

# 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

### AGDER

#### • Kristiansand

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

### OSLO

#### • Briskeby

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

### AKERSHUS

#### • Lørenskog

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

#### • Lillestrøm

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

### BUSKERUD

#### • Drammen, Lier & Holmestrand

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

### ØSTFOLD

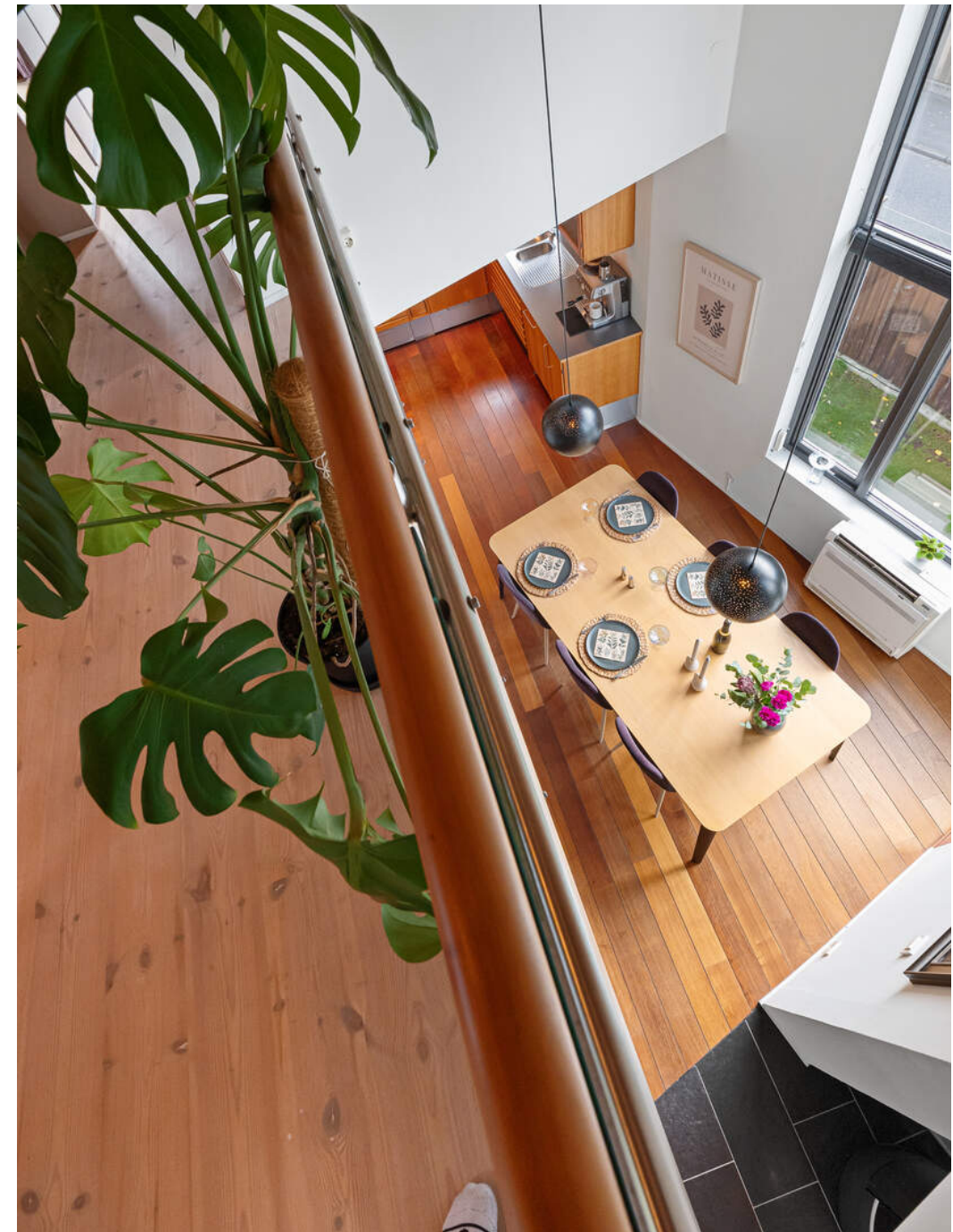
#### • Sarpsborg

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

### TELEMARK

#### • Skien

Prinsessegata 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:** 9.490.000,-

**Omkostninger:** 257.500,-

**Totalpris:** 9.747.500,-

**Kommunale avgifter:** 22.552,- pr år

**Boligtype:** Enebolig

**Eierform:** Selveier

**Byggeår:** 2002

**Rom/soverom:** 6/4

**BRA:** 244 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 235 m<sup>2</sup>

**BRA-e:** 3 m<sup>2</sup>

**BRA-b:** 6 m<sup>2</sup>

**TBA:** 53 m<sup>2</sup>

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

**Tomt:** 430 m<sup>2</sup>

**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       |
| 104                  | 146               |            |                        |
| 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 lyktes 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<br>Linje 28                 | 1 min<br>0.1 km   |
| Sandnes sentrum stasjon<br>Linje F5, L5 | 8 min<br>3.4 km   |
| Stavanger Sola                          | 19 min            |
| Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5       | 19 min<br>19.1 km |

DAGLIGVARE

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Rema 1000 Skaarlaia<br>PostNord | 4 min<br>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<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball | 12 min<br>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

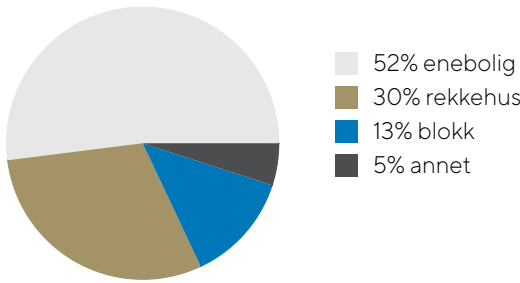


Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

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

BARNEHAGER

|                                           |                 |
|-------------------------------------------|-----------------|
| Skaarlia barnehage (1-5 år)<br>54 barn    | 6 min<br>0.4 km |
| Austrått barnehage (1-5 år)<br>68 barn    | 9 min<br>0.8 km |
| Iglemyr Fus barnehage (1-5 år)<br>74 barn | 12 min<br>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 vegg 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 skuffeinneordning 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.













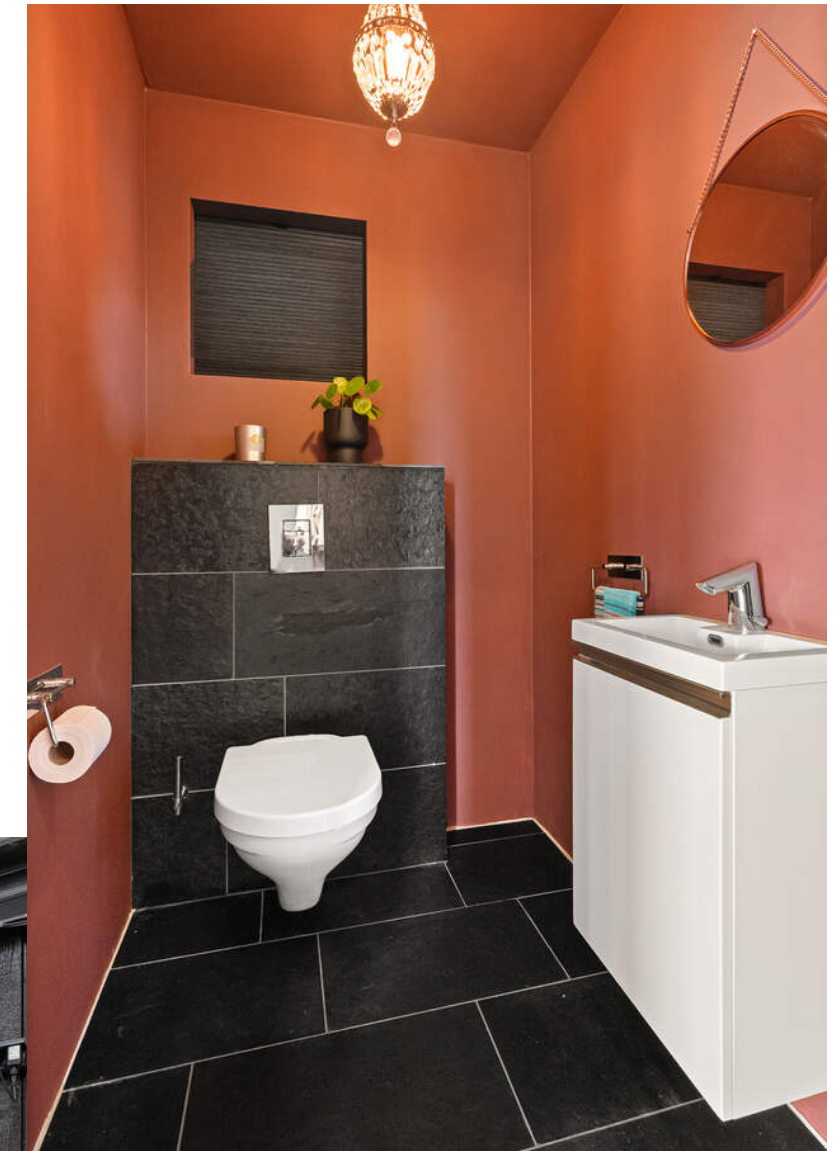






## GJESTETOALETT OG BI-INNGANG

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 skuffeinneordning 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.













BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten  
Areal: 430 kvm, Eierform: Eiet tomt

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. skjøte 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.  
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).

Kjerneinformasjon

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  
9 490 000,- (Prisantydning)  
  
Omkostninger  
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)  
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
545,- (Tingl.gebyr skjøte)  
237 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 490 000,-))  
18 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

257 500,- (Omkostninger totalt)

9 747 500,- (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](http://www.proaktiv.no).

#### Kjøper er utenlandsk statsborger

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

#### 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](http://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](http://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.

#### 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



Kjerneinformasjon

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

**Informasjon om meglerforetaket**  
PROAKTIV Eiendomsmegling Sandnes  
Edland, Mannes & Rege AS  
Org.nr. 920 839 878  
Ansvarlig megler: Torbjørn Mannes Johansen

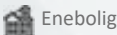
**Dato salgsoppgave**  
22.10.2025

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 fuktøk.

### 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 lovliggheit (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.

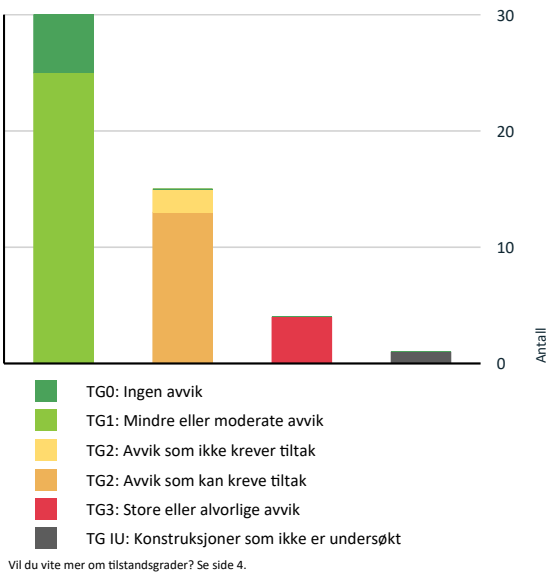
Skaraveien 22, 4326 SANDNES  
Gnr 34 - Bnr 160  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER

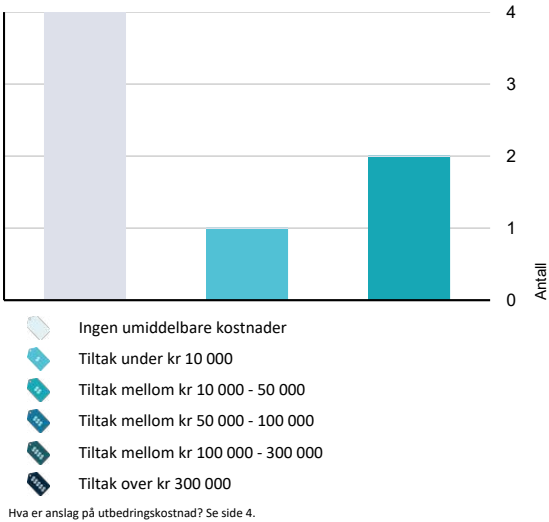


## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### 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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

###### Innvendig > Pipe og ildsted

Det er påvist andre avvik:

Røykløp i leiligheten er blendet med kryssfinerplate av tre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

###### Tomteforhold > Forstøtningsmur

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

###### Tomteforhold > Terrengforhold - garasje

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

##### 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.

##### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

###### Utvendig > Vinduer - 2

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



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

#### TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

#### TG 3 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



#### TG 1 Veggkonstruksjon

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

#### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

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.

#### TG 1 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

#### TG 2 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)

#### TG 1 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.

#### TG 2 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.



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.

### INNVENDIG

#### **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 belegg 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

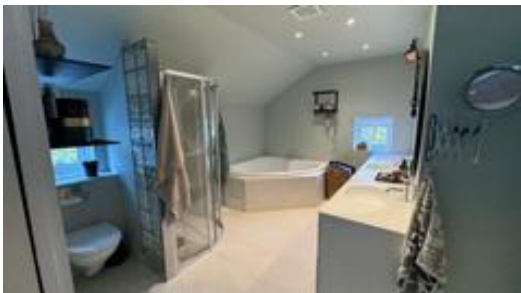


## Tilstandsrapport

### 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.

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

#### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2002**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- 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.

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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

#### Generelt om anlegget

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

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

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

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- 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 skeivheter 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

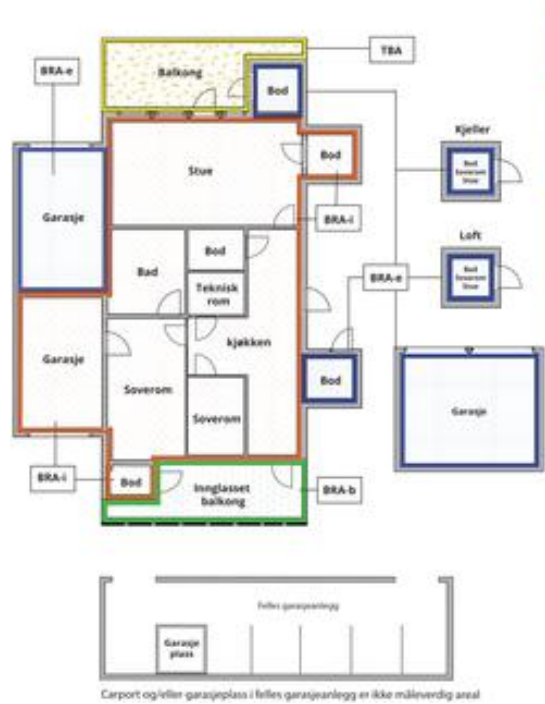
### Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt 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.

#### TILLEGGSENDERSØKELSER

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 fuktinnhold 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-/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.

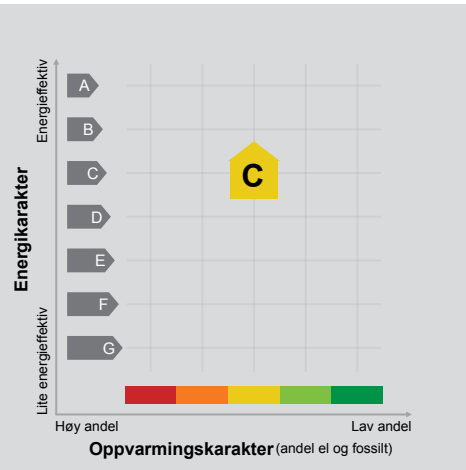
Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.1 og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022.

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

## ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Skaraveien 22            |
| Postnummer        | 4326                     |
| Sted              | SANDNES                  |
| Kommunenavn       | Sandnes                  |
| Gårdsnummer       | 34                       |
| Bruksnummer       | 160                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Byggningsnummer   | 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](http://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.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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 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<br>Varmepumpe<br>Ved |
| Ventilasjon | Balansert ventilasjon          |







Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://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

03 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Skaraveien 22

Postadresse

Skaraveien 22

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

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-Desember 2025

Informasjon om selger

Selger

Skjørestad, Laila

Selger

Thime, Sveinung Nordbo

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

94

SKARAVEIEN 22

PROAKTIV.NO

95





**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

## 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 nordside. Utbedringer gjort av Tveita bygg i forbindelse med rekonstruksjon av vegg 2025.

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil på lysbryter hoved soverom 2 etg.

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Montering El-bil lader

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 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, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Ulyd i lager på ventilasjon.

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Vedlikehold av ventilasjonsanlegg

16.1.2

Årstall

2026

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet lager

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Brødrene Lie

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pipe i leilighet er ikke forskriftsmessig blendet. Ble oppdaget av takstmann i 2025.

Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 5

98

SKARAVEIEN 22

PROAKTIV.NO

99





Hva slags skadedyr og hva var omfanget?  
Solvkre og skjeggkre 2024.  
Hatt inne skadedyr bekjemper og det er lagt ut gift. Er ikke oppdaget skadedyr siste året.  
Forrige eier oppdaget mus i garasjen, de satte opp nye musebånd. Ikke oppdaget mus etter dette. Var også spor av mus på kryploft, men ikke sett eller hørt mus der. Forrige eier har hatt felle ute, ingen funn.

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?  
2014  
24-30 [Bq/m3]

28

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold  
Varmekabler i oppkjørsel/bakke ned mot hovedvei. Kostnader deles på de 3 eiendommer 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 hagrstue

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.



Egenerklæringsskjema

| Name                                                                                               | Date       | Name                                                                                                    | Date       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Laila Skjørestad                                                                                   | 2026-03-03 | Sveinung Nordbø Thime                                                                                   | 2026-03-03 |
| Identification                                                                                     |            | Identification                                                                                          |            |
|  Laila Skjørestad |            |  Sveinung Nordbø Thime |            |

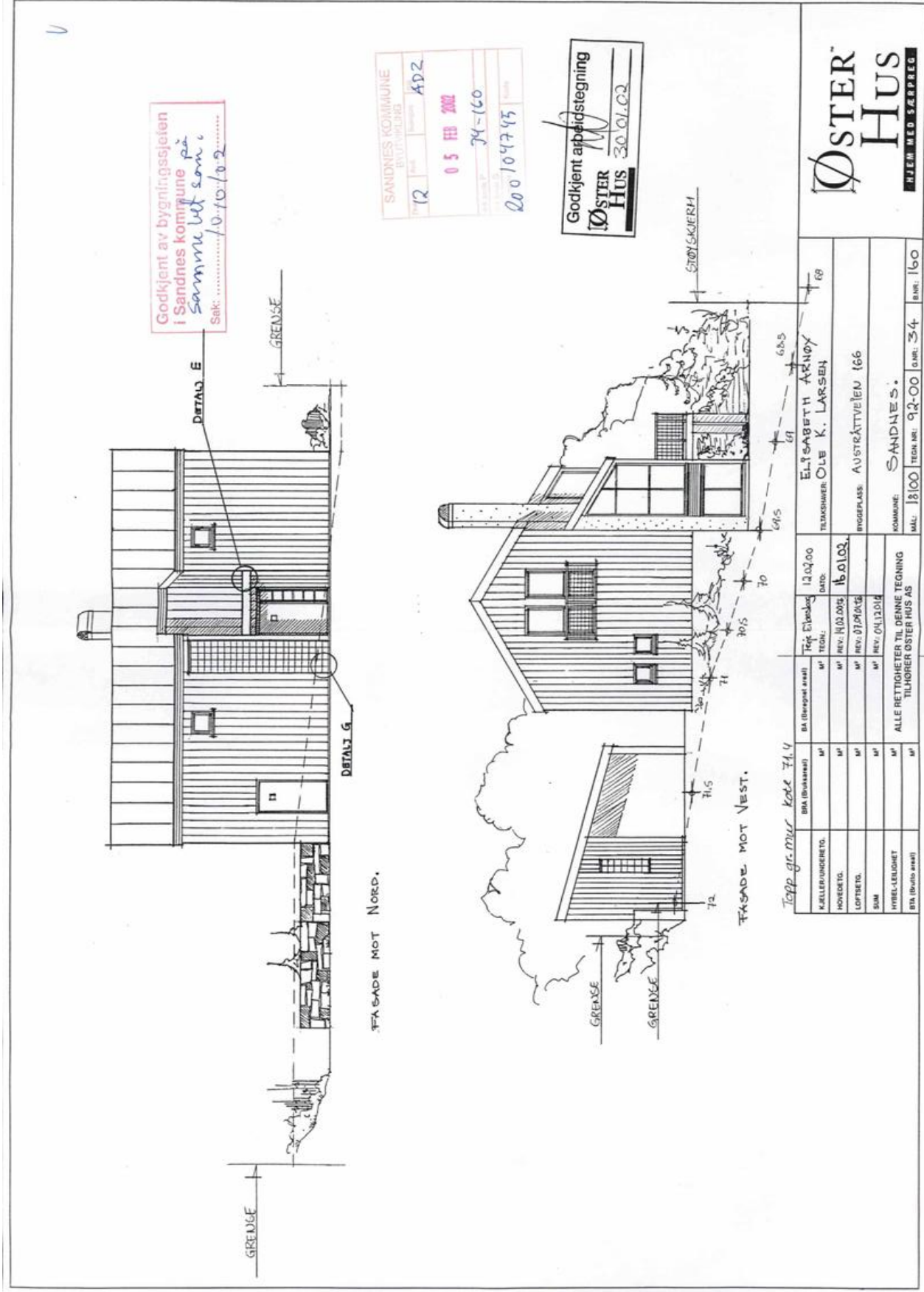
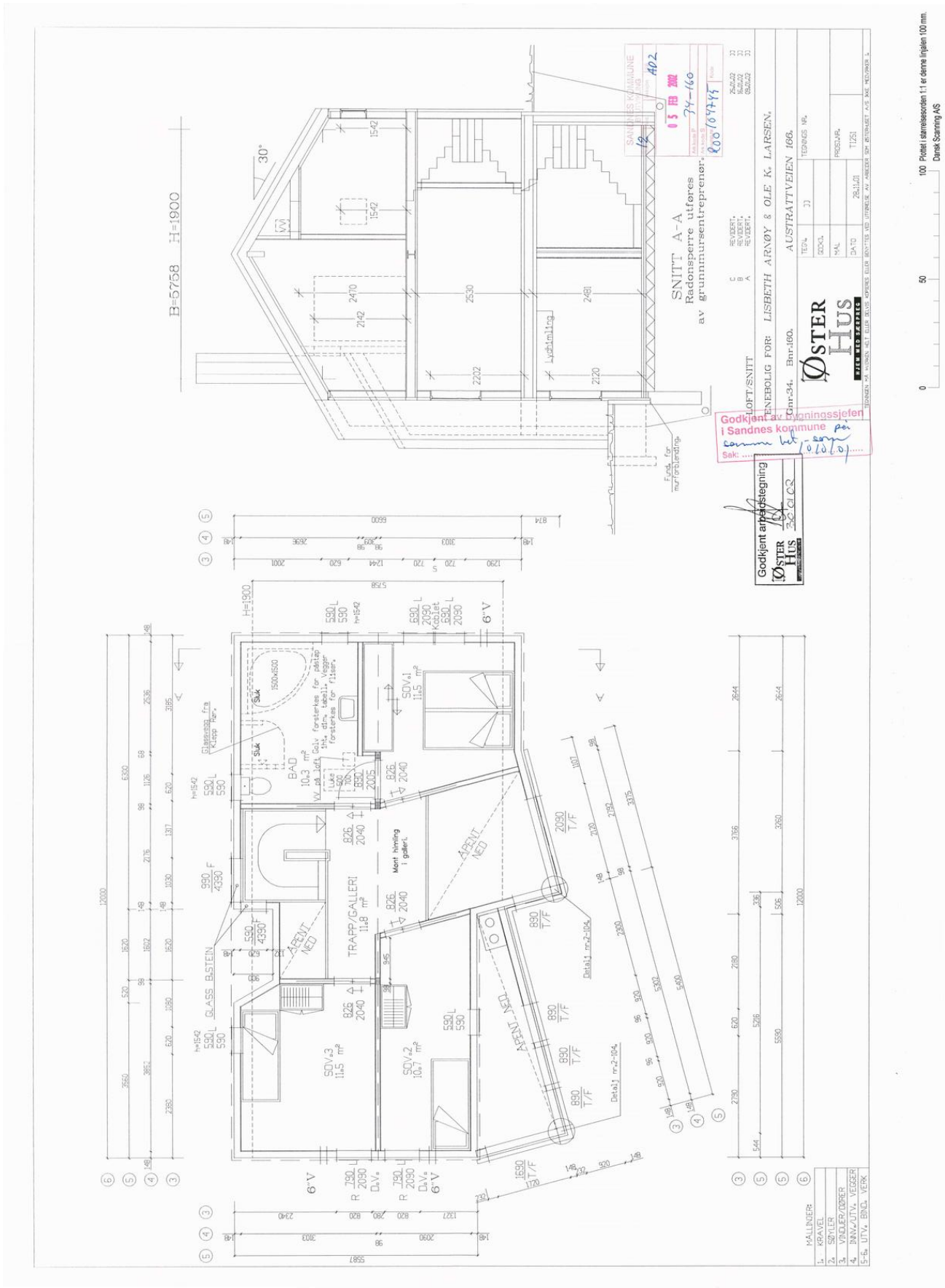
Egenerklæringsskjema

|                       |            |             |
|-----------------------|------------|-------------|
| Signed by:            |            |             |
| Laila Skjørestad      | 03/03-2026 | BankID OIDC |
| Sveinung Nordbø Thime | 19:37:19   | High        |
|                       | 03/03-2026 | BankID OIDC |
|                       | 19:41:41   | High        |











[illegible]

Ole K. Larsen og Elisabeth Arnøy  
Duesvn 38  
4023 Sandnes

SANDNES KOMMUNE  
Byplan

Sandnes 20. november 2002

Saksnr 200104745/19

Vår ref.: D-sak 1010/2001  
Saksbehandler: Rolf Skjæveland

Arkivkode : 34/160  
Deres ref. :

## FERDIGATTEST

Arbeidssted (adr.): Austaråttveien 160 Gnr./bnr.: 34/160  
Arbeidets art: Nybygg Bygningens art: Bolig  
Dato for søknad: 27.03.01 D-sak nr.: 1010/2001  
Tiltakshaver: Ole K. Larsen og Elisabeth Arnøy  
Ansvarlig søker: Øster Hus as, Høylandsgaten 4 – 4306 Sandnes  
Ansvarlig samordner: Øster Hus as, Høylandsgaten 4 – 4306 Sandnes

Bygningssjefen har ikke foretatt befarig. På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll gis herved i medhold av plan og bygningslovens § 99 ferdigattest for tiltaket.

Med hilsen

Ola T. Solheim  
bygningssjef

Rolf Skjæveland  
Rolf Skjæveland  
saksbehandler

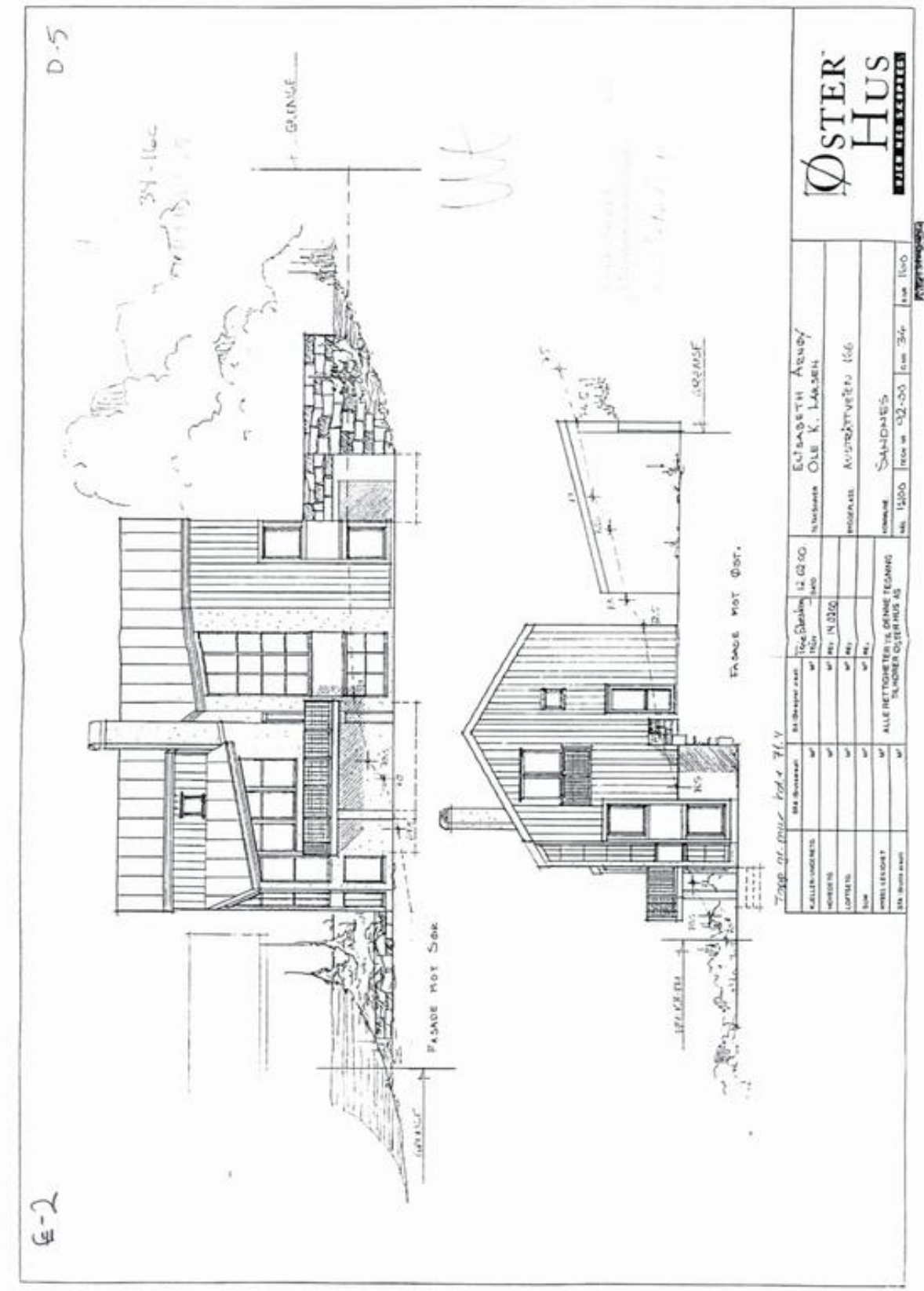
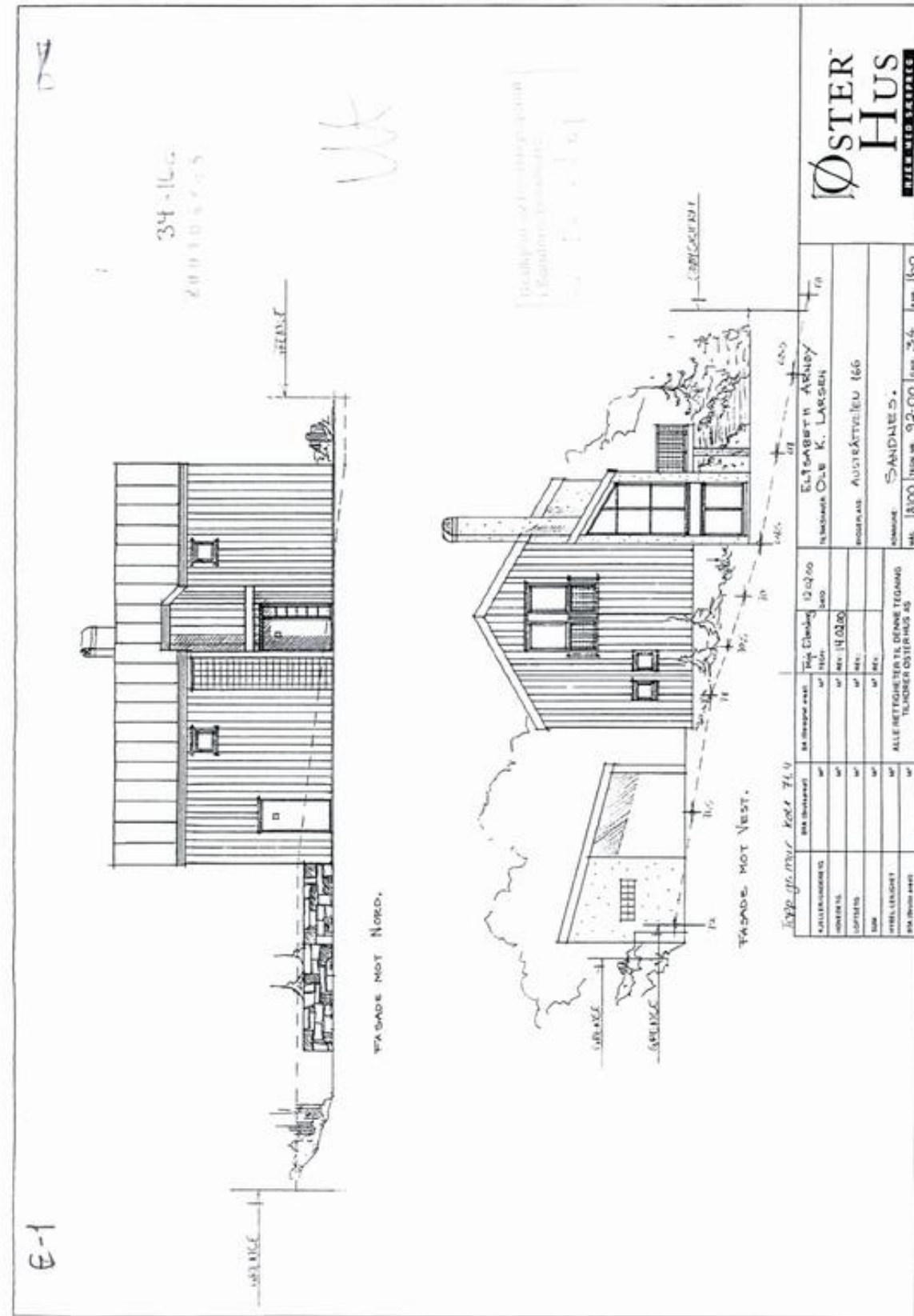
Sendes til

|                                                  |                                                             |                                           |                                       |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> tiltakshaver | <input checked="" type="checkbox"/> ansv.søker              | <input type="checkbox"/> ansv. utførende  | <input type="checkbox"/> ansv. kontr. |
| <input type="checkbox"/> samordner               | <input type="checkbox"/> br.sjef/feier - v/ montert ildsted | <input type="checkbox"/> Nåvær. hj.haver: |                                       |

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 56 00. Telefaks 51 97 54 37  
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes

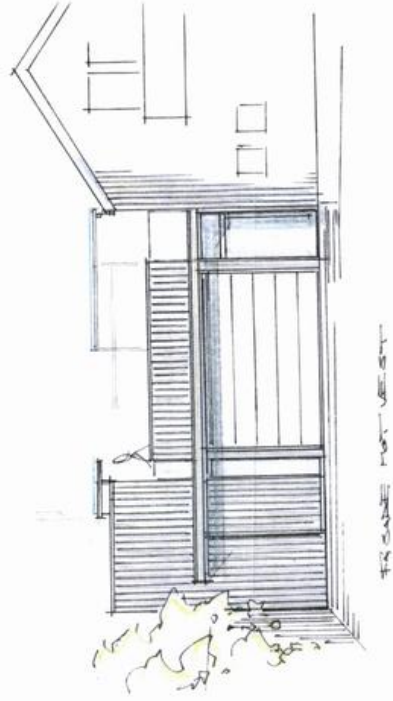
Bankkonto for skatt 7855 05 11028. Bankgiro 3260 07 01400. Organisasjonsnr. 964 965 137





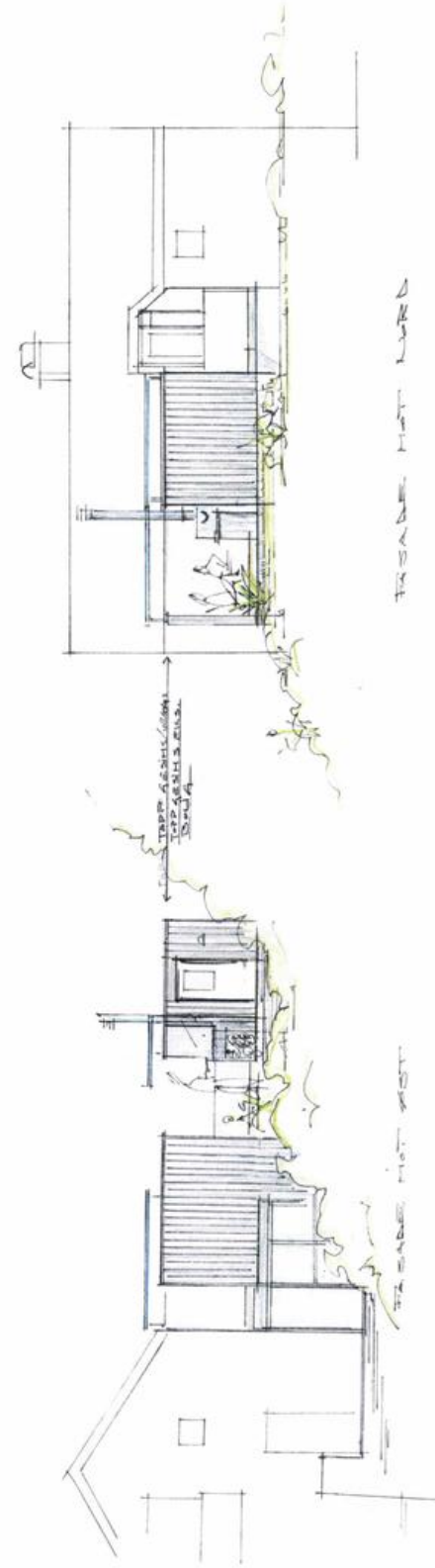


Vedlegg E-3



602.34. 202.1-0. 11 10 11 12 13 14  
 602.34. 202.1-0. 11 10 11 12 13 14  
 602.34. 202.1-0. 11 10 11 12 13 14

vedlegg 2-3



ROAKTIV.NO

| DATE      | TIME  | NAME     | WILL VISIT | DATE    |
|-----------|-------|----------|------------|---------|
| 7/18/2000 | 11:00 | W. B. 34 | 2/14/01    | 2/26/01 |
|           |       |          | 2/22/01    |         |
|           |       |          | 2/28/01    |         |
|           |       |          | 3/6/01     |         |
|           |       |          | 3/13/01    |         |
|           |       |          | 3/20/01    |         |
|           |       |          | 3/27/01    |         |
|           |       |          | 4/3/01     |         |
|           |       |          | 4/10/01    |         |
|           |       |          | 4/17/01    |         |
|           |       |          | 4/24/01    |         |
|           |       |          | 5/1/01     |         |
|           |       |          | 5/8/01     |         |
|           |       |          | 5/15/01    |         |
|           |       |          | 5/22/01    |         |
|           |       |          | 5/29/01    |         |
|           |       |          | 6/5/01     |         |
|           |       |          | 6/12/01    |         |
|           |       |          | 6/19/01    |         |
|           |       |          | 6/26/01    |         |
|           |       |          | 7/3/01     |         |
|           |       |          | 7/10/01    |         |
|           |       |          | 7/17/01    |         |
|           |       |          | 7/24/01    |         |
|           |       |          | 7/31/01    |         |
|           |       |          | 8/7/01     |         |
|           |       |          | 8/14/01    |         |
|           |       |          | 8/21/01    |         |
|           |       |          | 8/28/01    |         |
|           |       |          | 9/4/01     |         |
|           |       |          | 9/11/01    |         |
|           |       |          | 9/18/01    |         |
|           |       |          | 9/25/01    |         |
|           |       |          | 10/2/01    |         |
|           |       |          | 10/9/01    |         |
|           |       |          | 10/16/01   |         |
|           |       |          | 10/23/01   |         |
|           |       |          | 10/30/01   |         |
|           |       |          | 11/6/01    |         |
|           |       |          | 11/13/01   |         |
|           |       |          | 11/20/01   |         |
|           |       |          | 11/27/01   |         |
|           |       |          | 12/4/01    |         |
|           |       |          | 12/11/01   |         |
|           |       |          | 12/18/01   |         |
|           |       |          | 12/25/01   |         |
|           |       |          | 1/1/02     |         |
|           |       |          | 1/8/02     |         |
|           |       |          | 1/15/02    |         |
|           |       |          | 1/22/02    |         |
|           |       |          | 1/29/02    |         |
|           |       |          | 2/5/02     |         |
|           |       |          | 2/12/02    |         |
|           |       |          | 2/19/02    |         |
|           |       |          | 2/26/02    |         |
|           |       |          | 3/5/02     |         |
|           |       |          | 3/12/02    |         |
|           |       |          | 3/19/02    |         |
|           |       |          | 3/26/02    |         |
|           |       |          | 4/2/02     |         |
|           |       |          | 4/9/02     |         |
|           |       |          | 4/16/02    |         |
|           |       |          | 4/23/02    |         |
|           |       |          | 4/30/02    |         |
|           |       |          | 5/7/02     |         |
|           |       |          | 5/14/02    |         |
|           |       |          | 5/21/02    |         |
|           |       |          | 5/28/02    |         |
|           |       |          | 6/4/02     |         |
|           |       |          | 6/11/02    |         |
|           |       |          | 6/18/02    |         |
|           |       |          | 6/25/02    |         |
|           |       |          | 7/2/02     |         |
|           |       |          | 7/9/02     |         |
|           |       |          | 7/16/02    |         |
|           |       |          | 7/23/02    |         |
|           |       |          | 7/30/02    |         |
|           |       |          | 8/6/02     |         |
|           |       |          | 8/13/02    |         |
|           |       |          | 8/20/02    |         |
|           |       |          | 8/27/02    |         |
|           |       |          | 9/3/02     |         |
|           |       |          | 9/10/02    |         |
|           |       |          | 9/17/02    |         |
|           |       |          | 9/24/02    |         |
|           |       |          | 10/1/02    |         |
|           |       |          | 10/8/02    |         |
|           |       |          | 10/15/02   |         |
|           |       |          | 10/22/02   |         |
|           |       |          | 10/29/02   |         |
|           |       |          | 11/5/02    |         |
|           |       |          | 11/12/02   |         |
|           |       |          | 11/19/02   |         |
|           |       |          | 11/26/02   |         |
|           |       |          | 12/3/02    |         |
|           |       |          | 12/10/02   |         |
|           |       |          | 12/17/02   |         |
|           |       |          | 12/24/02   |         |
|           |       |          | 12/31/02   |         |
|           |       |          | 1/7/03     |         |
| </        |       |          |            |         |









SANDNES KOMMUNE  
Byggesak

Sandnes, 22.08.2018

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref:  
Saksbehandler:      Therese Engen Bjørvik

Vår ref: 17/11664-6  
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

[illegible]

## Situasjonskart



Sandnes

Eiendom: 34/160

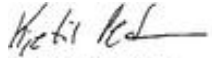
Dato: 04.05.2017

Målestokk:  
1:500



UTM-32



  
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, Brannforebyggende avdeling |               | Brannstasjonsveien 2 | 4312 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:

Veiadresse: Skaraveien 22, gatenr 25855

Oppdatert:

28.09.2019

Grunnkrets:

608 Skaret

Valgkrets:

13 Austrått

Kirkesogn:

6080301 Høyland

Tettsted:

4522 Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:

Best. grunneiendom

Bruksnavn:

01.03.2000

Etableringsdato:

430,7 kvm

Areal:

Beregnet Areal

Arealkilde:

Arealmerknad:

Tinglyst:

Ja

Matrikkelført:

Ja

Har festegrunn:

Nei

Skyld:

Reg.landbruksreg.:

Nei

Antall teiger:

1

Seksjonert:

Nei

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.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

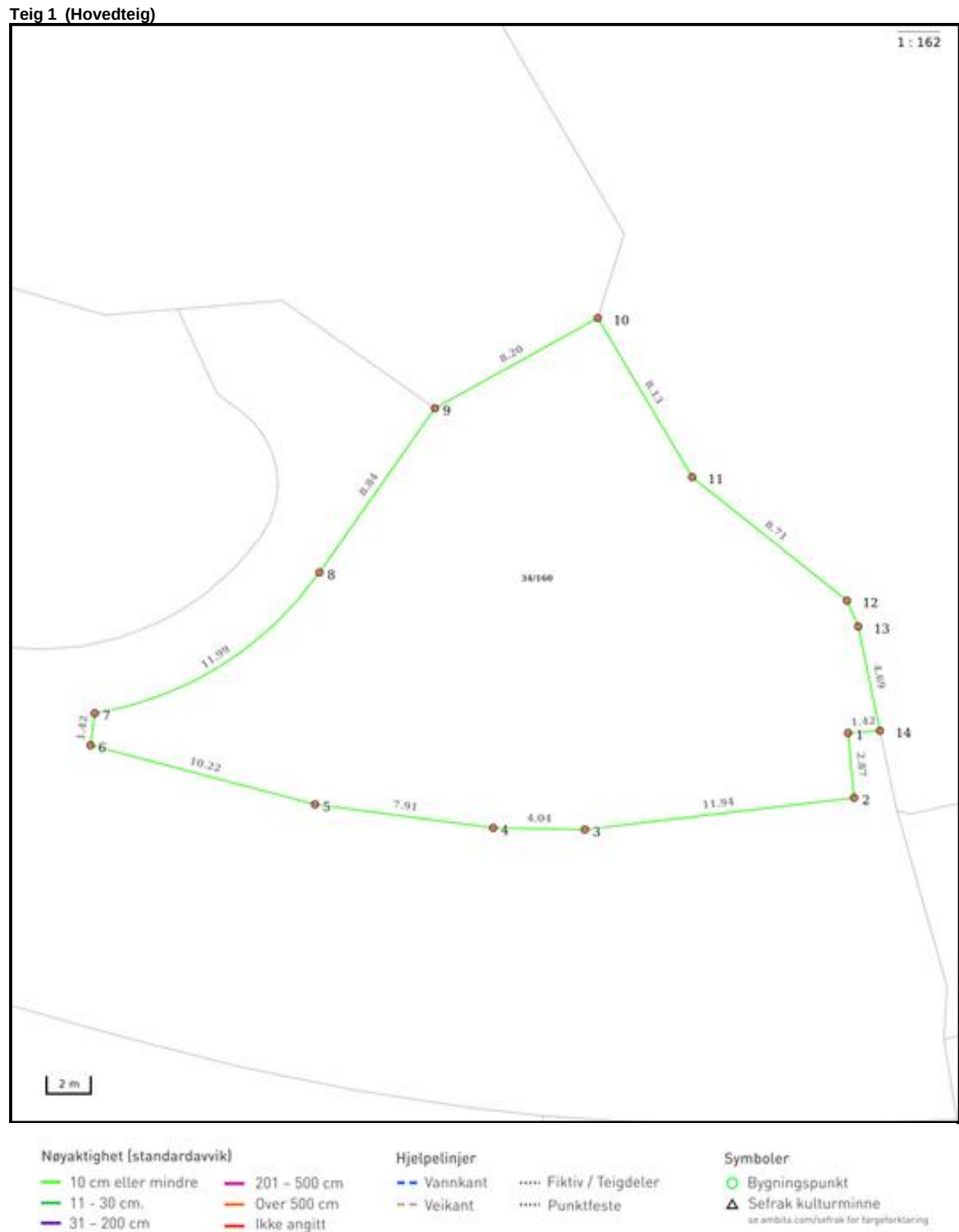
| Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter    |                             |                       |               |             |                   |      |            |       |        |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------|-------------|-------------------|------|------------|-------|--------|
| 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





Gårdsnummer 34, Bruksnummer 160 i 1108 SANDNES kommune



Gårdsnummer 34, Bruksnummer 160 i 1108 SANDNES kommune

Areal og koordinater

Areal: 430,70m²

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Arealmerknad:

Ytre avgrensing

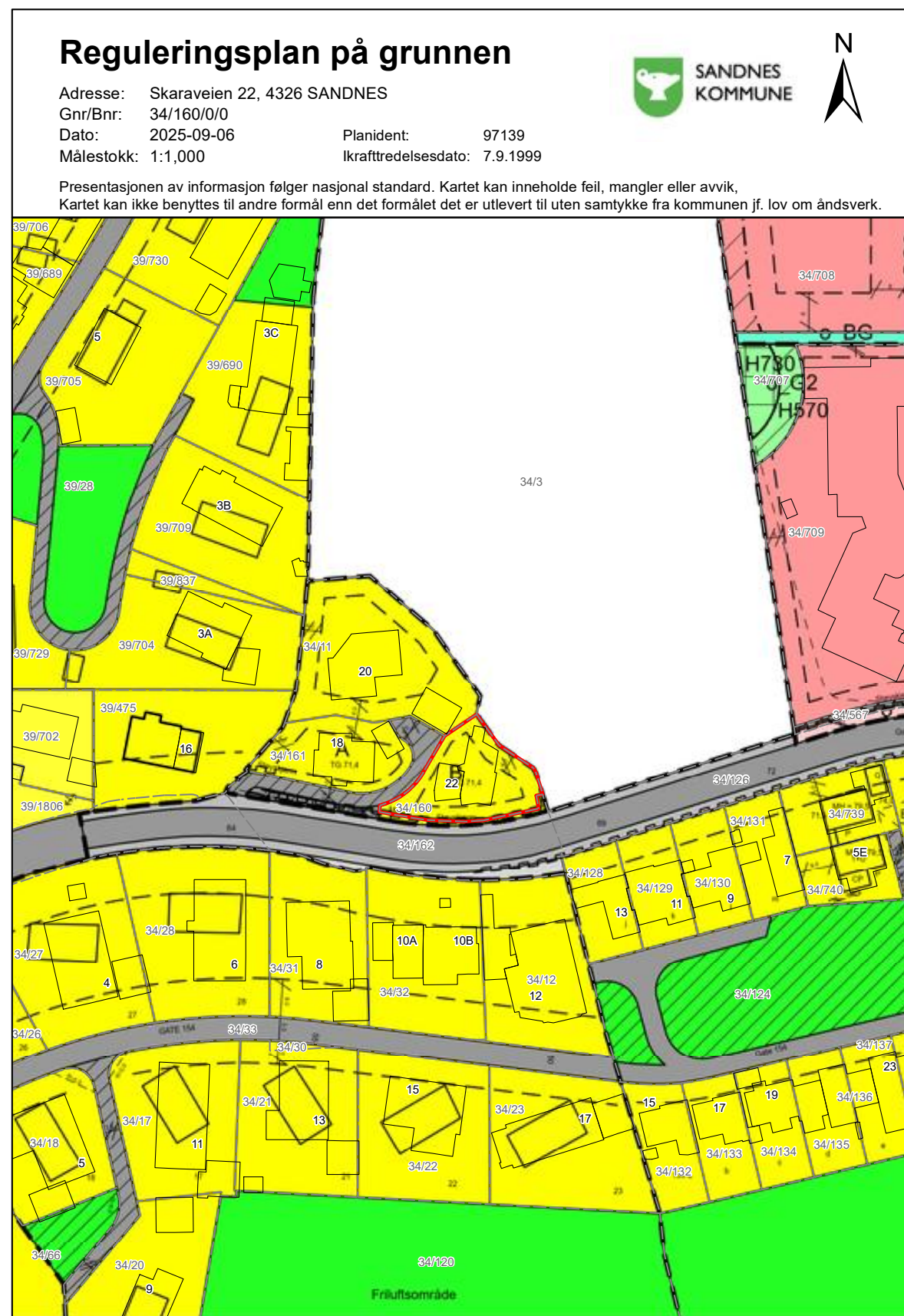
| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde¹ | Målemetode                                | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i        | Hjelpelinje | Grensepunkttype                   |
|-------|--------------|------------|---------|-------------------------------------------|-------------|--------|------------------------|-------------|---------------------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





## 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                                   |        |
| Fornøylespark 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/haust/badehus                                      |  |
| Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg               |  |
| Uteoppholdsareal                                         |  |
| Lekeplass                                                |  |
| Gårdsplass                                               |  |
| Parsellhage                                              |  |
| Annet uteoppholdsareal                                   |  |
| Grav- og urnelund                                        |  |
| Krematorium                                              |  |
| Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund          |  |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål                    |  |
| Bolig/forretning                                         |  |
| Bolig/forretning/kontor                                  |  |
| Bolig/tjenesteyting                                      |  |
| Bolig/kontor                                             |  |
| Forretning/kontor                                        |  |
| Forretning/kontor/Industri                               |  |
| Forretning/Industri                                      |  |
| Forretning/kontor/tjenesteyting                          |  |
| Forretning/tjenesteyting                                 |  |
| Næring/tjenesteyting                                     |  |



2 Tegnforklaring reguleringsplan



|                                                                            |  |
|----------------------------------------------------------------------------|--|
| Kontor/lager                                                               |  |
| Industri/lager                                                             |  |
| Kontor/industri                                                            |  |
| Kontor/tjenesteyting                                                       |  |
| Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål |  |

|                                                      |  |
|------------------------------------------------------|--|
| <b>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b> |  |
| 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 |  |

|                                                              |  |
|--------------------------------------------------------------|--|
| <b>3. Grønnstruktur</b>                                      |  |
| Blå/grønnstruktur                                            |  |
| Naturområde                                                  |  |
| Turdrag                                                      |  |
| Turveg                                                       |  |
| Friområde                                                    |  |
| Badeplass/-område                                            |  |
| Park                                                         |  |
| Vegetasjonsskjerm                                            |  |
| Vannspeil                                                    |  |
| Overvannstiltak                                              |  |
| Infiltrasjon/fordrøyning/avledning                           |  |
| Kombinerte grønnstrukturformål                               |  |
| Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål |  |

3 Tegnforklaring reguleringsplan



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

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

|                                                           |  |
|-----------------------------------------------------------|--|
| <b>6. Bruk og vern av sjø og vassdrag</b>                 |  |
| 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<br>Objekttype                | Flatesignatur,<br>nåværende |
| PblMidlByggAnleggOmråde             |                             |

| Linjesymbol                                                                                                                                                                                             | Symbol |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| RpGrense                                                                                                                                                                                                |        |
| RpFormålGrense                                                                                                                                                                                          |        |
| RpSikringGrense,<br>RpStøyGrense,<br>RpFareGrense,<br>RpInfrastrukturGrense,<br>RpAngittHensynGrense,<br>RpBåndleggingGrense,<br>RpGjennomføringGrense,<br>RpDetaljeringsGrense,<br>RpBestemmelseGrense |        |
| RpRegulertHøyde                                                                                                                                                                                         |        |

| RpJuridiskLinje                         |  |
|-----------------------------------------|--|
| Regulert tomtengrense                   |  |
| Eiendomsgrense som skal oppheves        |  |
| Bygg, kulturminner, mm som skal bevaras |  |
| 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                      |  |
| Sikringsgjerd                           |  |
| 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 bevaras |  |
| Regulert nytt tre                 |  |
| Regulert møneretning              |  |

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985



| BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)                                        |  |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| BYGGEOMRÅDER                                                                  |  |  |  |
| Område for boliger m/tilhørende anlegg                                        |  |  |  |
| Fritidsgående småhusbebyggelse                                                |  |  |  |
| Konsentrert småhusbebyggelse                                                  |  |  |  |
| Bokkebebyggelse                                                               |  |  |  |
| Garasjer i boligområder                                                       |  |  |  |
| Område for foretning                                                          |  |  |  |
| Område for kontor                                                             |  |  |  |
| Område for industri / lager                                                   |  |  |  |
| Område for fritidsbebyggelse                                                  |  |  |  |
| Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)                |  |  |  |
| Offentlig barnehage                                                           |  |  |  |
| Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)                               |  |  |  |
| Offentlig institusjon (sykehus, aldersheim, sykehjem mv.)                     |  |  |  |
| Offentlig kirke                                                               |  |  |  |
| Offentlig forsamlingshus (luns, teater mv.)                                   |  |  |  |
| Offentlig administrativt bygg                                                 |  |  |  |
| Område for særskilt angitt allmenntilgj. formål                               |  |  |  |
| Allmenntilgj. barnehage                                                       |  |  |  |
| Allmenntilgj. undervisning (skole, universitet mv.)                           |  |  |  |
| Allmenntilgj. institusjon (sykehus, aldersheim, sykehjem mv.)                 |  |  |  |
| Allmenntilgj. kirke                                                           |  |  |  |
| Allmenntilgj. forsamlingshus (grenelhus mv.)                                  |  |  |  |
| Allmenntilgj. administrasjon                                                  |  |  |  |
| Område for haterger og beveringssteder                                        |  |  |  |
| Høst med tilhørende anlegg                                                    |  |  |  |
| Bevering                                                                      |  |  |  |
| Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner                                   |  |  |  |
| Garasjeanlegg                                                                 |  |  |  |
| Bensinstasjoner                                                               |  |  |  |
| Annet byggeområde                                                             |  |  |  |
| GAUTEN                                                                        |  |  |  |
| Torg                                                                          |  |  |  |
| Rasteplass                                                                    |  |  |  |
| Parkeringplass                                                                |  |  |  |
| Kollektivanlegg (for buss og drokke)                                          |  |  |  |
| Bussterminal                                                                  |  |  |  |
| Bussstopp                                                                     |  |  |  |
| Orogholdplass                                                                 |  |  |  |
| Jernbane                                                                      |  |  |  |
| Sporvei / forstadsbane                                                        |  |  |  |
| Flyplass med administrasjonsbygninger                                         |  |  |  |
| Flyplass / landbane                                                           |  |  |  |
| Havnemråde (landdelen)                                                        |  |  |  |
| Kai                                                                           |  |  |  |
| Småbånanlegg (landdelen)                                                      |  |  |  |
| Trafikkområde i sjø og vassdrag                                               |  |  |  |
| Skipslede                                                                     |  |  |  |
| Havnemråde i sjø                                                              |  |  |  |
| Annet trafikkområde i sjø/vassdrag                                            |  |  |  |
| Annet trafikkområde                                                           |  |  |  |
| FRIDOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)                                         |  |  |  |
| FRIDOMRÅDER                                                                   |  |  |  |
| Park                                                                          |  |  |  |
| Turveg                                                                        |  |  |  |
| Skiøype                                                                       |  |  |  |
| Anlegg for lek                                                                |  |  |  |
| Anlegg for idrett og sport                                                    |  |  |  |
| Lerplass                                                                      |  |  |  |
| Annet frområde                                                                |  |  |  |
| Frområde i sjø og vassdrag                                                    |  |  |  |
| Badeområde                                                                    |  |  |  |
| Småbåthavn                                                                    |  |  |  |
| Regattstadiene                                                                |  |  |  |
| Annet frområde i sjø/vassdrag                                                 |  |  |  |
| LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)                                    |  |  |  |
| LANDBRUKSOMRÅDER                                                              |  |  |  |
| Område for jord- og skogbruk                                                  |  |  |  |
| Område for reindrift                                                          |  |  |  |
| Område for gartneri                                                           |  |  |  |
| Område for panelhager                                                         |  |  |  |
| Annet landbruksområde                                                         |  |  |  |
| FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)                                         |  |  |  |
| FAREOMRÅDER                                                                   |  |  |  |
| Høyingsanlegg (høyingspente, transformatorstasjon, ledningsstasjon)           |  |  |  |
| Skytebane                                                                     |  |  |  |
| Idrettsleik opplag og andre innretninger som kan være farlege for allmenheten |  |  |  |
| Område med rasfare                                                            |  |  |  |
| Område med flomfare                                                           |  |  |  |
| Område med særskilt angitt annen fare                                         |  |  |  |
| OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)                           |  |  |  |
| OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER                                                     |  |  |  |
| Kjørevei                                                                      |  |  |  |
| Gate med fortett                                                              |  |  |  |
| Annen veggvei                                                                 |  |  |  |
| Gang- / sykkelveg                                                             |  |  |  |
| Sykkelveg                                                                     |  |  |  |
| Gangveg                                                                       |  |  |  |
| FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)                                         |  |  |  |
| SPESIALOMRÅDER                                                                |  |  |  |
| Privat vei                                                                    |  |  |  |
| Parkleie i industriområde                                                     |  |  |  |
| FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)                                         |  |  |  |
| FELLESOMRÅDER                                                                 |  |  |  |
| Felles avkjørsel                                                              |  |  |  |
| Felles gangvei                                                                |  |  |  |
| Felles parkeringsplass                                                        |  |  |  |
| Felles leieareal for barn                                                     |  |  |  |
| Felles gjeleareal                                                             |  |  |  |
| Fellesareal for garasjer                                                      |  |  |  |
| Felles grunntareal                                                            |  |  |  |
| Annet fellesareal for flere eiendommer                                        |  |  |  |
| FORNYELESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)                                    |  |  |  |
| FORNYELESOMRÅDER                                                              |  |  |  |
| Campingplass                                                                  |  |  |  |
| Friduftområde (på land)                                                       |  |  |  |
| Friduftområde i sjø og vassdrag                                               |  |  |  |
| Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig                              |  |  |  |
| Gruftene                                                                      |  |  |  |
| Grav- og urnelund                                                             |  |  |  |
| Privat småbånanlegg (land)                                                    |  |  |  |
| Privat småbånanlegg (sjø)                                                     |  |  |  |
| Område for anlegg i grunnen                                                   |  |  |  |
| Område for anlegg og drift av kommunale tekniske virksomheter                 |  |  |  |
| Drikkevannsmagasin                                                            |  |  |  |
| Vann- og avløpsanlegg                                                         |  |  |  |
| Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg                               |  |  |  |
| Anlegg for televerket (telekommunikasjon)                                     |  |  |  |
| Drivingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret                            |  |  |  |
| Område og anlegg for drift av radionavigasjonsanlegg utenfor flyplass         |  |  |  |
| Fiskeleie                                                                     |  |  |  |
| Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø                                 |  |  |  |
| Fiskeleie ved vei                                                             |  |  |  |
| Restriksjonsområde rundt flyplass                                             |  |  |  |
| Grunnvannsmagasin                                                             |  |  |  |
| Hedstegnet for drikkevann                                                     |  |  |  |
| Naturvernområde (på land)                                                     |  |  |  |
| Naturvernområde i sjø og vassdrag                                             |  |  |  |
| Klimavernområde                                                               |  |  |  |
| Bevaringsområde for bygninger og anlegg                                       |  |  |  |
| Bevaring av bygninger                                                         |  |  |  |
| Bevaring av anlegg                                                            |  |  |  |
| Bevaring av landskap og vegetasjon                                            |  |  |  |
| Område for steinbrudd og masserettak                                          |  |  |  |
| Andre områder for særskilte teningsinnslag                                    |  |  |  |
| Område for reindrift                                                          |  |  |  |
| Felstyreanlegg                                                                |  |  |  |
| Handelsanlegg                                                                 |  |  |  |
| Område for særskilt anlegg                                                    |  |  |  |
| Taubeane                                                                      |  |  |  |
| Fornyelespark                                                                 |  |  |  |
| Vindkraft                                                                     |  |  |  |
| Annet spesialområde                                                           |  |  |  |
| KOMBINERTE FORMÅL                                                             |  |  |  |
| KOMBINERTE FORMÅL                                                             |  |  |  |
| Bolig / Foretning                                                             |  |  |  |
| Bolig / Foretning / Kontor                                                    |  |  |  |
| Bolig / Kontor                                                                |  |  |  |
| Bolig / Offentlig                                                             |  |  |  |
| Foretning / Kontor                                                            |  |  |  |
| Foretning / Kontor / Industri                                                 |  |  |  |
| Foretning / Industri                                                          |  |  |  |
| Foretning / Kontor / Offentlig                                                |  |  |  |
| Foretning / Offentlig                                                         |  |  |  |
| Kontor / Industri                                                             |  |  |  |
| Kontor / Offentlig                                                            |  |  |  |
| Kontor/Bensinstasjon                                                          |  |  |  |
| Offentlig / Allmenntilgj.                                                     |  |  |  |
| Vassdragsanlegg (Bevering / Bensinstasjon)                                    |  |  |  |
| Annet kombinert formål                                                        |  |  |  |
| Rakleleiebestemmelse                                                          |  |  |  |
| Midtstidig trafikkområde                                                      |  |  |  |
| Uryansett formål                                                              |  |  |  |
| Begrensninger grense                                                          |  |  |  |
| Begrensninger grense                                                          |  |  |  |
| Reguleringsplan foretning                                                     |  |  |  |
| Reguleringsplan restriksjonsgrense                                            |  |  |  |
| Reguleringsplan bevaringsgrense                                               |  |  |  |
| Reguleringsplan fornyelsesgrense                                              |  |  |  |
| Reguleringsplan naturverngrense                                               |  |  |  |
| Reguleringsformål                                                             |  |  |  |
| Reguleringsformål                                                             |  |  |  |
| 500 - Faresområde                                                             |  |  |  |
| 510 - Høyingsanlegg                                                           |  |  |  |
| 520 - Skytebane                                                               |  |  |  |
| 530 - Idrettsleik opplag og                                                   |  |  |  |
| 540 - Rastefare                                                               |  |  |  |
| 550 - Fiskefare                                                               |  |  |  |
| 590 - Særskilt angitt fare                                                    |  |  |  |
| 640 - Frisiktlone                                                             |  |  |  |
| 641 - Restriksjonsområde flyplass                                             |  |  |  |
| 645 - Grunnvannsmagasin                                                       |  |  |  |
| 646 - Hedstegnet for drikkevann                                               |  |  |  |
| 660 - Bevaringsområder                                                        |  |  |  |
| 661 - Bevaring av bygninger                                                   |  |  |  |
| 662 - Bevaring av anlegg                                                      |  |  |  |
| 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon                                      |  |  |  |
| 800 - Fornyelesområder                                                        |  |  |  |
| 991 - Fornyelesleie                                                           |  |  |  |
| 992 - Midtstidig trafikkområde                                                |  |  |  |



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. Forstøtningsmurer 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 utnytting

Tillatt maks. bebyggd 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

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 12.09.2000

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. Skjermavslutting 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

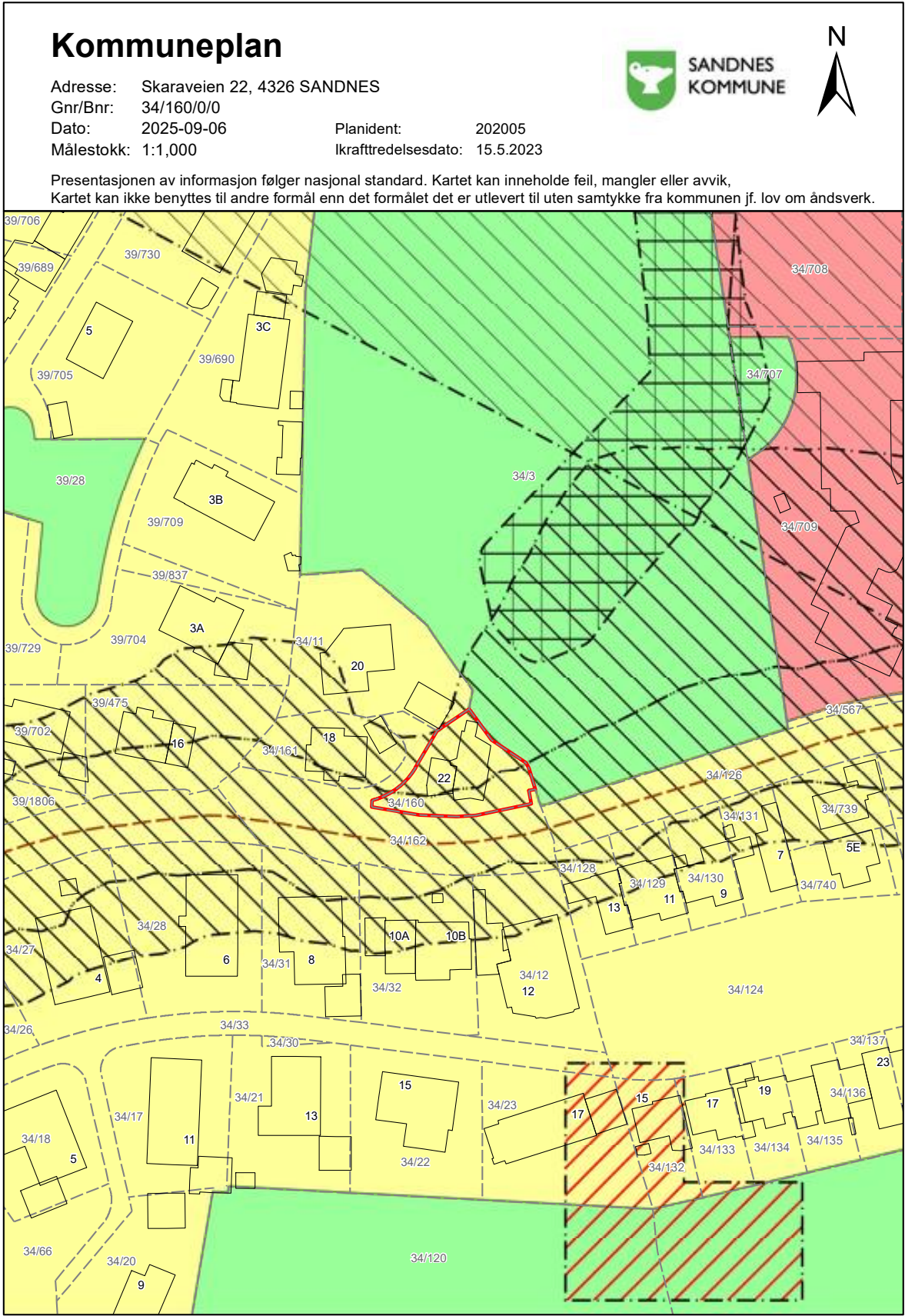
Spesialområde frisikt

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 |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------|
| <b>1. Bebyggelse og anlegg</b>                                                |                          |                  |
| 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                                         |                          |                  |
| <b>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>                          |                          |                  |
| 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 |                          |                  |
| <b>3. Grønnstruktur</b>                                                       |                          |                  |
| Blå/grønnstruktur                                                             |                          |                  |
| Naturområde                                                                   |                          |                  |
| Turdrag                                                                       |                          |                  |

|                                                                                                                                   |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| Friområde                                                                                                                         |  |  |
| Park                                                                                                                              |  |  |
| Overvannstiltak                                                                                                                   |  |  |
| Kombinerte grønnstrukturformål                                                                                                    |  |  |
| <b>4. Forsvaret</b>                                                                                                               |  |  |
| Forsvaret                                                                                                                         |  |  |
| Ulike typer militære formål                                                                                                       |  |  |
| Skytefelt/øvingsoområde                                                                                                           |  |  |
| Forlegning/leir                                                                                                                   |  |  |
| Kombinerte militære formål                                                                                                        |  |  |
| <b>5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)</b>                                                                 |  |  |
| 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                                                                                                          |  |  |
| <b>6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone</b>                                                              |  |  |
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone                                                                         |  |  |
| Ferdse                                                                                                                            |  |  |
| 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



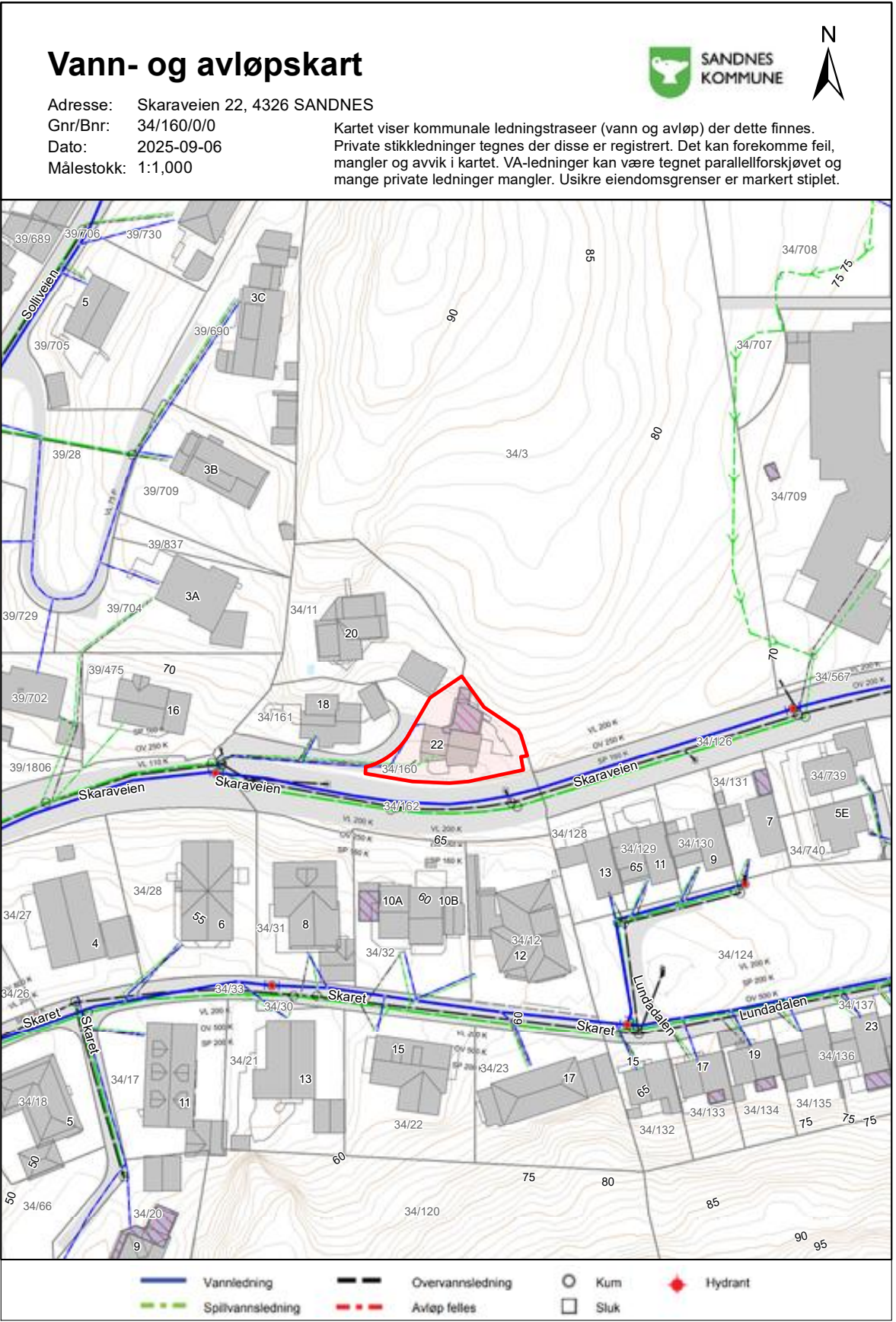
Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

| Flater                                          | Flatesignatur<br>nåværende | Flatesignatur,<br>fremtidig | Linjesymbol           | Symbol |
|-------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------|--------|
| KpFareSone                                      | H330_4                     |                             | KpGrense              | ---    |
| KpSikringSone                                   | H290_1                     |                             | KpArealGrense         | ---    |
| KpStøySone                                      |                            |                             | KpFareGrense          |        |
| KpInfrastrukturSone                             |                            |                             | KpSikringGrense       |        |
| KpGjennomføringSone                             |                            |                             | KpStøyGrense          |        |
| KpAngittHensynSone                              | H570_2                     |                             | KpAngittHensynGrense  | ---    |
| KpBåndleggingSone<br>(Arealst 1 og 2)           | H720_2                     | H720_2                      | KpGjennomføringGrense |        |
| KpDetaljeringSone<br>(Videreføring av reg.plan) | (PlanId)                   |                             | KpInfrastrukturGrense |        |
|                                                 |                            |                             | KpBåndleggingGrense   |        |
|                                                 |                            |                             | KpDetaljeringGrense   |        |
|                                                 |                            |                             | KpBestemmelseGrense   | ---    |
|                                                 |                            |                             | KpRegulertHøyde       | ---    |

| Linjesymbol            | Nåværende   |                |              | Fremtidig   |                |              |
|------------------------|-------------|----------------|--------------|-------------|----------------|--------------|
|                        | Vertniv     |                |              | Vertniv     |                |              |
|                        | Tunnel<br>1 | På bakken<br>2 | Bro mv.<br>3 | Tunnel<br>1 | På bakken<br>2 | Bro mv.<br>3 |
| KpSamferdselLinje      |             |                |              |             |                |              |
| Fjernveg               |             |                |              |             |                |              |
| Hovedveg               |             |                |              |             |                |              |
| Samleveg               |             |                |              |             |                |              |
| Adkomstveg             |             |                |              |             |                |              |
| Gang/sykkelveg         |             |                |              |             |                |              |
| Sykkelveg              |             |                |              |             |                |              |
| Gangveg                |             |                |              |             |                |              |
| Turveg/turdrag         |             |                |              |             |                |              |
| Skitrekk <sup>1)</sup> |             |                |              |             |                |              |
| 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

Langgt. 11, Postboks 578  
4304 SANDNES

TINGLYST

Skjøte<sup>1)</sup>  
20 DES 2000 40253

SANDNES SØRENSKRIVEREMBEETE

DOKNR.: 12751/00

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

|           |             |     |     |         |            |              |
|-----------|-------------|-----|-----|---------|------------|--------------|
| Kommunenr | Kommunenavn | 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

Beskaffenhet

☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg

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

Type bolig ☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 700.000,-

Utilyst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Eksproprisasjon ☐ 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 | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | 1/1          |

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 strømutgifter 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

Usteders underskrift

Nr 47E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998

Side 1 av 3

Vedlegg

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 5)

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

Sied

Dato

Sandnes

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv 6)

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

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

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller 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

Utsteders underskrift 6)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Sandnes 6. juli 2000

May S. Rasmussen

MAY S.LUNDE RASMUSSEN

Lillian Lunde Aanestad

KINE LUNDE

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. vineunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Magnus Bj. Wallem Rovik

Adresse

Ametystvn. 6, 4318 Sandnes

2. vineunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Anne Brit Auestad

Adresse

Øygardsvn. 7, 4327 Sandnes

Bortfesteres underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato

Kjøpers underskrift

Usteders underskrift

Nr 47E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998

Side 2 av 3

140

SKARAVEIEN 22

PROAKTIV.NO

141



|                                                                                                                                    |                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10. Erklæring om sivilstand mv for hjemmelshaver 7)                                                                                |                                                                                                                |
| 1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?                                                                       |                                                                                                                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ja                                                                                             | <input type="checkbox"/> Nei      Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares                                         |
| 2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?                      |                                                                                                                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ja                                                                                             | <input type="checkbox"/> 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? |                                                                                                                |
| <input type="checkbox"/> Ja                                                                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> 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 Rasmussen                                                                  | May Rasmussen og Kine Lunde             |
| Lillian Lunde Færevstad (mor)                                                  | Fødselsnummer/Org nr (11/9 siffer)      |
|                                                                                | 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        |                                         |
| Magnus Bj. Wallem Rovik    | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
| Adresse                    |                                         |
| Ametystvn. 6, 4318 Sandnes |                                         |
| 2. vitneunderskrift        |                                         |
| Anne Brit Auestad          | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
| Adresse                    |                                         |
| Øygardsvn. 7, 4327 Sandnes |                                         |

**Noter:**

- Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt for dokumentet kan tinglyses.
- Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsværdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsværdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsværdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
- Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- 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.
- Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bli gjort av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbejant, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

|                                             |  |
|---------------------------------------------|--|
| Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv |  |
|                                             |  |

|      |                     |                         |
|------|---------------------|-------------------------|
| Dato | Kjøpers underskrift | Utstederens underskrift |
|      |                     | Lillian Lunde Færevstad |

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.

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.

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 kjøledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

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.

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.

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

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

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# Budskjema

**FOR EIENDOMMEN:**

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

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



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

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

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

**GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, 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 inngis.

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

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

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

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

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

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

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

**VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

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

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

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

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

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





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