PRIVATMEGLEREN

SKAARLIA 116

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Enebolig

Skaarlia 116 , 4326 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 34, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 01.04.2026 **Rapportdato:** 24.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-2902 **Eiendomsverdi ref nr:** UG2239

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST NITO

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.

Rogatakst AS

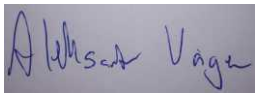
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen

aleksander@rogatakst.no

920 39 226

ROGATAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1996 i Sandnes kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er saltak i trekonstruksjon.
Boligen har 1 kjøkken, 3 stuer, 3 våtrom, 3 soverom, toalettrom og flere boder. Det er også en garasje samt vinterstue.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, uteområder og gressplen.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via peis, strøm og varmepumpe.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG Gå til side

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av plast, fra byggeår.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning. Eier opplyser at huset er vasket og malt i 2025.

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av mønedrager og sperr.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen.
Det er 2 kryploft over 2. etasje. Takkonstruksjonen er luftet via luftespalter.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 1996.

Boligen har ytterdører av tre. Det er 2-lags glass i enkelte dører.
Dørene er fra 1996.

Det er en terrasse utenfor stuen i 1. etasje, på 19m2.
Terrassen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Det er montert et beslag inn mot boligen.
Rekkverket er også av tre, og har en høyde på 91 cm.

Det er utvendige trapper av tre. Det er montert rekkverk i trappene.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har like overflater:
Det er parkett på gulvene. På veggene er det veggplater med tapet.
I tak og skråtak er det panel.
Takhøyden på stuen i 2. etasje er på 3,31 meter. Her er det skråtak.

2. etasje og loftet har etasjeskiller av tre.
Underetasjen har støpt plate av betong på grunnen.

Boligen har to piper av leca, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1. etasje, samt på kjøkkenet.
Sotluken er plassert på boden i kjelleren.

Bad, stue og vaskerom i 1. etasje, samt toalettrom, stue og bod i underetasjen er ut mot terreng.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har lukkede trinn.
Det er montert rekkverk og håndløper.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje:
Badet har flis på veggene og panel i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbar glassvegg. Det er også et innmurt badekar.
Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

Vaskerom 1. etasje:
Vaskerommet er fra byggeår, men er oppgradert med flis i 2004, rett på gulvbelegg.
Det er flis på gulvet, samt varmekabler.
Dørterskelen er 2 cm over flis.
Vaskerommet har malte plater på veggene, og flis som backsplash.
Det er takess i taket.
Rommet har innredning med benkeplate og utslagsvask, samt opplegg til vaskemaskin.
Det er et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i skyvedøren.

Bad 1. etasje:
Badet er fra byggeår.
Det er flis og varmekabler på gulvet. På veggene er det belegg. I taket er det takess.
Rommet har et gulvstående baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og dusjkabinett.
Det er et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte under døren.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er hvite, profilerte fronter. Frontene er malt.
Benkeplaten er av laminat. Benkeplaten er fra 2022.
Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Vasken, waterguard og opplegg til oppvaskmaskin er fra 2022.
Det er parkett på gulvet, malte plater på veggene og panel i taket.
Det er flis og glassplate som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet er fra byggeår.
Det er belegg på gulvet.
Det er veggplater med tapet. I taket er det malt takess
Rommet har en vegghengt vask og et frittstående toalett.
Det er et mekanisk avtrekk i taket samt luftespalte i døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår.
Hovedstoppekranen er plassert på boden i underetasjen.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg, med forvarmer på 2kw.
Det er avtrekk/tilluft via samtlige rom.
Anlegget er fra byggeår, og er plassert på loftet.
Det er utført service i 2022, og det er byttet motorer i anlegget i 2023.
Styrken på anlegget styres via bryter i 2. etasje.

Boligen har en varmepumpe på stuen i 1. etasje.
Varmepumpen er fra 2022. Det er utført service på anlegget i 2025.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 1996, og er plassert på boden i underetasjen.
Det er montert et sluk i gulvet her.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, med stedvise oppgraderinger.
Det er automatsikringer, jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert i trappen i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenering fra byggeår.
Det er drenerende masser, drensrør, grunnmursplast og klemlist.

Boligen har en grunnmur og fundamenter av stedstøpt betong fra byggeår.

Det er en lødd steinmur rundt på eiendommen, mellom nivåene.

Det er fall vekk fra boligen, og fall langs boligen.

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Underetasje: Det er tegnet inn et kontor på stuen. Endringen er ikke søknadspliktig.

Garasje

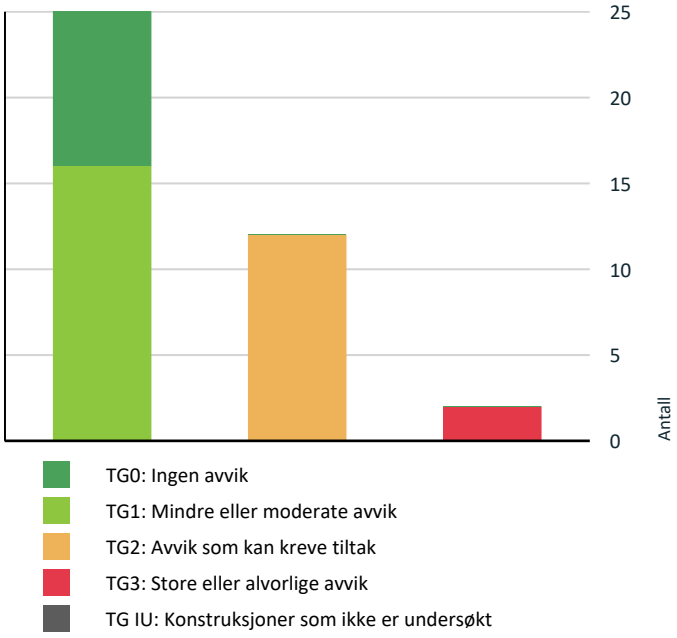
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Utestue

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

Sammendrag av boligens tilstand

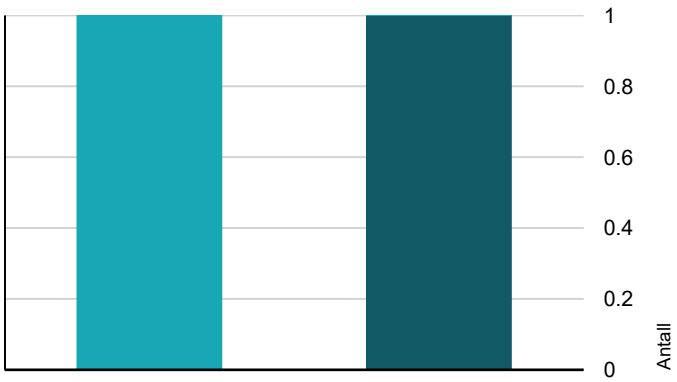
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling - 1	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv - 1	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1996

Kommentar

Anvendelse

Standard
Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av plast, fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Når mer enn halvparten av forventet levetid for plasttakrenner er passert, kan flere problemer oppstå. Plasttakrenner blir utsatt for nedbrytning over tid på
grunn av sollys, temperaturvariasjoner og slitasje. Materialtretthet, misfarging, lekkasjer og tilstopping av rusk er problemer som kan oppstå. Det er viktig å
være oppmerksom på tegn til slitasje og utføre nødvendig vedlikehold eller erstatning for å forlenge levetiden og sikre god drenering av regnvann fra taket.
Ved skifte av taktekkingen bør takrennene også skiftes.

Det er ikke krav om utbedring vedrørende snøfangere opp til dagens krav.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning. Eier opplyser at huset er vasket og malt i 2025.
Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av mønedrager og sperr.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen.

Tilstandsrapport

Det er 2 kryploft over 2. etasje. Takkonstruksjonen er luftet via luftespalter.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er avvik:

Det er ingen synlige utvendige luftespalter.
Luftespaltene sett fra loftet er noe klemt. Dette begrenser ventileringen.
Det er registrert 14-16 vekt% i treverket, som er noe høyere enn anbefalt, men fortsatt under farlige nivåer.
Rørgjennomføringene i takkonstruksjonen er ikke tettet iht dagens krav mot taket.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Tiltak:

Rørgjennomføringene i taket bør tettes på korrekt måte iht. dagens anbefalinger. Dette for å sørge for at det ikke oppstår lekkasjer dersom en takpanne over rørgjennomføringen knuser.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser om det er punkteringer av dampsperre mellom loft og 2. etasje, slik at disse kan tettes. Ved endring av dette vil sannsynligvis fuktnivået i treverket synke.

Utvendige luftespalter anbefales etablert ved takbytte, eller dersom det er negativ utvikling i takkonstruksjonen.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 1996.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er slitasje i pakningene til glassene.
Det er utvendig slitasje i enkelte vinduer, synlig i treverket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Værslitt og oppsprukket treverk i karmer til vinduene, øker risikoen for at vann trenger inn i materialet, noe som kan føre til fuktskader, mugg- og muggsoppvekst, samt råteskader i karmen. For å håndtere dette, anbefales det å skrape og male værslitt treverk.
Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.
Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.

Det er ingen mulige tiltak vedrørende pakningene.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre. Det er 2-lags glass i enkelte dører.
Dørene er fra 1996.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er slitasje i pakningene til glassene.
Det er noe utvendig slitasje i terrassedøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler. Dette vil sørge for økt levetid.
Det er ingen mulige tiltak vedrørende pakningene.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en terrasse utenfor stuen i 1. etasje, på 19m2.
Terrassen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Det er montert et beslag inn mot boligen.
Rekkverket er også av tre, og har en høyde på 91 cm.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendige trapper av tre. Det er montert rekkverk i trappene.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har like overflater:
Det er parkett på gulvene. På veggene er det veggplater med tapet. I tak og skråtak er det panel.
Takhøyden på stuen i 2. etasje er på 3,31 meter. Her er det skråtak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

2. etasje og loftet har etasjeskiller av tre.
Underetasjen har støpt plate av betong på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 1 cm. Det er målt på stuen og kjøkkenet.
2. etasje: 2,2 cm. Det er målt på stuen og på hovedsoverommet.
Underetasje: 1 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har to piper av leca, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1. etasje, samt på kjøkkenet.
Sotluken er plassert på boden i kjelleren.

Tilstandsrapport

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bad, stue og vaskerom i 1. etasje, samt toalettrom, stue og bod i underetasjen er ut mot terreng.
Det er tatt hull fra boden i underetasjen og ut mot terreng. Her er det registrert 8-11 vekt% i treverket.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har lukkede trinn.
Det er montert rekkverk og håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2023.
Eier har fremvist dokumentasjon fra utførelsen/Sig Halvorsen.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og panel i taket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling - 1

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren er i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det finnes ingen mulige tiltak vedrørende døren. Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 3 cm over flis.
Det er svakt fall mot nedsenket dusjsone og mot badekaret. Fallet under badekaret er ikke undersøkt grunnet innmurt badekar.
Dusjsonen er nedsenket med 1 cm.
Lokalt i dusjsonen er det 1:50-fall.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv - 1

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist bom i flere flis.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Flis med bom (hulrom under) er sårbar ved f. eks. om gjenstander faller ned på flis - den kan sprekke.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk i dusjsonen, samt under badekaret.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbar glassvegg. Det er også et innmurt badekar.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår, men er oppgradert med flis i 2004, rett på gulvbelegg.
Det er flis på gulvet, samt varmekabler.
Dørterskelen er 2 cm over flis.
Vaskerommet har malte plater på veggene, og flis som backsplash. Det er takess i taket.
Rommet har innredning med benkeplate og utslagsvask, samt opplegg til vaskemaskin.
Det er et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i skyvedøren.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert følgende avvik:
Våtrommet har passert forventet levealder.
Gulvet har noe svakt fall.
Det er ikke synlig membran under hele klemringen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull inne på vaskerommet, til venstre for vasken.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.
Det er flis og varmekabler på gulvet. På veggene er det belegg. I taket er det takess.
Rommet har et gulvstående baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og dusjkabinett.
Det er et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte under døren.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert følgende avvik:
Våtrommet har passert forventet levealder.
Det er gliper i sveiseskjøtene på veggene - som medfører at dette ikke er tett.
Det er eldre skruehull i våtsonen til dusjen - hullene er fuget.
Det er ujevnt fall på gulvet, samt noe motfall. Det laveste punktet på gulvet er i hjørnet bak toalettet. Området er noen mm lavere enn sluket.
Det er bom i en hjørneflis.
Det er ikke synlig membran under hele klemringen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra trappen og inn mot dusjsonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er hvite, profilerte fronter. Frontene er malt.
Benkeplaten er av laminat. Benkeplaten er fra 2022.
Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Vasken, waterguard og opplegg til oppvaskmaskin er fra 2022.
Det er parkett på gulvet, malte plater på veggene og panel i taket. Det er flis og glassplate som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er fra byggeår.
Det er belegg på gulvet.
Det er veggplater med tapet. I taket er det malt takess
Rommet har en vegghengt vask og et frittstående toalett.
Det er et mekanisk avtrekk i taket samt luftespalte i døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår.
Hovedstoppekranen er plassert på boden i underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker
og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre
til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Når avløpsrør av plast eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse. En vanlig problemstilling er sprøhet, der plasten mister sin fleksibilitet
og kan sprekke. I tillegg kan avløpsvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping.
Selv om plast generelt er motstandsdyktig mot korrosjon, kan visse kjemikalier og temperaturer føre til nedbrytning av avløpsrørene, noe som igjen kan føre til
lekkasjer eller svekkelse av rørmaterialet. Avløpsrørene bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrom.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg, med forvarmer på 2kw.
Det er avtrekk/tilluft via samtlige rom.
Anlegget er fra byggeår, og er plassert på loftet.
Det er utført service i 2022, og det er byttet motorer i anlegget i 2023.
Styrken på anlegget styres via bryter i 2. etasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har en varmepumpe på stuen i 1. etasje.
Varmepumpen er fra 2022. Det er utført service på anlegget i 2025.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 1996, og er plassert på boden i underetasjen.
Det er montert et sluk i gulvet her.

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.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, med stedvise oppgraderinger.
Det er automatsikringer, jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert i trappen i 1. etasje.
Eier har fremvist samsvarserklæringer fra 2022, 2023 og 2025. Disse ligger i Boligmappa.no. Det foreligger også samsvarserklæring for montering av ny måler i 2018.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1996 Hus bygget i 1996 og garasje i 1999

   Endringer fra og med 2022 er dokumentert i Boligmappa (ingen endringer 1999 - 2022)

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ja, ref boligmappa.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
    Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
    Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
    Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

På bakgrunn av at boligens anlegg er 30 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenering fra byggeår.
Det er drenerende masser, drensrør, grunnmursplast og klemlist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmursplasten har sunket noe på oppsiden, slik at det er avstand mellom klemlist og grunnmursplast. Her er det fare for vann inn bak grunnmursplasten, som kan gi økte fuktverdier i rom under terreng. Eier opplyser at denne har vært sånn siden byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må monteres klemlist på grunnmursplasten slik at det ikke kommer inn vann mellom grunnmur og grunnmursplast. Dette kan igjen føre til økte fuktnivåer i underetasjen.
Ved utbedring av dette må grunnmursplasten med klemlist avsluttes over bakkenivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur og fundamenter av stedstøpt betong fra byggeår.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er en lødd steinmur rundt på eiendommen, mellom nivåene.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er fall vekk fra boligen, og fall langs boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Avløpsanlegget må sjekkes.

Det bør utføres kontroll av utvendige vann og avløpsledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

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

Det mangler håndløper i utvendige trapper.
Åpningene mellom opptrinnene er over 10cm, som er dagens maks tillatte avstand.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Håndløper i utvendige trapper anbefales montert for økt sikkerhet. Mellomrommet mellom trinnene anbefales minsket for samme årsak.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1999

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er fra 1999.
Det er en støpt plate på grunnen, med betongoppkant. Her er det enkelte riss.
Yttrveggene er bygget opp med bindingsverk. Utvendig er det liggende, dobbelfalset kledning.
Taket er bygget opp av takstoler, og takformen er saltak. Utvendig er det betongtakstein på garasjen.
Nedløp, beslag og takrenner er av plast.
Garasjen har innlagt strøm.
Det er 1 sidevindu og 1 sidedør, med 2-lags glass, samt en automatisk treport i front. Det er noe slitasje i vindu/dør.

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

Utestue



Anvendelse

Byggeår
2025

Kommentar
Opplyst satt opp av Bøcon mai 2025

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

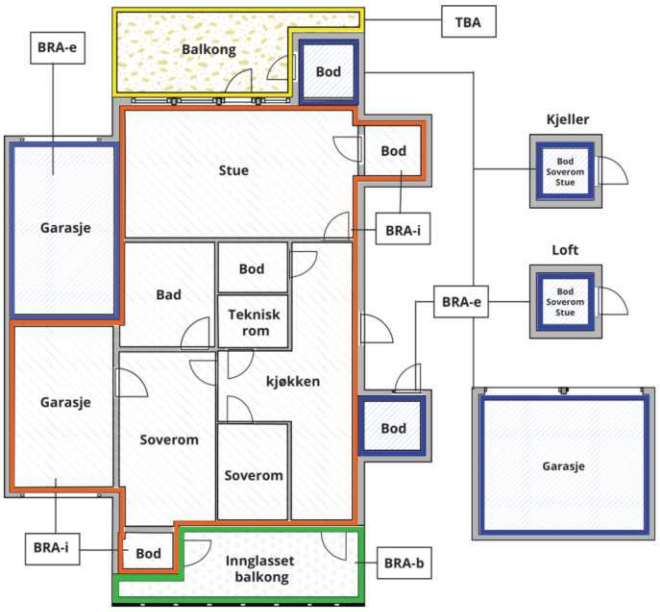
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. etasje	68			68		8	76
1. etasje	73			73	19		73
Underetasje	41	6		47			47
SUM	**182**	**6**			**19**	**8**	**196**
SUM BRA	**188**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang/stue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. etasje	Stue, kjøkken, vaskerom, bad		
Underetasje	Stue, toalettrom, bod, bod 2	Bod 3	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Underetasje: Det er tegnet inn et kontor på stuen. Endringen er ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		25		25		3	28
SUM		**25**				**3**	**28**
SUM BRA	**25**						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Utestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje			14	14	
SUM			**14**		
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Ståle Nødland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	34	69		0	507.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skaarlia 116

Hjemmelshaver
Nødland Ståle

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Sandnes kommune sin reguleringsplanID 78117-02, og er regulert til boliger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, uteområder og gressplen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en bestemmelse om ledninger, fra 1996. Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.04.2026	Det foreligger tegninger fra 1996, 1999 og 2024.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	
2	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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 godkjennelse 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.

•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

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sandnes

Oppdragsnr.
319260027

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ståle Nødland	Pei Shan Chung

Gateadresse
Skaarlia 116

Poststed	Postnr
SANDNES	4326

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1996

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 29

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 80958677

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 319260027

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renovert bad
Arbeid utført av	Sig Halvorsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Full renovering

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Mus pga utett ytterdør i karm i etter innflytting i 1996. Tettet og reparert. Kjenner ikke til etter det

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Påvist i 2022. Gift satt ut av Nokas og repetert etter 6 mnd. Ikke sett etterpå

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Dokumentert i boligmappa; renovasjon av bad (2023) og hagestue (2025). Oneco installerte billader i 2022, Carlsens el installerte lys på kjk i 2022
Arbeid utført av	El team, oneco, Carlsens el

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ventilasjon rens i 2022, skifte av viftemotorer i 2025, installert varmepumpe i 2022, service sist i des 25

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Easee lader installert i 2022

Document reference: 319260027

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hagestue
Arbeid utført av	Bøcon

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	LNF område foran huset er foreslått omregulert til bolig ifm revidering av kommuneplan.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, høyeste verdi 90 Bq/m3 målt i 2026. Det er originalt bygget med radontiltak; ekstra dreneringsrør under grunnmur med naturlig utlufting over tak

21.1 Radonmåling

År	2026
Verdi	Ikke ferdig

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Iht praksis i 1996 ble det utstedt midlertidig brukstillatelse

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Øverste støttemur mistet en hjørnesten og raste litt ut. Reparert av Landskapsarkitektene anleggsgartner i 2022 (bygd opp og støpt/armert) Hulromslyd i fliser er vurdert av SigHalvorsen etter tilstandskontroll av Takstmann. De mener badet er ok og iht godkjent standard og at alvorlige feil ville vært synlige ved riss i fuger og/eller løse fliser. Rapport fra SigH foreligger inkl avtale om verifisering av tilstand med ny inspeksjon i april 2027. Ved uvær eller snø smelt fra bil kan det samle seg litt vann ved dør i garasje (biinngang, ikke hovedport)

Document reference: 319260027

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 319260027

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ståle Nødland	5be5c2935f498c3e8ed9f bde47851a1909e44f92	18.05.2026 16:58:41 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Peishan Chung	ad533996598e432f7fc22 b6b92eff7c68f33bc50	18.05.2026 16:57:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 319260027

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse	
Skaarlia 116, 4326 SANDNES	
Dato for energimerking **12.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294623**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **19367827**
Gårdsnummer **34**	Bruksnummer **69**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1996**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **180,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
170,42 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
157,34 kWh/m²	**26 297 kWh**

Skaarlia 116

Nabolaget Skaret - vurdert av 92 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kleivane skole (1-7 kl.) 331 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 28 klasser	16 min 1.4 km
Hana skole (1-7 kl.) 297 elever, 21 klasser	6 min 3 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	5 min 2.5 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 411 elever, 29 klasser	6 min 2.6 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	8 min 3.2 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	7 min 4.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skaret Linje 28	8 min 0.7 km
Skeiane stasjon Linje L5	7 min 4.8 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min 19.4 km
Stavanger Sola	19 min

BARNEHAGER

Skaarlia barnehage (1-5 år) 54 barn	12 min 1 km
Austrått barnehage (1-5 år) 67 barn	13 min 1.2 km
Iglemyr Fus barnehage (1-5 år) 75 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skaarlia	6 min
Coop Extra Austrått	14 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

AMFI Vågen	8 min
Apotek 1 Hana	5 min
Maxi Sandnes Vinmonopol	7 min

SPORT

Kleivane flerbrukshall	10 min
Iglemyr stadion	15 min
Ganddal Terapi & Trening	6 min
City Gym Sandnes	7 min

«Flott boligområde, nær naturen!»

— Sitat fra en lokalkjent

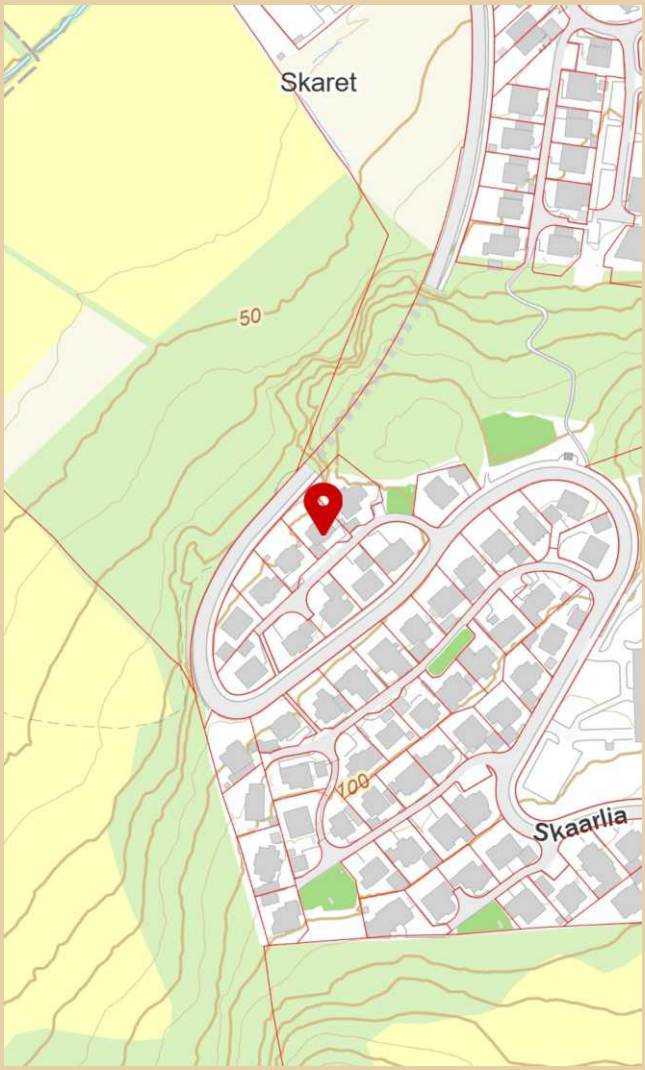
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

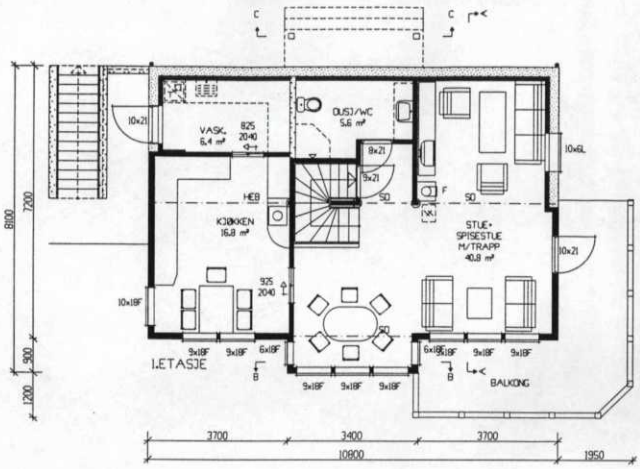
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

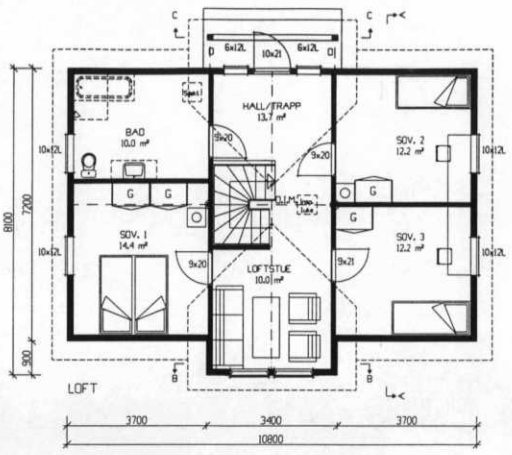
PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

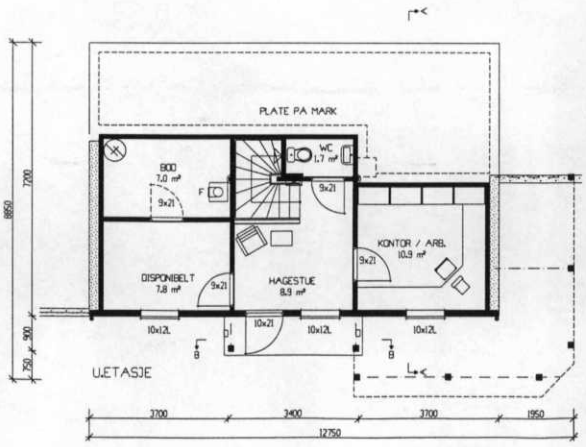
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026







SANDNES KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Dok.nr. 3 Avd. Bygn. Saksbeh. EEV
11 APR 1996
Ark.kode P 33-69
Ark.kode S
Saksmp.nr. 9600579 Kass.

	BRA
KJELLER/U.ETG.	40,5 m²
I.ETASJE	71,7 m²
LOFT/2.ETG.	68,2 m²
SUM	180,4 m²
GRUNNFLATE = 77,8 m²	

Godkjent av tiltaket
vår 344/96
Huset må ikke oppføres annerledes
enn de godkjente tegninger viser

BOLIG FOR: *INGUNN HETLAND & STALE NØDLAND.*

PLANER *SKARLIA TOMT NR. 99.* *SANDNES KOMMUNE.*

Hetlandhus

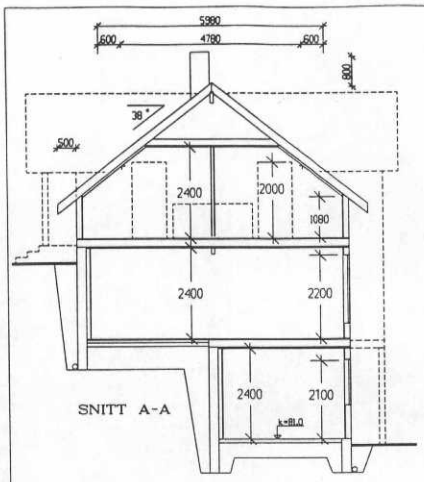
TEGN.	JJ	TEGNINGS NR.	501
GODKJ.			
MÅL:	1:100	PROSJEKT NR.	HUSTYPE:
DATO:	12.01.96	NOST1	

ARKITEKT:

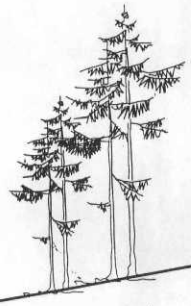
BEARBEIDET AV
Arbeidstegning 28.03.96. JJ.

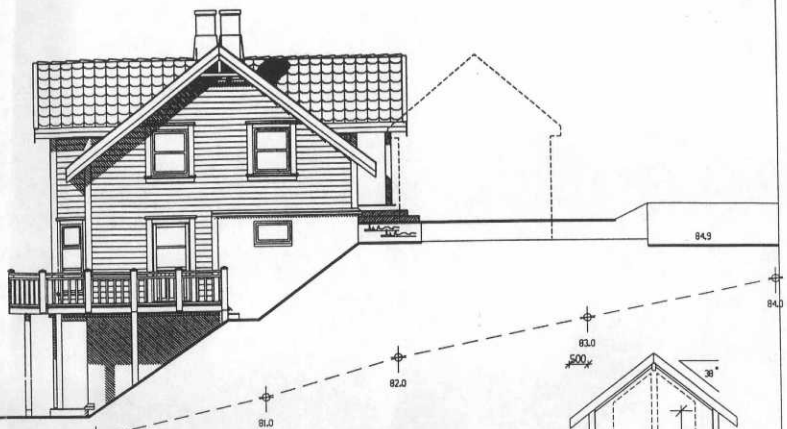
IDÉ & HUS TEGNING

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE A/S IKKE MEDVIRKER I.



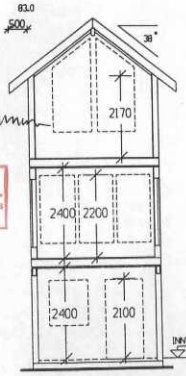
SNITT A-A





FASADE MOT SØRVEST

Godkjent på samme vilkår som i sak 344/95



SNITT B-B

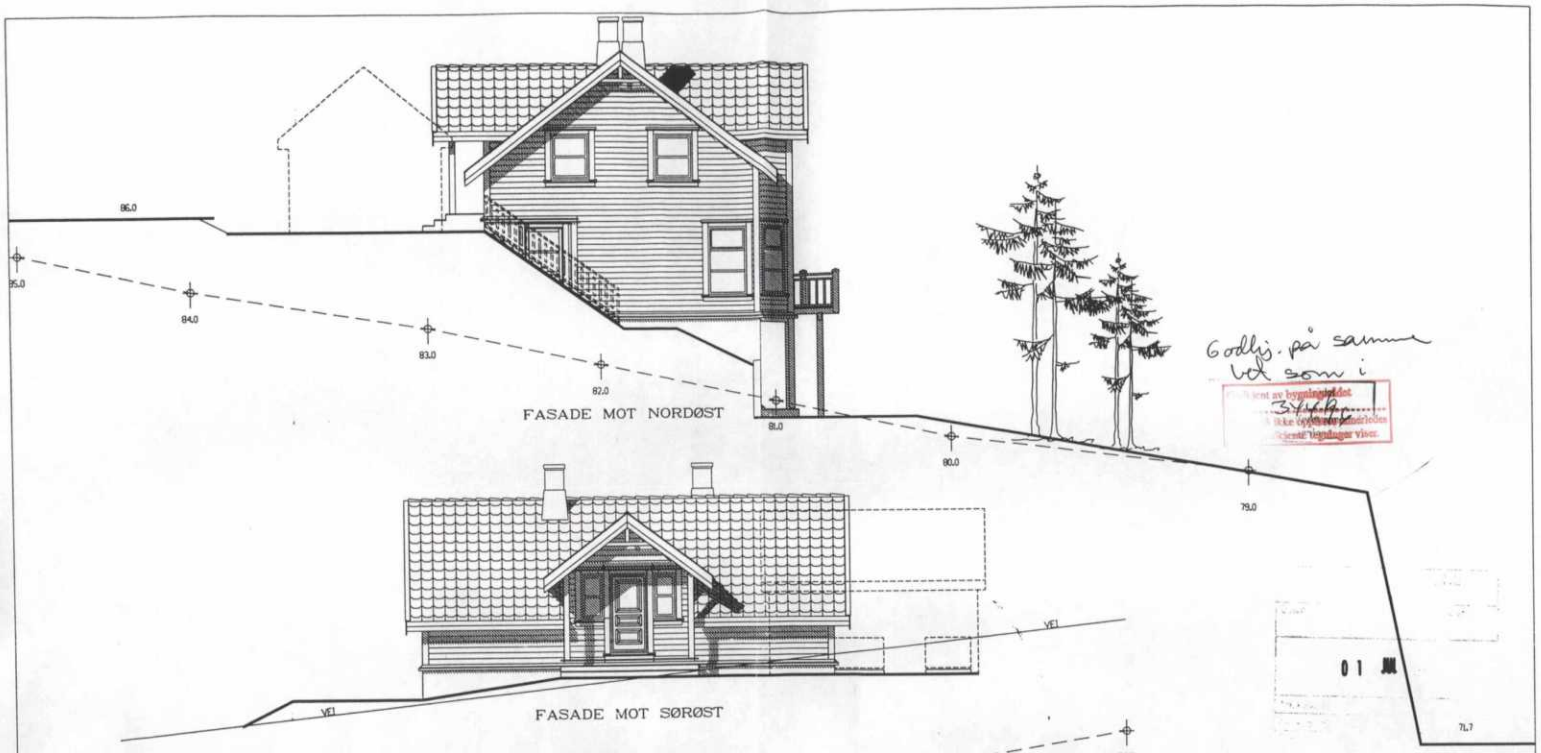
01 JJ



FASADE MOT NORDVEST

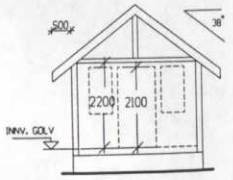
BOLIG FOR:	*INGUNN HETLAND & STALE NØDLAND.*		
FASADER/SNITT	*SKARLIA TOMT NR. 99.*	*SANDNES KOMMUNE.*	
Hetlandhus	TEGN. JJ	TEGNINGS NR. 502	
	GODKJ.		
	MÅL: 1:100	PROSJEKT NR. NOST1	HUSTYPE:
	DATO: 12.01.96		
ARKITEKT:	BEARBEIDET AV *Arbeidstegning. 28.03.96. JJ.*	IDÉ & HUS TEGNING	

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE A/S IKKE MEDVIRKER I.



FASADE MOT NORDØST

FASADE MOT SØRØST



SNITT C-C

Godkj. på samme vilkår som i

BOLIG FOR:	*INGUNN HETLAND & STALE NØDLAND.*		
FASADER/SNITT	*SKARLIA TOMT NR. 99.*	*SANDNES KOMMUNE.*	
Hetlandhus	TEGN. JJ	TEGNINGS NR. 503	
	GODKJ.		
	MÅL: 1:100	PROSJEKT NR. NOST1	HUSTYPE:
	DATO: 12.01.96		
ARKITEKT:	BEARBEIDET AV *Arbeidstegning. 28.03.96. JJ.*	IDÉ & HUS TEGNING	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE A/S IKKE MEDVIRKER I.

SANDNES KOMMUNE – BYPLANSJEFEN

Sandnes, den 14. desember 1995.

Gnr.	Bnr.	Nytt bnr.	Areal	Tomtenr.	Offisiell adresse
34				99	

Representasjonspunkt	Reg.plan nr.	Kartplate	NGO-akse
x= y=	78317-2	AL-020-1-36	1

Avkjørsel:	Min. kjellergolv kote	Saksbeh. byplan.: A.L.
	+ 81,00	Saksbeh. bying. :
	i henhold til tekn.planer	Saksbeh. oppmål.:

Kopi av situasjonskartet skal sendes inn sammen med byggemeldingen.

PÅ SITUASJONSKARTET SKAL INNTEGNES:

1. Målsatt bygning.
2. Målsatt avstand til grenser og vei.
3. Adkomst til eiendommen.
4. Plass til garasje og parkering på egen eiendom.

PÅ FASADETEGNING SKAL INNTEGNES:

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

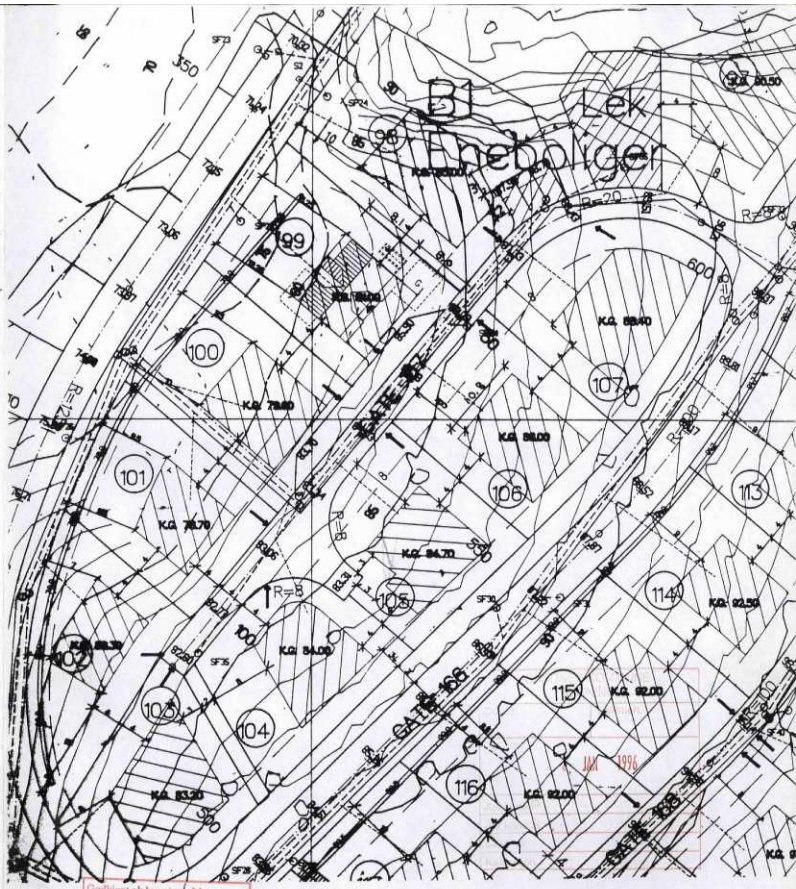
SPESIELLE OPPLYSNINGER:

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER:

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

DISSE NABOER/GJENBOERE SKAL VARSLES:

Gnr.	Bnr.	Eiere	Adresse
		TOMTENE: 98, 107, 106, 105, 100	



Godkjent av byggingsrådet
sak 1996
Huset må ikke oppføres slikerledes enn de godkjente tegninger viser.

N

Målestokk: 1:500 Ekvidistanse: 1,0 m

HØYDE TOPP GRUNNMUR:

(Oppgis av kommunen når søknaden er godkjent)

86,20 RR

Tegnforklaring:

Byggegrense
Frisiktslinje
Reg. møneretning
Eiendomsgr./grensepkt.
Koblingsskap El-Tele
Stolpe/gatelys
Reg. adkomst

Vannledning
Spillvann
Overvann
Kum
Stoppekran
Høydefastmerke
Annet

Sandnes kommune

Bygningssjefens ekspedisjon : 51 60 54 04
Rådhusets sentralbord : 51 60 54 00
Telefax : 51 60 54 37

TEKNISK ETAT
Byplansjefen

Arkivnr.: 511 Mappenr.: 34/69 Journalnr.: 9600579/6

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Arbeidssted (adr.):	Skaarlia 116, 4300 Sandnes			Gnr./bnr.:	34/69
Arbeidets art:	Nybygg			Bygningens art:	Bolig
Dato for søknad:	18.01.96	Dato for vedtak:	12.02.96	Sak nr.:	144/96
Byggherre:	Ingunn Hetland - Ståle Nødland				
Anmelder:	Hetlandhus A/S, Boks 370, 4301 Sandnes				
Ansvarshavende:	Grunn- og betongarb.: Stein M. Birkeland, c/o Skjæveland og Vatne, Postboks 811, 4301 Sandnes Trearbeider : Lars Skjæveland, c/o Hetlandhus A/S, Boks 370, 4301 Sandnes				

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Følgende arbeider gjenstår:

UTVENDIG
Utvendige trapper med rekkverk - utført iflg. SN.
Innpussing av vinduer/dør i mur/betongvegg
Sikring av mur over 0,5 med med gjerde e.l. på minimum 0,9 m - er utført iflg. SN.

BOLIGETASJE
Barnesikring skittentøysjakt - utført iflg. SN

Sandnes, den 4. desember 1996

Johannes Haaland
bygningssjef

Ole Petter Fløisand
Avd.ing.

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Brannsjef ☐

Sandnes kommune

TEKNISK ETAT
Byplansjefen

Byplansjefens ekspedisjon : 51 60 54 06
Rådhusets sentralbord : 51 60 54 00
Telefax : 51 60 54 35

Ingunn Hetland og Ståle Nødland
Oscar Wistingsgt. 63 B
4019 STAVANGER

Sandnes, 22. april 1996

Vår ref. : EE/DR Deres ref. :
Arkivnr. : L42 Mappenr. : 34-69 Journalnr.: 9600579/4
Saksbehandler: E. Evensen

D SAK 344/96

Rev. søknad v/Hetlandhus mottatt 11.04.96 o oppføring av enebolig på gnr. 33 bnr. 69, Høyland, AU 4.

Rev. bruksareal:	u.etg.	43 m^2
	1.etg.	74 m^2
	2.etg.	70 m^2
	tot.	187 m^2

Attester om nabovarsel foreligger, konf. sak 144/96.

VEDTAK:

Byggetillatelse gis på samme betingelser som sak 144/96.

Med hilsen

Johannes Haaland
bygningssjef

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegninger og situasjonsplan

Sandnes kommune

TEKNISK ETAT
Byplansjefen

Byplansjefens ekspedisjon : 51 60 54 06
Rådhusets sentralbord : 51 60 54 00
Telefax : 51 60 54 35

Ståle Nødland
Skaarlia 116
4326 SANDNES

Sandnes, 30. juni 1999

Vår ref: opf 9902846/2 Deres ref: Arkivkode: 34-69
Saksbehandler: Ole Petter Fløisand7 TSL

D SAK 564/99

Gnr.: 34 Bnr.: 69

Tiltakets art:	Nybygg
Byggets/anleggets art:	Garasje
Tiltaksklasse:	1
Ansvarlig søker m/adr:	Ståle Nødland, Skaarlia 116, 4326 Sandnes
Tiltakshaver:	Ståle Nødland

Melding mottatt 29.04.99.

BRUKSAREALER:
BRA, totalt: m^2 Frittliggende garasje: 27 m^2 BRA:

Omsøkte tiltak er sendt som melding om arbeid etter plan og bygningslovens § 86 a - mindre byggearbeid på boligeiendom - herunder eiendom for fritidsbebyggelse. Saken må imidlertid behandles som søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 93 fordi en byggetillatelse avhenger av at det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene.

Fakta: Innsendte tegninger viser garasjevegg 0,2 m fra vegkant mens takutstikk er vist i flukt med vegkant.

Hjemmelsgrunnlag: I reguleringsbestemmelsenes § 6 til gjeldende reguleringsplan 78 117 kreves 1 m avstand fra garasjen til veikant når garasjen ligger parallellt med veien.

Innvendinger fra nabo: Ingen

Bygningssjefens vurdering: Begrunnelsen for å forlange 1 m avstand fra garasje til veikant er å sikre manøvringsplass for store biler samt skape «luft» mellom bygningene på et felt. I dette tilfelle faller denne begrunnelsen bort p.g.a. at det langs omsøkte eiendom er gjesteparkeringsplasser paralellt med veien. Bygningssjefen mener derfor det må kunne godtas at garasjen plasseres nærmere vei enn normalt (se vedtaket pkt 2).
Avstanden er imidlertid noe større enn det de innsendte tegningene viste. Søkeren er gjort kjent med dette og har godtatt det.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §7 gis det dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan m/bestemmelser og det gis byggetillatelse på følgende betingelser:

1. Takutstikk og takvann må ikke føres inn på naboeiendommen.

2. Ingen bygningsdel må komme nærmere veikant enn 0,2 m.

3. Byggetillatelsen er betinget av at byggets plassering ikke kommer i konflikt med eventuelle offentlige eller private ledninger eller kabler i grunnen som vanskeliggjør vedlikehold. Av den grunn må det innhentes gravetillatelse fra teknisk etat v/driftsavdelingen, Telenor og Sandnes Energi før fundamenterings- og byggearbeider igangsettes. Eventuell flytting av ledninger må bekostes av byggherre.

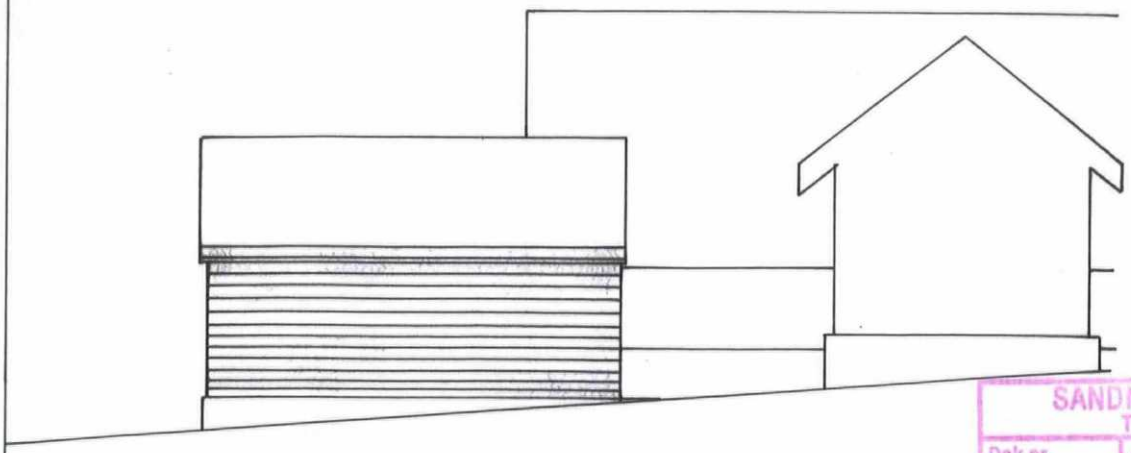
4. Byggherre plikter om nødvendig i samråd med nabo å klarlegge eksakt grenseforløp der nybygget skal oppføres. Lykkes ikke dette, må det rekvireres kartforretning over angjeldende grense(r).

Med hilsen

Ola T. Solheim
for bygningssjef

Ole Petter Fløisand
avd.ing.

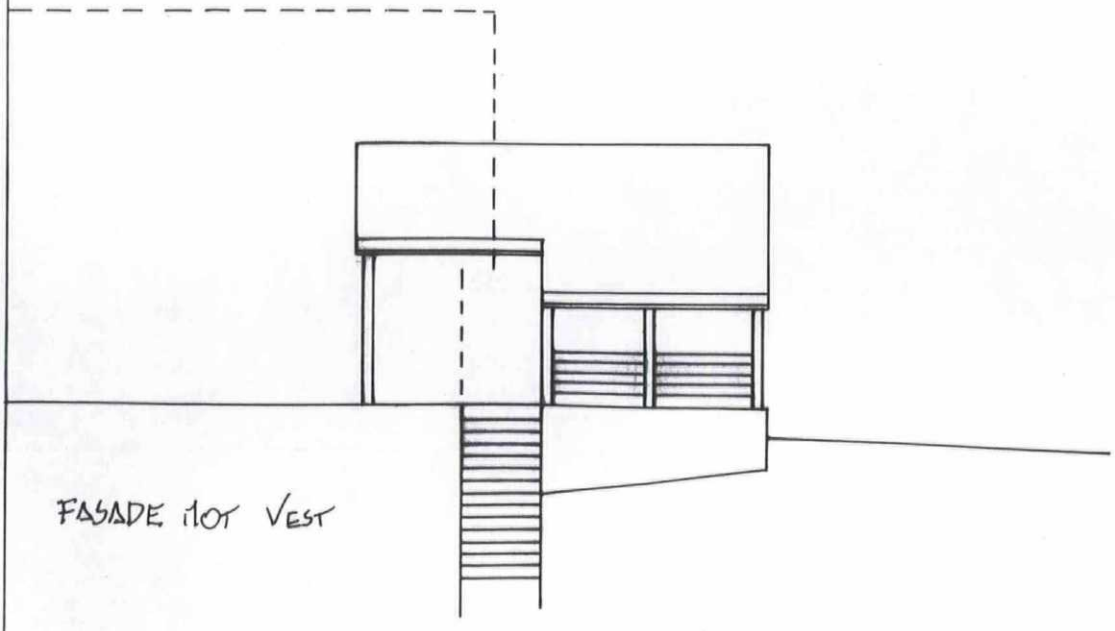
VEDLEGG 1
(s.1)



FASADE MOT ØST

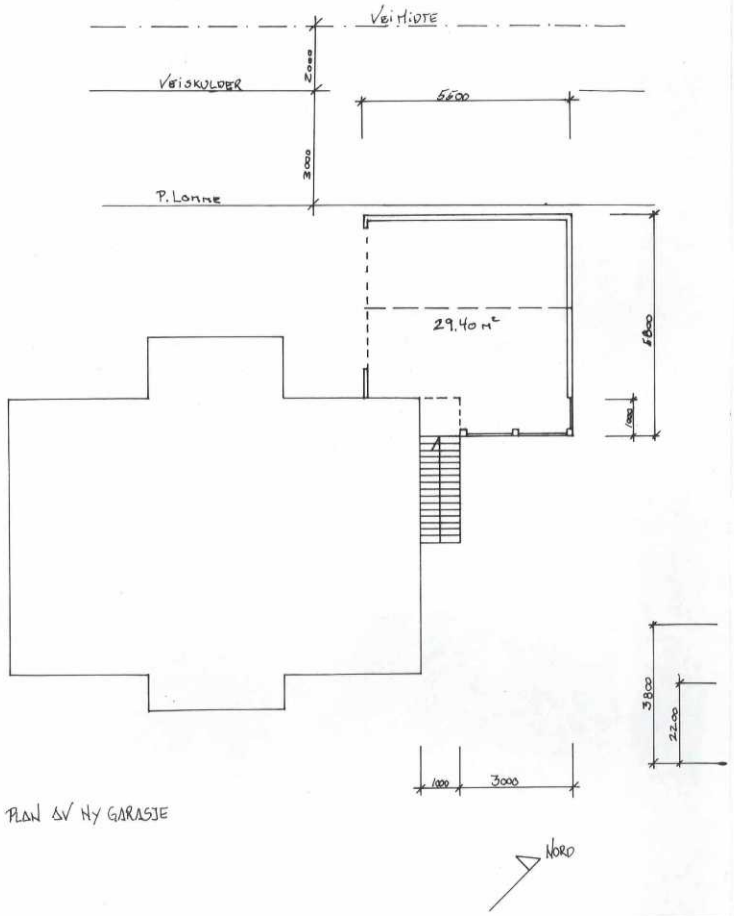
SANDNES KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Dok.nr. 1 | Avd. | Saksbeh.
29. APR. 1999
Ark.kode P 34-69
Ark.kode S
Saksnr.nr. 990246 | Kass.

Godkjent av byggesaksavd.
sak S64/99
Huset må ikke oppføres annerledes
enn de godkjente tegninger viser.

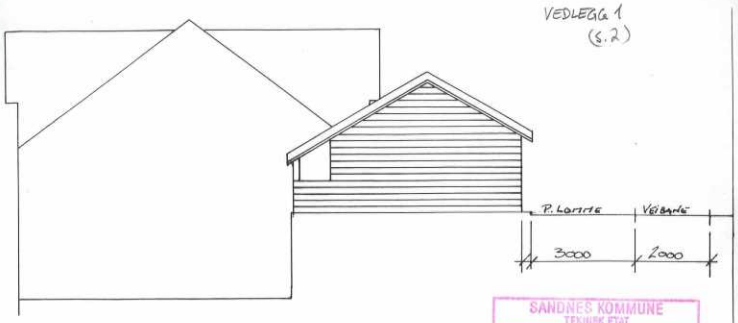


FASADE MOT VEST

VEDLEGG 1
(s.2)



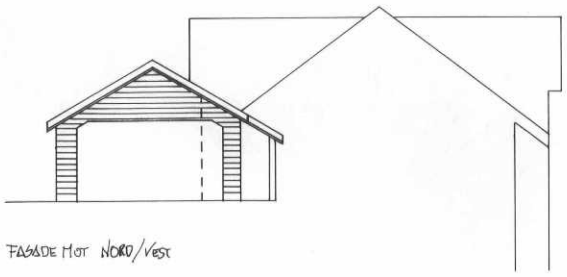
PLAN AV NY GARASJE



FASADE MOT SYD/ØST

SANDNES KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Dok.nr. 1 | Avd. | Saksbeh.
29. APR. 1999
Arkkode F 34-69
Arkkode S
990246

564/99



FASADE MOT NORD/VEST

PLAN OG OPPRISS 1:100 GARASJE FOR [illegible]GUNN HETLAND + STÅLE HØDLAND

SANDNES KOMMUNE – BYPLANSJEFEN

Sandnes, den 14. desember 1995.

Gnr.	Bnr.	Nytt bnr.	Areal	Tomtenr.	Offisiell adresse
34				99	

Representasjonspunkt	Reg.plan nr.	Kartplate	NGO-akse
x= y=	78317-2	AL-020-1-36	1

Avkjørsel:	Min. kjellergolv kote	Saksbeh. byplan.: A.L.
	+ 81,00 i henhold til tekn.planer	Saksbeh. bying. :
		Saksbeh. oppmål.:

Kopi av situasjonskartet skal sendes inn sammen med byggemeldingen.

PÅ SITUASJONSKARTET SKAL INNTEGNES:

1. Målsatt bygning.
2. Målsatt avstand til grenser og vei.
3. Adkomst til eiendommen.
4. Plass til garasje og parkering på egen eiendom.

PÅ FASADETEGNING SKAL INNTEGNES:

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

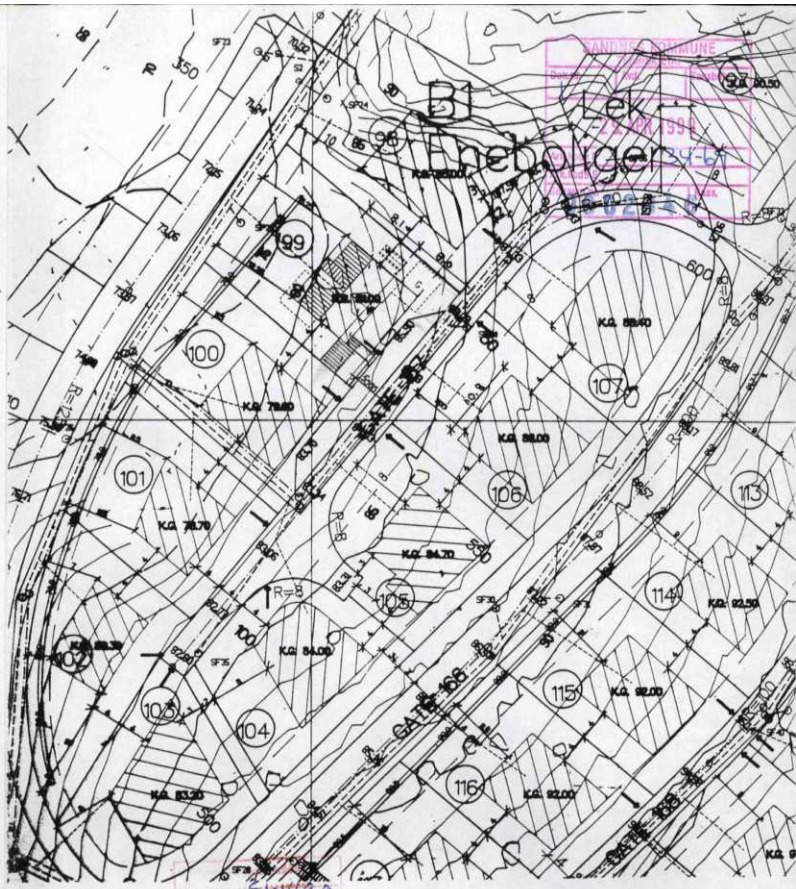
SPESIELLE OPPLYSNINGER:

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER:

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

DISSE NABOER/GJENBOERE SKAL VARSLES:

Gnr.	Bnr.	Eiere	Adresse
		TOMTENE: 98, 107, 106, 105, 100	



N

Målestokk: 1:500 | Ekvidistanse: 1,0 m

HØYDE TOPP GRUNNMUR:

(Oppgis av kommunen når søknaden er godkjent)

Tegnforklaring:

Byggegrense
Frisiktslinje
Reg. møneretning
Eiendomsgr./grensepkt.
Koblingsskap El-Tele
Stolpe/gatelys
Reg. adkomst
Vannledning
Spillvann
Overvann
Kum
Stoppekran
Høydefastmerke
Annet

VEDLEGG 2

SANDNES KOMMUNE

Ståle Nødland

Skaarlia 116
4326 SANDNES

Vår saksbehandler	Saksnummer	Dato
Christina Antonie Wicklund Sand	BYGG-25/00448	26.02.2025

Tillatelse til oppføring av hagestue i Skaarlia 116, 34/69

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	34 / 69 / 0 / 0
Tiltakshaver:	Ståle Nødland
Forhåndskonferanse:	

Søknad om tillatelse datert:	Søknad om tillatelse mottatt:	Siste dokument mottatt:
15.02.2025	20.02.2025	20.02.2025

Gjeldende plan:	Endring av reguleringsplan for Skaarlia, Plan ID 78117-02
Tiltaket gjelder:	Hagestue

VEDTAK

Du som eier gnr. 34 bnr. 69 får tillatelse til oppføring av hagestue i Skaarlia 116 i henhold til vedlagt tegningsgrunnlag, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-4.

Du og andre som har rett til å klage, kan klage på dette vedtaket innen tre uker, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Saken gjelder
Du søkte om tillatelse til oppføring av frittliggende hagestue med et bebygd areal på 16 m² på eiendommen med gnr. 34 bnr. 69. Du opplyser om at boligen har et bebygd areal på 78 m², og at inkludert hagestuen vil boligen få en utnyttelsesgrad på 19 %.

Hagestuen er plassert 0,4 meter fra eiendomsgrensen mot gnr. 34 bnr. 68. Nabo har skriftlig samtykket til at plasseringen er nærmere enn fire meter fra nabogrensen.

Nabovarsling
Naboer er varslet, og det har ikke kommet merknader.

Vi legger til grunn at du er kjent med dokumentene i saken, og ser derfor ikke grunn til å referere ytterligere fra disse.

Rettslig grunnlag
Tiltaket krever tillatelse av kommunen, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-1. Tiltaket kan forestås av tiltakshaver, jf. plan- og bygningsloven § 20-4.

Vår vurdering
Hagestuen godkjennes i henhold til gjeldende lovverk. Vi har ingen vesentlige merknader til tiltaket eller plasseringen.

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

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

Dersom du har søkt om rammetillatelse må du søke kommunen om igangsettingstillatelse, før arbeidet begynner.

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

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

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

Ta kontakt med saksbehandler på telefon eller postmottak@sandnes.kommune.no hvis du har spørsmål.

Vedran Milic
Konstituert fagleder byggesak

Christina Antonie Wicklund Sand
Rådgiver
+47 47149294

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Situasjonsplan
Plan og fasade

Kopimottakere:

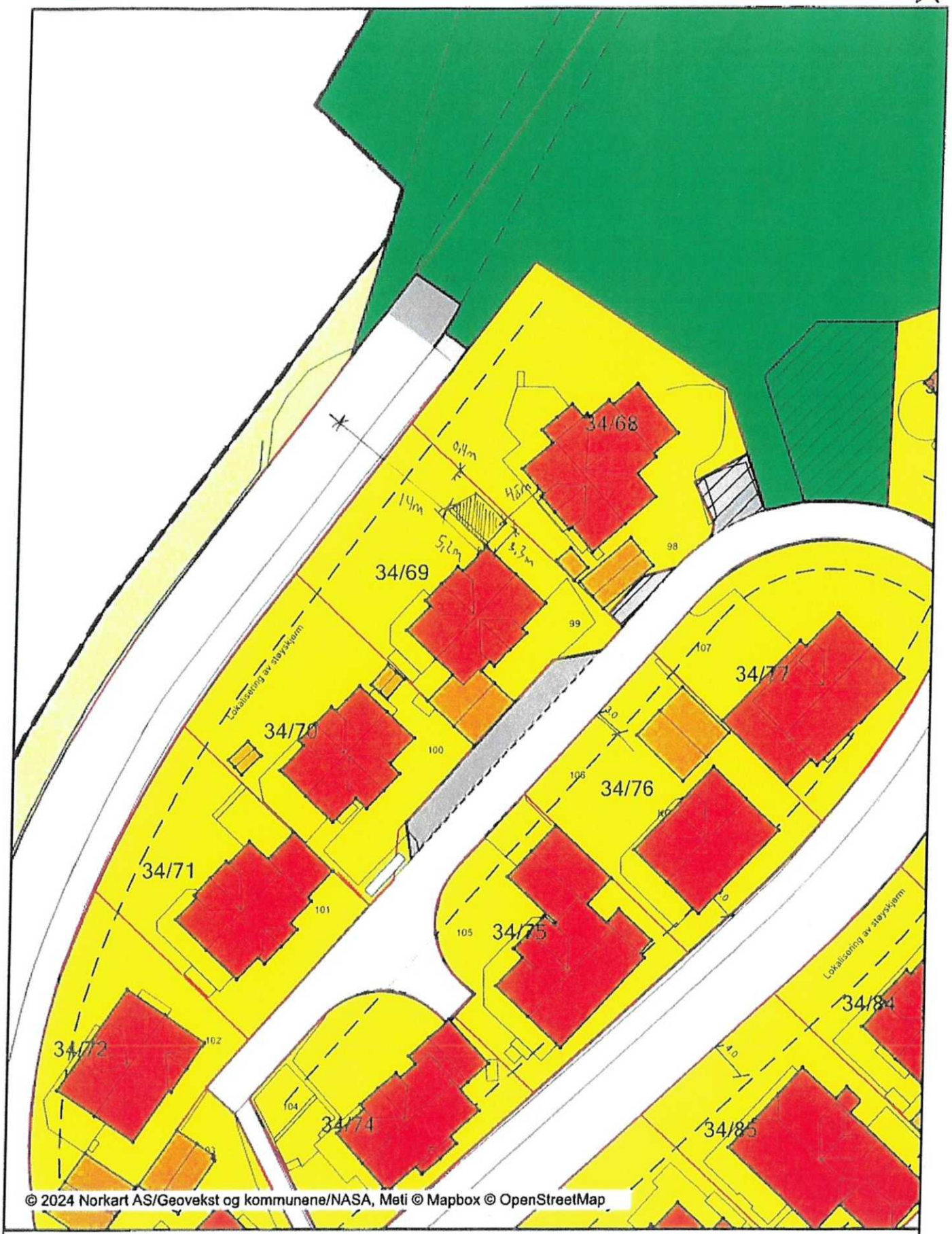
Mottakere: Ståle Nødland

D-1

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 20.12.2024 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N

N

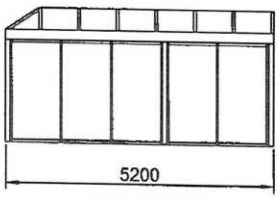


© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

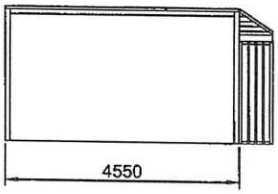
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Målestokk: 1:100

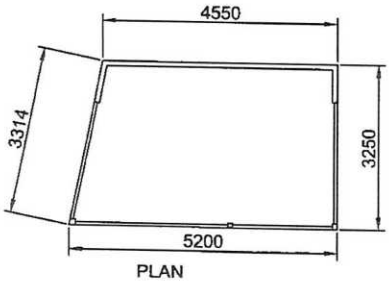
E-1



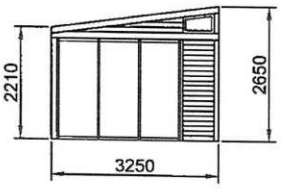
FASADE SØR



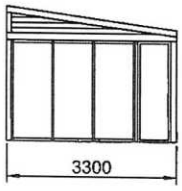
FASADE NORD



PLAN



FASADE ØST



FASADE VEST

SANDNES KOMMUNE

Ståle Nødland

Skaarlia 116
4326 SANDNES

Vår saksbehandler	Saksnummer	Dato
Kirsti B. Aase	BYGG-25/00448 oppgis ved alle henvendelser	10.07.2025

Ferdigattest for hagestue, Skaarlia 116

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 34 / 69 / 0 / 0
Tiltakshaver: Ståle Nødland

Vedtak om ferdigattest
Vi gir ferdigattest for hagestue med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Bakgrunn for vedtak
Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 09.07.2025, hvor dere bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 26.02.2025.

Dine rettigheter
Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. For informasjon om klage se siste side i dette dokumentet om «Informasjon om rett til å klage på vedtaket».

Har du spørsmål
Ta kontakt med saksbehandler via sentralbordet på 51 33 50 00 eller på e-post: postmottak@sandnes.kommune.no.

Runar Eide
Stedfortreder fagleder tilsyn

Kirsti B. Aase
Rådgiver
+47 99087655

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Mottakere: Ståle Nødland

Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	34	**Bruksnr**	69	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Kommuneplaner	Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Midlertidige forbud	Kommunedelplaner
Kommunedelplaner under arbeid	Reguleringsplaner i vannsøylen
Reguleringsplaner under bakken	Reguleringsplaner under arbeid
Bebyggelsesplaner	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Kommuneplaner under arbeid	Reguleringsplaner over bakken
Bebyggelsesplaner over bakken	Reguleringsplaner bunn

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	

Areal	507.61 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 3
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal	507.61 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	78117-02
Navn	Endring av reguleringsplan for Skaarlia
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/31/1994 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_78117-02.pdf

Delarealer

Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	730 - Felles parkeringsplass

Areal	507.61 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei

Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

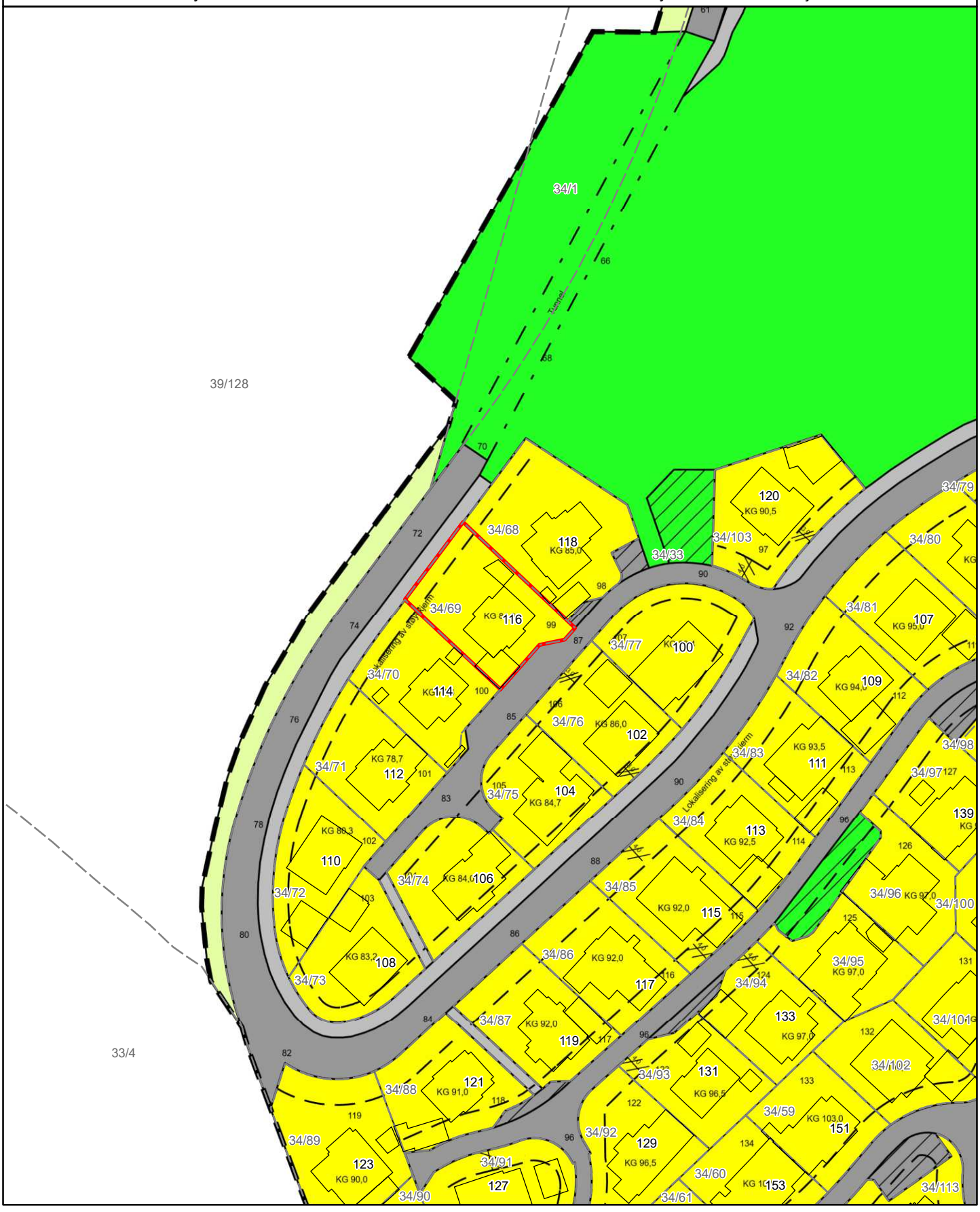
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Skaarlia 116, 4326 SANDNES
Gnr/Bnr: 34/69/0/0
Dato: 2026-04-07 Planident: 78117-02
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 31.5.1994

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



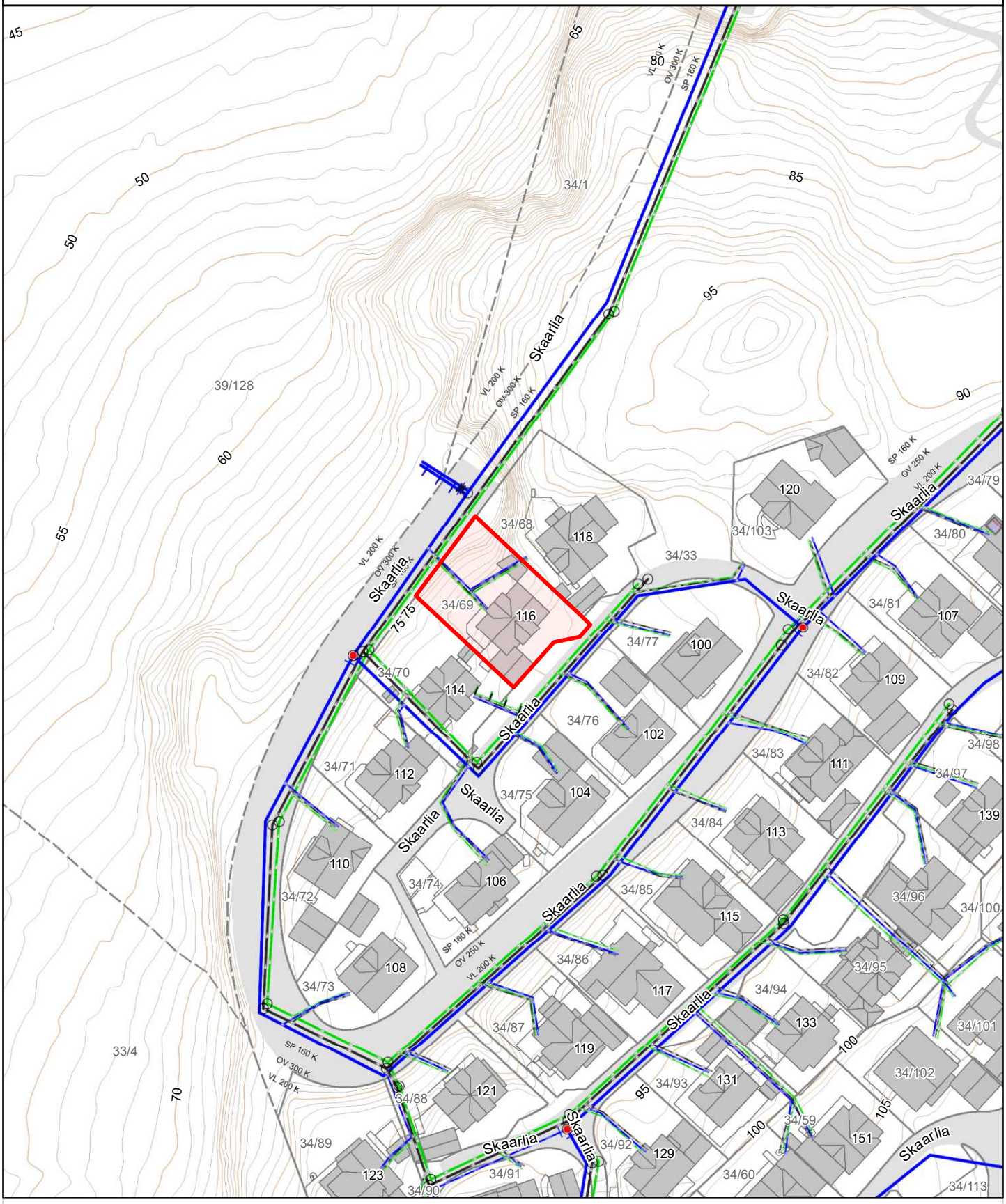
Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Skaarlia 116, 4326 SANDNES
Gnr/Bnr: 34/69/0/0
Dato: 2026-04-07
Målestokk: 1:1,000

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



Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Vedtatt dato: 31.05.1994
Dato for siste endring: 10.03.1995

Endret av reguleringsplan for Skaarlia

Reguleringsbestemmelser

PlanID 78117-02

Saksnummer 92/86

---

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

BYGGEOMRÅDER

Eneboliger - feltene B1, C1, D, F og G

§ 2

Før det gis byggetillatelse i felt B1 skal det foreligge en mer detaljert plan i m=1:500 som gjør greie for høydeplassering ev bygninger, eventuelle fartsdempende tiltak og bearbeidelser av terrenget. Planen skal godkjennes av teknisk sjef.

Hver tomt skal bebygges med 1 boenhet. Der tomtestørrelsen tillater det, kan det godkjennes inntil 1 ekstra leilighet i feltene B1, D og G. Det forutsettes at krav til parkering på egen eiendom tilfredsstilles iht. § 6 og at hver boenhet får tilfredsstillende areal til uteopphold både når det gjelder størrelse og orienteringsmessig plassering.
Største tillatte byggehøyder målt fra topp grunnmur er:

- gesimshøyde 4,0 m
- mønehøyde 7,0 m.

§ 3

Takvinkel skal være mellom 30^{o} og 40^{o}.
Møneretning skal være parallell med husets lengderetning.
Takoppbygg, arker mv. skal ikke overstige 1/3 av fasadens lengde.

I feltene B1 og C1 skal alle boligene bygges med underetasje.
For feltene D og G kan bygningsrådet tillate boliger med underetasje der terrengforholdene ligger til rette for det.

I feltene B1, D, F og G kan bygningsrådet godkjenne innredning av rom for enkel næringsvirksomhet eller sosiale formål, når dette etter rådets skjønn ikke vil være til ulempe for omkringliggende bebyggelse med hensyn til støy, trafikk, parkering m.m.

§ 4

Boligens grunnflate skal ikke overskride 25 % av tomtens nettoareal. Garasje kommer i tillegg, men må ikke overskride 40 m² grunnflate.

Konsentrert bebyggelse. Feltene B2 og C2

§ 5

Felt C2 nyttes til terrassert blokkbebyggelse i 5 etasjer med kjellerparkering og maks. 1 etasje over terreng på øvre side.
Gangforbindelse via trapp skal maks. tilsvare 3 etasjer.
Tomteutnyttelsen for felt C2 skal ikke overstige TU = 70 %.

Felt B2 nyttes til terrassert bebyggelse i maks 5 etasjer med kjellerparkering og maks 1 etasje over terreng på øvre side.
Gangforbindelse via trapp skal maks. tilsvare 3 etasjer.
Tomteutnyttelsen for felt B2 skal ikke overstige TU = 60 %.

Før det kan gis byggetillatelse for feltene B2 og C2 skal det foreligge bebyggelsesplan som tilfredsstiller kommunens "krav til bebyggelsesplanar" og som skal godkjennes av teknisk styre.

GARASJER OG PARKERING

§ 6

Følgende parkeringsnorm brukes for området:

	Antall bilplasser pr.	Fellespark. min. 4 leil.	Indv. park.
Boliger			
Familieleiligheter	enhet	2.0	2.0 + 0.5
Små leiligh. <80 m²	enhet	1.5	1.5 + 0.5
Hybler <30 m²	enhet	1.0	1.0 + 0.5

Parkeringsplassene inkl. garasjeplasser skal være ferdig opparbeidet før innflytting. På eneboligtomtene skal standarden ved innflytting være minimum ferdig grusete plasser.

Garasjer kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense. Eventuelt takutstikk skal holdes innenfor egen eiendom.
Når garasjens lengderetning er plassert parallelt med vei, kan teknisk styre tillate at avstand til veikant er 1,0 m. Når garasjen legges vinkelrett på veien, skal avstanden være min. 5 m. Garasjer skal tilpasses bolighusene mht. plassering, materialvalg, form og farge.

FRIOMRÅDER OG FELLESAREALER FOR LEK

§ 7

I friområdene kan teknisk styre tillate oppført bygning som har tilknytning til bruken av friområdene.

Likeledes kan det tillates oppført kommunaltekniske anlegg som pumpestasjon, fordrøyningsbasseng og trafoer, når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområder.
Tekniske bygg og anlegg som er synlige over terreng skal gis en arkitektonisk vurdert utforming som også gir en god tilpasning til terrenget.

Lekeplasser i fellesarealer og friområder skal opparbeides i henhold til detaljplan godkjent av teknisk sjef v/parksjefen. Planen skal vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, utstyr, materialbruk og skal utarbeides i m = 1:200 av fagkyndige på området. Balløkke og kvartalslekeplass skal opparbeides samtidig med at det første feltet bygges ut.

Felles lekeplasser skal utbygges samtidig med veier og tekniske anlegg for det tomteområdet lekeplassene skal betjene.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 8

I området mellom frisiktlinjer og veikanter i kryss og avkjørsler og i regulert frisiktsone, skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiers planum.

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik, at det gis betryggende oversikt.

Det tillates ikke andre direkte utkjørsler til gate nr. 166 enn de som er vist på planen, eller blir godkjent i forbindelse med bebyggelsesplanene.
Veiskråninger og støyskjermer skal tilplantes samtidig med sluttføringen av veianleggene.

STØYSKJERMING

§ 9

Støyskjermingstiltak som vist på reguleringsplanen, skal anlegges samtidig med veianleggene og i tråd med prinsippsnittene i m=1: 200 datert Asplan Viak Stavanger 19.01.94.
Støyskjerm ved felt F skal vedlikeholdes av veiholder.
Innvendig støy i hovedetasje på boligene langs gate 166 må dempes med 1-2 dBA ved fasadetiltak.

GENERELT

§ 10

Disse bestemmelser kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtektene for Sandnes kommune. Bygningsrådet kan innenfor rammen av plan- og bygningsloven gjøre unntak fra disse bestemmelser.

§ 11

Etter at denne reguleringsplan er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
15.06.1994		Tillegg i § 7 og 8, samt tidligere § 8 tatt ut i henhold til bystyrets vedtak i sak 50/94.
10.03.1995		Tatt ut "1 etasje" i § 3, 4de linje.

Skatteetaten

Dato
13.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

INGEBORG KRISTINE VASSHUS
Melsheiveien 139 H0101
4336 SANDNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 34 Bnr 69 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Skaarlia 116, 4326 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 514 649
Som sekundærbolig:	kr 6 058 597

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskriftsdato: 07.04.2026

Eiendomskart for eiendom 1108 - 34/69//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	507,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6526658,98	**Øst**	313383,19	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6526651,09	313401,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,52	
2	6526652,09	313406,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,00	
3	6526654,39	313408,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,07	
4	6526655,77	313407,29	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,01	
5	6526674,98	313386,89	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,02	
6	6526659,88	313375,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,91	
7	6526642,48	313394,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,51	

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	507.6
Etablert dato	08.01.1996	Historisk oppgitt areal	507,8
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	34/69
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	08.01.1996	J 16/96		34/33 (-507,8), 34/69 (507,8)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6526658.98	313383.19	0	Ja	507.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NØDLAND STÅLE F050868*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Skaarlia 116 4326 SANDNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Skaarlia 116

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4326 SANDNES	Kirkesogn	06080301 Høyland
Grunnkrets	608 Skaret	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	13 Austrått		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19367827		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1996
2	19387941		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.09.1999
3	301451316		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	10.07.2025

1: Bygning 19367827: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.12.1996

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	187
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	187
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	12.02.1996	11.03.1996	
Igangsettingstillatelse	15.11.1996	05.12.1996	
Tatt i bruk	15.12.1996	13.01.1997	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skaarlia 116	H0101	34/69	187	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	70	0	70	0	0	0
H01	1	74	0	74	0	0	0
U01	0	43	0	43	0	0	0

2: Bygning 19387941: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.09.1999

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	27
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	27
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	30.06.1999	17.08.1999	
Igangsettingstillatelse	15.08.1999	14.09.1999	
Tatt i bruk	15.09.1999	16.09.1999	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert		-	34/69	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	27	27	0	0	0

3: Bygning 301451316: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 10.07.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	14
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	14
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	16
Vannforsyning		BTA Totalt	16
Avløp		Bebygd areal	16
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	26.02.2025	27.02.2025	BYGG-25/00448
Ferdigattest	10.07.2025	15.07.2025	BYGG-25/00448

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	34/69	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	14	14	0	16	16

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skaarlia 116, 4326 Sandnes
Gnr. 34, Bnr. 69, Sandnes kommune.

Oppdragsnummer:
319260027

Meglerforetak: PrivatMegleren Sandnes

Saksbehandler: Ingeborg Kristine Vasshus

Telefon / Mobil: 51 55 08 00 / 915 49 705

E-post: ingeborg.vasshus@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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