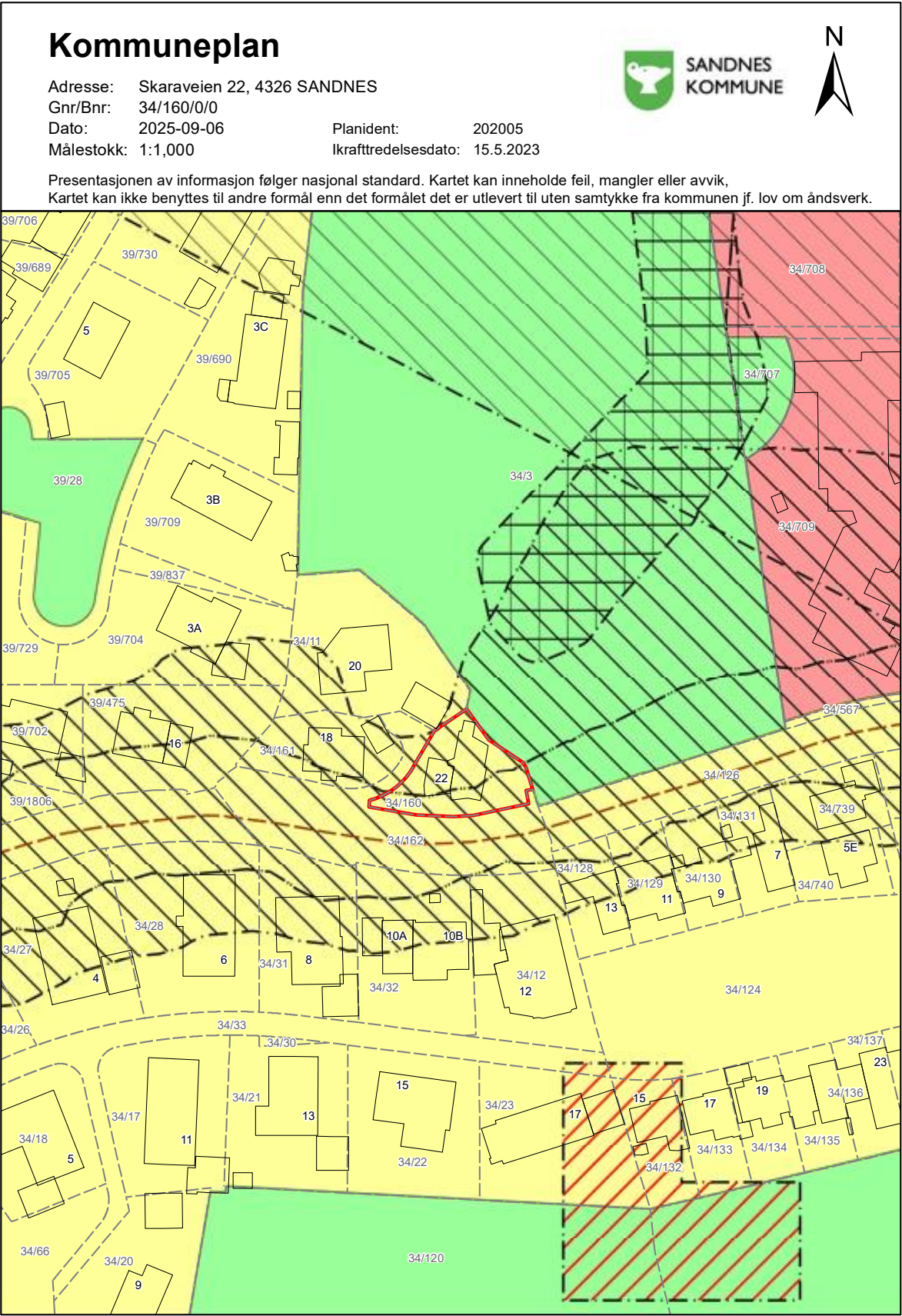
Støyskjerm som vist på planen skal være bygd før ferdigattest kan bli gitt for nye boliger. Støyskjermen skal ha høyde minst 1,1 m og høyest opptil kote 70. Den skal gis en estetisk og teknisk tilfredsstillende standard. Skjermavslutning skal gradvis avtrappes i høyde. Skjerm skal byggemeldes. Fasader i 2. etasje skal i tillegg utføres slik at innendørs støynivå blir dempet til maks. 30 dBA, jfr. støyrapport datert Origo a.s 15.03.98.
- § 7

Spesialområde frisikt

I frisiktområdet skal det være fri sikt i høyde 0,5 m over vegkantens planum.
- § 8

Fellesareal

Fellesareal er felles for tomtene på 34 / 11 og bruksnummer som blir skilt ut fra 34 / 11.



1 Tegnforklaring kommuneplan



Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		
4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

2 Tegnforklaring kommuneplan

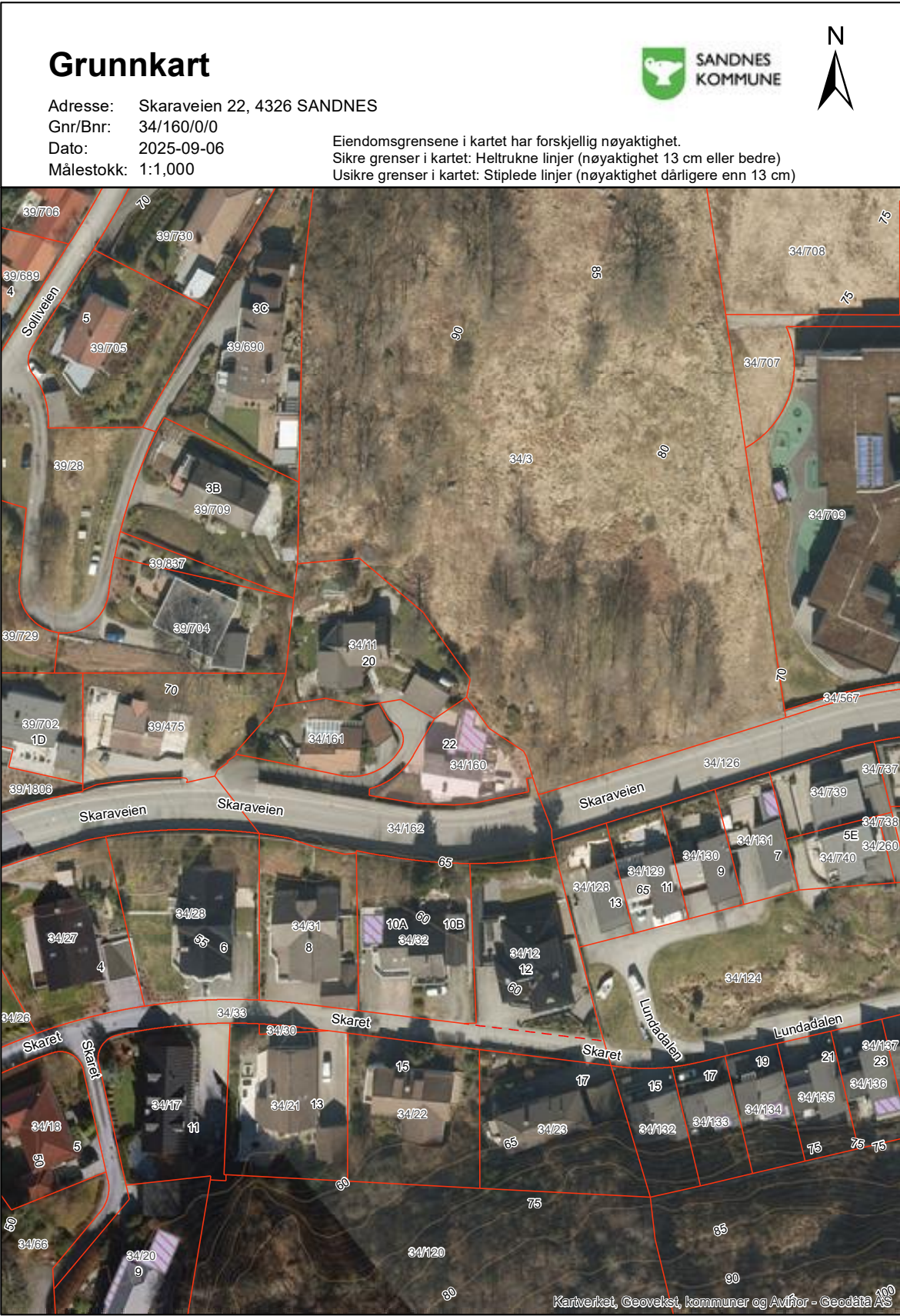


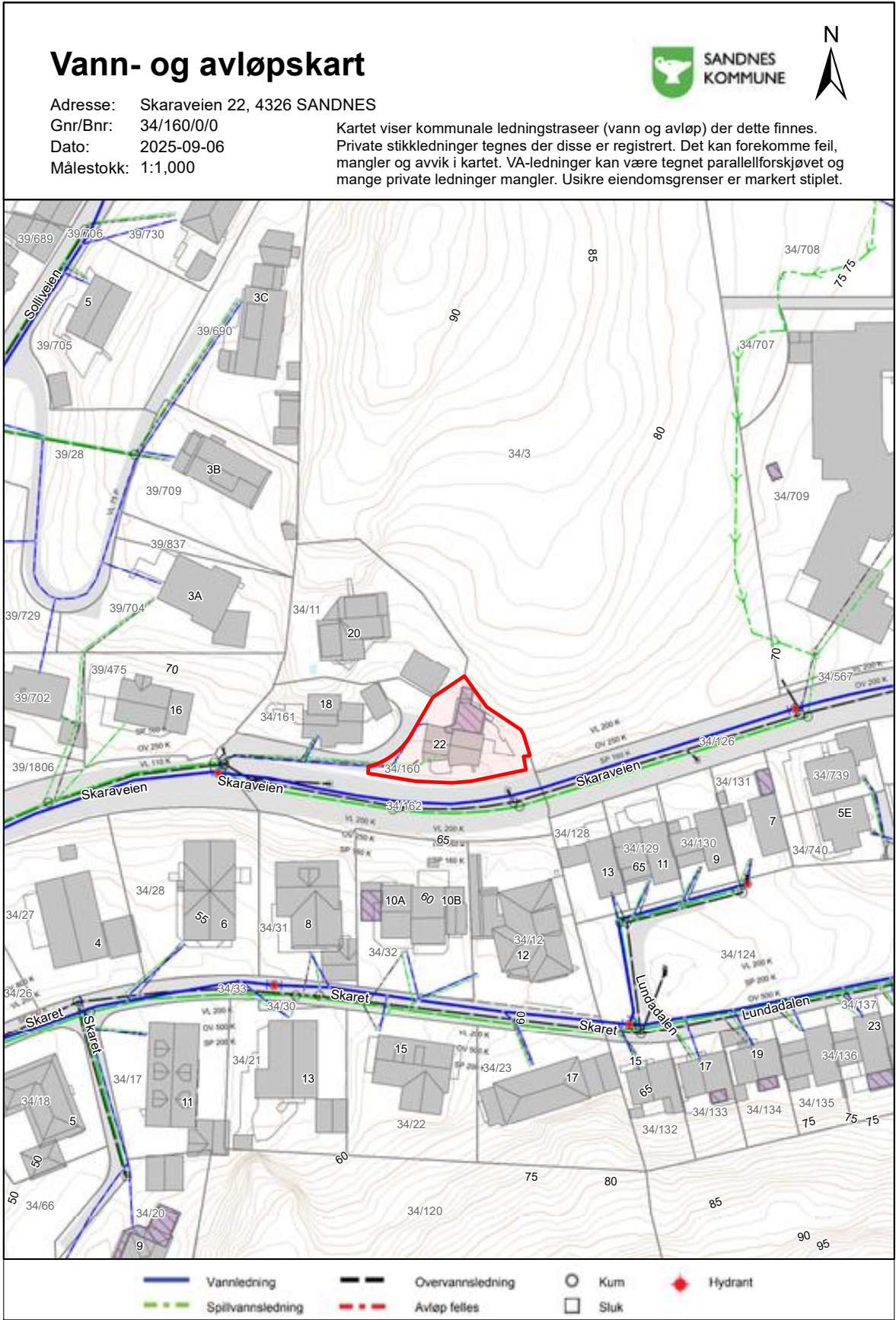
Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone	H290_1	
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Vertniv			Vertniv		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåttled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						





Attestert kopi av dok.nr. 2000/12751/43
Attesteringstidspunkt 2025-09-08 11:16

Side 1 av 5

Returneres til

May S. Lunde Rasmussen

Steinskjellvn. 41

4310 Hommersåk

EiendomsMegler 1

Langgt. 11, Postboks 578

4304 SANDNES

TINGLYST

Skjøte¹⁾

20 DES 2000 40253

SANDNES SØRENSKRIVEREMBEETE

DOKNR: 12751/43

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)		Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
1102	Sandnes	34	160			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☒ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☒ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr 5 eller avtale	☒ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☒ Nei ☐ Ja

Beskaffenhetsnr	☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg
Bruk av grunn	☒ B Bolig ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet
Type bolig	☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum	Utlyst til salg på det frie marked
Kr 700.000,-	☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype	☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (heelt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.	

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)
Kr 700.000,-

4. Overdras fra	Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
	040264	May S. Lunde Rasmussen	1/2
	121094	Kine Lunde	1/2

5. Til	Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	131075	Ole Kenneth Larsen	☒ Ja ☐ Nei	1/1
			☐ Ja ☐ Nei	
			☐ Ja ☐ Nei	
			☐ Ja ☐ Nei	

Doknr: 12751 Tinglyst: 20.12.2000 Emb. 043

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler
Obs! Her påføres kun opplysni...
1. "Fremtidig vedlikehold av fellesarealer(lekeplasser)og felles vann-og avløpsledninger må utføres av beboerne.Herunder medfølger lik deling (1/3 til hver) av strømgifter og event. andre utgifter til varmekabler i felles vei (gnr 34 bnr 162. Tomteeiere skal vedlikeholde støyvoll/støyskjerm som er plassert iht.reguleringsplan/bebyggelsesplan,når denne er på egen eiendom."
2.Sandnes Kommune, Lyse Energi og Lyse Nett kan vederlagsfritt

Dato	Kjøpers underskrift	Utseders underskrift
		<i>May S. Lunde Rasmussen</i>
Nr 47E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998		

Side 1 av 3

Rett kopi bekreftes 6/8

EiendomsMegler 1

138

SKARAVEIEN 22

PROAKTIV.NO

139



Attestert kopi av dok.nr. 2000/12751/43
Attesteringstidspunkt 2025-09-08 11:16

Side 3 av 5

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)
legge/plassere/vedlikeholde ledning for vann og avløp, kabler, TV kabel, kableskap, lysmaster på tomta.
3. "Sandnes Kommune har vederlagsfritt rett til å anlegge skråning i forhold 1:2 innpå tomtene der dette er nødvendig."
4. "Den enkelte tomteeier har ansvar for reparasjon av skade på kantstein som grenser til egen eiendom. Gjelder skader som han selv eller ved andre påfører kantstein."

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon s)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjosloven § 22 tredje ledd.

Sied Sandnes Dato

Kjøpers/erverters underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv e)

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

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

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Sied, dato Sandnes 6. juli 2000

Utstedeers underskrift a) Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
May S. Lunde Rasmussen MAY S. LUNDE RASMUSSEN
Lillian Lunde Aanestad KINE LUNDE
Lillian Lunde Aanestad (mor) Lillian Lunde Aanestad (mor)

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato Ektefelles/reg. partners underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Magnus Bj. Wallem Rovik

Adresse Ametystvn. 6, 4318 Sandnes

2. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Anne Brit Auestad

Adresse Øygardsvn. 7, 4327 Sandnes

Bortfesterers underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato Kjøpers underskrift Utstedeers underskrift
May S. Lunde Rasmussen Lillian Lunde Aanestad



Attestert kopi av dok.nr. 2000/12751/43
Attesteringstidspunkt 2025-09-08 11:16

Side 4 av 5

10. Erklæring om sivilstand mv for hjemmelshaver 7)

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

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

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

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen.

Sted, dato Sandnes 6. juli 2000

Hjemmelshavers underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
May S. Lunde Rasmussen May Rasmussen og Kine Lunde
Lillian Lunde Aanestad (mor) 040264 121094

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato Ektefelles/reg. partners underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Magnus Bj. Wallem Rovik

Adresse Ametystvn. 6, 4318 Sandnes

2. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Anne Brit Auestad

Adresse Øygardsvn. 7, 4327 Sandnes

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenspart skrevet på tinglyingspapir. Tinglyingsgebyr og dokumentavgift må være betalt for dokumentet kan tinglyses.

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

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

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

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

6) Separerte regnes som gitte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugitte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshaver.

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

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

Plass for tinglyingsattest, påtegninger mv

Dato Kjøpers underskrift Utstedeers underskrift
Lillian Lunde Aanestad

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser 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 budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Skaraveien 22, 4326 SANDNES. Gnr. 34, bnr. 160, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 68250191
Megler: Torbjørn Mannes Johansen, mobil: 94 83 24 52, e-post: mannes@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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Torbjørn Mannes Johansen

Partner/Eiendomsmegler

MNEF

94 83 24 52

mannes@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

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