

**aktiv.**



Chr. Krohgs gate 34, 4307 SANDNES

**Oppusset enebolig m mulighet for utleie, 7 soverom, solrike uteområder, god parkering, og gåavstand til Sandnes sentrum!**



Salgsleder | Eiendomsmegler

## Thomas Skjæveland

**Mobil** 950 86 590

**E-post** thomas.skjaveland@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling

#### Rogaland avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES.

TLF. 51 74 55 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 8 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 213 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 8 703 640,-  
**Selger:** Rovshan Abdullaev  
Zaur Rustamov

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1938  
**BRA-i/BRA Total** 230/230 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 507.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 7  
**Antall rom:** 9  
**Gnr./bnr.** Gnr. 111, bnr. 50  
**Oppdragsnr.:** 1412260042

# Betydelig oppusset enebolig med gåavstand til Sandnes sentrum!

## Velkommen til Chr. Krohgs gate 34!

Dette er en enebolig fra 1938 som er betydelig modernisert i senere tid, og fremstår i dag som en attraktiv kombinasjon av klassisk sjarm og moderne løsninger. Boligen har et bruksareal på ca. 230 m<sup>2</sup> fordelt over kjeller, to etasjer og loft.

Eiendommen har en sentral og familievennlig beliggenhet med gangavstand til Sandnes sentrum, skoler og barnehager, samt gode kollektivforbindelser med hyppige bussavganger i nærheten. Dette gjør boligen godt egnet for familier i alle livsfaser.

Kjeller: Gang, stue/kjøkken, to soverom, bad og bod

1. et: Gang, vask, bad, stue/kjøkken, TV-stue

2. et: Gang, tre soverom, bad, kontor

Loft: Gang, to soverom

Velkommen til visning med Aktiv Rogaland!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	87
Budskjema .....	114

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 230 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 230 m<sup>2</sup>

### Internt bruksareal (BRA-i) fordelt på etasje

Kjeller, 63 m<sup>2</sup>

Entre/gang, soverom, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken i åpen løsning, soverom med internforbindelse til 1. etg.

1. etg. 72 m<sup>2</sup>

Entre/gang, trapp, vaskerom, kontor/bod, bad, stue/kjøkken i åpen løsning, TV-stue med internforbindelse til kjeller

2. etg. 72 m<sup>2</sup>

Trapp, gang, tre soverom, bad.

Loft 23 m<sup>2</sup>

Trapp, gang, to soverom

### Tegningsgrunnlag og rombetegnelser

Det foreligger flere sett med tegninger for boligen datert henholdsvis opprinnelig byggeår (1937), ombygging/innredningsendringer i 1977 samt nyere tegninger fra 2026 i forbindelse med søknad om bruksendring og fasadeendringer.

De nyeste tegningene fra 2026 er lagt til grunn for presentasjonen av boligen, da disse er utarbeidet i forbindelse med godkjent bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, etablering av intern trapp mellom kjeller og 1. etasje, samt fasadeendringer. Kjeller og 1. etasje anses derfor å være i samsvar med oppdaterte og godkjente tegninger.

Loftet er presentert i henhold til godkjente tegninger fra 1977, hvor det fremgår innredning med soverom. For 2. etasje er enkelte rom benevnt som "disponibelt rom" i eldre tegninger, men rommets utforming med blant annet vindusflater, adkomst og balkongdør tilsier at dagens bruk som soverom fremstår naturlig.

Eldre tegninger fra 1937 og 1977 har generelt begrenset detaljeringsnivå og avvikende rombetegnelser sammenlignet med dagens bruk, og er derfor i begrenset grad lagt til grunn for romangivelsene.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealmålingen er utført med laser. Inndelingen i P-rom og S-rom er basert på rommenes bruk på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at enkelte rom kan være i strid med gjeldende forskrifter.

På grunn av begrenset tilgjengeligheit kan det forekomme avvik i arealmålingene utover det som er tillatt. Areal knyttet til kanaler og rørgjennomføringer er inkludert i oppgitt areal.

Takhøyder:

Stue (kjeller): ca. 2,35 m

Stue (1. etasje): ca. 2,33 m

Gang (2. etasje): ca. 2,36 m

Øvrige arealer:

Bod (kjeller): ca. 1,72 m<sup>2</sup>

Bod (2. etasje): ca. 3,3 m<sup>2</sup>

Balkong (utgang fra stue i 2. etasje): ca. 4,7 m<sup>2</sup>

Terrasse/platting inkl. platting i gårdsrom: samlet ca. 58 m<sup>2</sup>

Tabellen som viser fordeling av P-rom og S-rom er utarbeidet i henhold til veiledningen til NS 3940:2012. Opplysningene er ment som informasjon og sammenligningsgrunnlag. Alle arealangivelser er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

507.3 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen har en lett skrånende og opparbeidet tomt med gode uteområder. Gårdsrommet er asfaltert og gir praktisk adkomst og parkeringsmuligheter. I tillegg finnes terrasse/platting på bakkeplan, samt grøntarealer med plen og beplantning som legger til rette for hyggelig utendørsbruk.

### **Beliggenhet**

Chr. Krohgs gate 34 har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Trones, med kort avstand til det meste Sandnes har å by på. Her bor du i et etablert boligområde med nærhet til både sentrum, kollektivtransport og gode oppvekstfasiliteter.

Fra eiendommen er det kun ca. 10 minutters gange til Sandnes sentrum med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og serveringssteder. I nærområdet finner du også gode kollektivforbindelser fra Roald Amundsens gate og Tronesveien, med hyppige bussavganger til blant annet Stavanger og Kvadrat. Med bil når du Kvadrat på ca. 5-6 minutter, Stavanger sentrum på rundt 15-20 minutter og Sola flyplass på omtrent 15 minutter.

For barnefamilier er beliggenheten også svært praktisk, med nærhet til flere barnehager, herunder Langgata og Trones barnehage, begge innen ca. 10-15 minutters gangavstand. Videre ligger Trones skole, Giske ungdomsskole og Sandnes videregående skole innen ca. 15-20 minutters gange fra boligen.

### **Bygningssakkyndig**

Teft Eiendom AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligen er oppført med såle i stedstøpt betong. Grunnmuren er utført i blokker/sparestein og er utvendig pusset. Ytterveggene består av trekonstruksjon (bindingsverk/plank) med utvendig trepanel.

Etasjeskillene er utført med trebjelkelag, og taket har saltak tekket med skifer. Vinduer er av type med 2-lags glass.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Sammendrag selgers egenerklæring:

Selger opplyser at boligen er betydelig oppgradert i senere tid, med omfattende arbeider utført av fagfolk. Dette inkluderer blant annet renovering av våtrom, etablering av nytt kjøkken i kjeller, nye vann- og avløpsinstallasjoner samt oppgradering av elektrisk anlegg. Det er også utført dreneringsarbeid rundt deler av boligen i 2022.

Det opplyses om enkelte kjente forhold, herunder utilstrekkelig fall på gulv i bad i kjeller, punktert glass i takvindu samt tidligere utfordringer med drenering før utbedring. Det er ellers ikke kjent av selger at det foreligger vesentlige feil eller skader knyttet til konstruksjon, tekniske installasjoner eller bygningsdeler.

Selger opplyser videre at boligen er endret og oppgradert etter byggeår, herunder godkjent innredning av kjeller til oppholdsrom og andre tiltak som fasadeendringer. Eiendommen har også en utleiedel, men det er ikke kjent om denne er formelt godkjent for utleie.

Det er ikke opplyst om forhold knyttet til fukt, skadedyr, konflikter, offentlige pålegg eller andre negative forhold utover det som er nevnt ovenfor.

## **Innhold**

Tegningsgrunnlag og rombetegnelser

Det foreligger flere sett med tegninger for boligen datert henholdsvis opprinnelig byggeår (1937), ombygging/innredningsendringer i 1977 samt nyere tegninger fra 2026 i forbindelse med søknad om bruksendring og fasadeendringer.

De nyeste tegningene fra 2026 er lagt til grunn for presentasjonen av boligen, da disse er utarbeidet i forbindelse med godkjent bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, etablering av intern trapp mellom kjeller og 1. etasje, samt fasadeendringer. Kjeller og 1. etasje anses derfor å være i samsvar med oppdaterte og godkjente tegninger.

Loftet er presentert i henhold til godkjente tegninger fra 1977, hvor det fremgår innredning med soverom. For 2. etasje er enkelte rom benevnt som "disponibelt rom" i eldre tegninger, men rommets utforming med blant annet vindusflater, adkomst og balkongdør tilsier at dagens bruk som soverom fremstår naturlig.

Eldre tegninger fra 1937 og 1977 har generelt begrenset detaljeringsnivå og avvikende rombetegnelser sammenlignet med dagens bruk, og er derfor i begrenset grad lagt til grunn for romangivelsene.

## Standard

Følgende er en oppsummering fra tilstandsrapport. Interessenter må lese rapporten i sin helhet for full oversikt over de ulike bygningsdelene.

### Bygningsdeler med TG3 og begrunnelse

#### 1. Drenering

Begrunnelse:

Manglende/ufullstendig drensssystem fra byggeår

Fuktmålinger over faregrense

Terreng heller stedvis mot bolig ? risiko for fuktinntrengning

Eldre løsning uten moderne fuktsikring

#### 2. Støttemur

Begrunnelse:

Skjevhet/retningsavvik (jordtrykk/tele)

Manglende rekkverk ved høydeforskjell

#### 3. Balkong / terrasse / platting (trapp)

Begrunnelse:

Manglende rekkverk på trapp over 50 cm høyde

Eldre bærende konstruksjoner (ikke tilgjengelig for kontroll)

Terrasse lagt direkte på bakken ? risiko for bevegelser

#### 4. Vinduer og dører

Begrunnelse:

Punktert glass i takvindu

Foruten takvindu er alle andre vindu skiftet, levert av Vikeså Vindu AS.

#### 5. Utstyr på tak

Begrunnelse:

Mangler takstige (ikke forsvarlig adkomst for feier)

Mangler snøfangere

#### 6. Etasjeskille og gulv på grunn

Begrunnelse:

Målt skjevheter/avvik over grenseverdier

Oppfyller ikke dagens krav til stivhet

Knirk og naturlig alderstegn

#### 7. Våtrom – Bad kjeller (overflater)

Begrunnelse:

Feil fall på gulv (mot dør)

Ikke tilstrekkelig høydeforskjell mot sluk

### Bygningsdeler med TG2

Det er registrert flere forhold med tilstandsgrad 2, som hovedsakelig knytter seg til byggets alder, normal slitasje og behov for vedlikehold over tid. Dette gjelder blant annet bygningsdeler som grunnmur, yttervegger og takteking, samt tekniske installasjoner som rør, elektrisk anlegg og ventilasjon.

Videre er det gjort merknader til våtrom, hvor enkelte løsninger ikke er optimal i forhold til dagens anbefalte utførelse, samt enkelte mindre avvik ved kjøkken og innredning.

Forholdene innebærer generelt ikke behov for umiddelbare tiltak, men det bør påregnes oppfølging og vedlikehold i tiden fremover.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:

- Grunnmur og fundament
- Rom under terreng
- Balkong/terrasse/platting
- Yttervegger
- Renner og nedløp
- Takteking
- Ildsted/skorstein
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk anlegg
- Varmesentral
- Våtrom (bad kjeller, vaskerom, bad i 1. og 2. etasje)
- Kjøkken (1. etasje og kjeller)

### Bygningsdeler md TG-IU

#### Takkonstruksjon

Begrunnelse:

Konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll

Lufting og oppbygging kunne ikke inspiseres

Det er observert noe svai/sig, men uten full kontroll

Kan ikke utelukke skjulte feil eller skader

#### **Innbo og løsøre**

Integrerte hvitevarer medfølger handelen.

For øvrig følges tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund: <https://nef.no/slik-kjoper-du-bolig/oversikt-over-losore-og-tilbehor-til-eiendommen/>

## **Moderniseringer og påkostninger**

Vesentlige forandringer etter byggeår:

2022 - 2024 ny elektrisk installasjon.

2022 - ny drenering på 3 sider av boligen og radon-duk mot grunn. Arbeid utført av fagfolk.

2022 - nye innvendige avløps-rør. Stikkledninger ikke byttet. Arbeid utført av fagfolk.

2022 - nye vannledninger. Stikkledning er ikke byttet. Arbeid utført av fagfolk.

2024 - nytt vaskerom, bad 1 etasje og 2 etasje med membran, fliser og innredning.

Arbeid utført av fagfolk.

2025 - ny laminat på gulv og malt innvendig 1 etasje og loft.

2025 - nytt kjøkken med hvitevarer.

2025- ny asfalt i gårdsrom.

Opplysning gitt av eier. Se egenerklæring og vedlegg for dokumentasjon på utførte arbeider.

## **Parkering**

God oppstillingsplass til flere biler i asfaltert gårdsrom.

## **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmåling. I følge eier er det etablert radonsperre (radonduk) mot grunn i 2022.

## **Diverse**

Det er brukt kunstig intelligens for korrekturlesning og oppsummering av tilstandsrapport og egenerklæring.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Boligen oppvarmes hovedsakelig elektrisk med varmekabler i flere rom, varmepumpe i 2. etg.

I kjeller er det varmekabler i gang, stue og bad/vaskerom, samt vedovn i stue.

I 1. etasje er det varmekabler i bad og vaskerom, samt vedovn i stue.

I 2. etasje er det varmekabler på bad, varmepumpe, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming.

### Energimerke

Lysegrønn C

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 8 490 000

### Omkostninger kjøper

8 490 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

212 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

213 640 (Omkostninger totalt)

230 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

233 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

8 703 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 720 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 723 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Kommunale avgifter**

Kr 21 207 for år 2026

#### **Informasjon om kommunale avgifter**

Dette inkluderer vann, avløp, feie og renovasjon

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 297 682 for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 5 190 728 for år 2024

#### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 111, bruksnummer 50 i Sandnes kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1108/111/50:

29.12.1987 - Dokumentnr: 13673 - Bestemmelse om bebyggelse

Eier forplikter seg til å ikke bygge nærmere nabogrense enn at det sikres minimum 5 meter avstand mellom bygninger

19.02.1988 - Dokumentnr: 2080 - Bestemmelse om bebyggelse

Eier forplikter seg til at det ikke skal oppføres bygg nærmere nabogrense enn at det oppnås en lovlig avstand på minimum 8 meter mellom bygninger

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse for eneboligen. Det foreligger byggetillatelse fra 1937, og tillatelse til fasade- og innretningsendringer på eksisterende bolighus, datert 1. nov. 1977.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, oppføring av trapp mellom kjeller og første etasje samt fasadeendringer i Chr. Krohgs gate 34, gnr. 111 bnr. 50, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 21-10. Ferdigattesten er datert 24.06.26.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig og omfattes av følgende reguleringsplaner:

- Revidert reguleringsplan for kvartalet Tronesveien - Chr. Krohgsgt. - Ullandhauggt-Troneshaugen
- Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Se planrapport i prospekt for detaljer.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Vedlegg til salgsoppgave**

- Selgers egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Matrikkelrapport
- Planrapport
- Eiendomskart
- Tegninger

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

**Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag på 1 % av kjøpesummen for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg belastes et tilretteleggingsgebyr på kr 19 900,-, oppgjørshonorar på kr 8 900,- samt visninger kr 2 400,- per stk. Markedsføring koster kr. 19 900,- Meglerforetaket har videre krav på dekning av avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen, anslagsvis kr 25 000,-. Dette inkluderer blant annet kostnader til kommunale opplysninger, fotograf og eventuell boligstyling.

Dersom handel ikke kommer i stand, eller oppdraget sies opp, har megler krav på dekning av avtalte vederlag og påløpte utlegg.

Alle beløp er inkludert merverdiavgift.

**Ansvarlig megler**

Thomas Skjæveland  
Salgsleder | Eiendomsmegler  
thomas.skjaveland@aktiv.no  
Tlf: 950 86 590

**Ansvarlig megler bistås av**

Thomas Skjæveland  
Salgsleder | Eiendomsmegler  
thomas.skjaveland@aktiv.no  
Tlf: 950 86 590

**Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204  
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

**Salgsoppgavedato**

06.05.2026

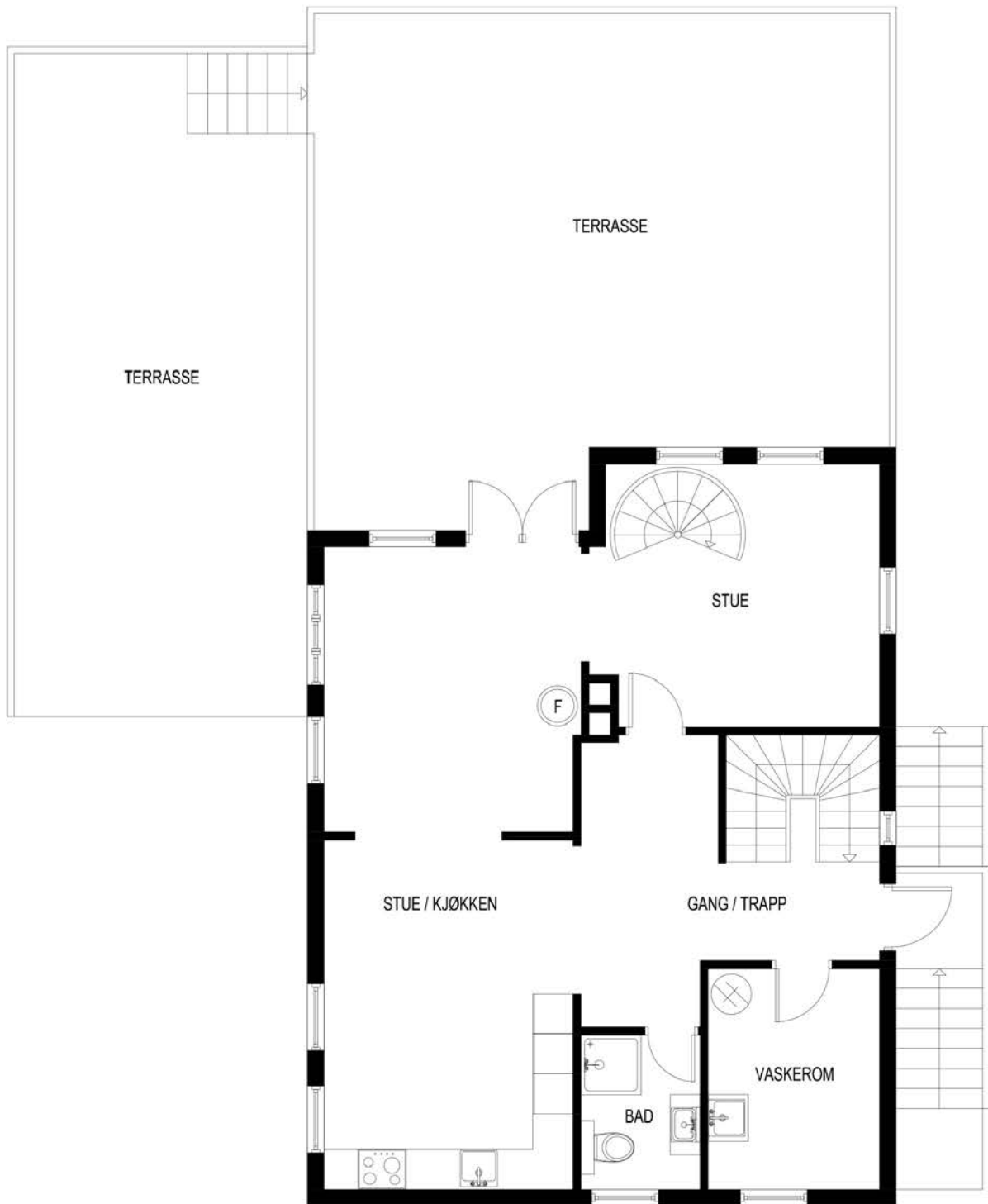






















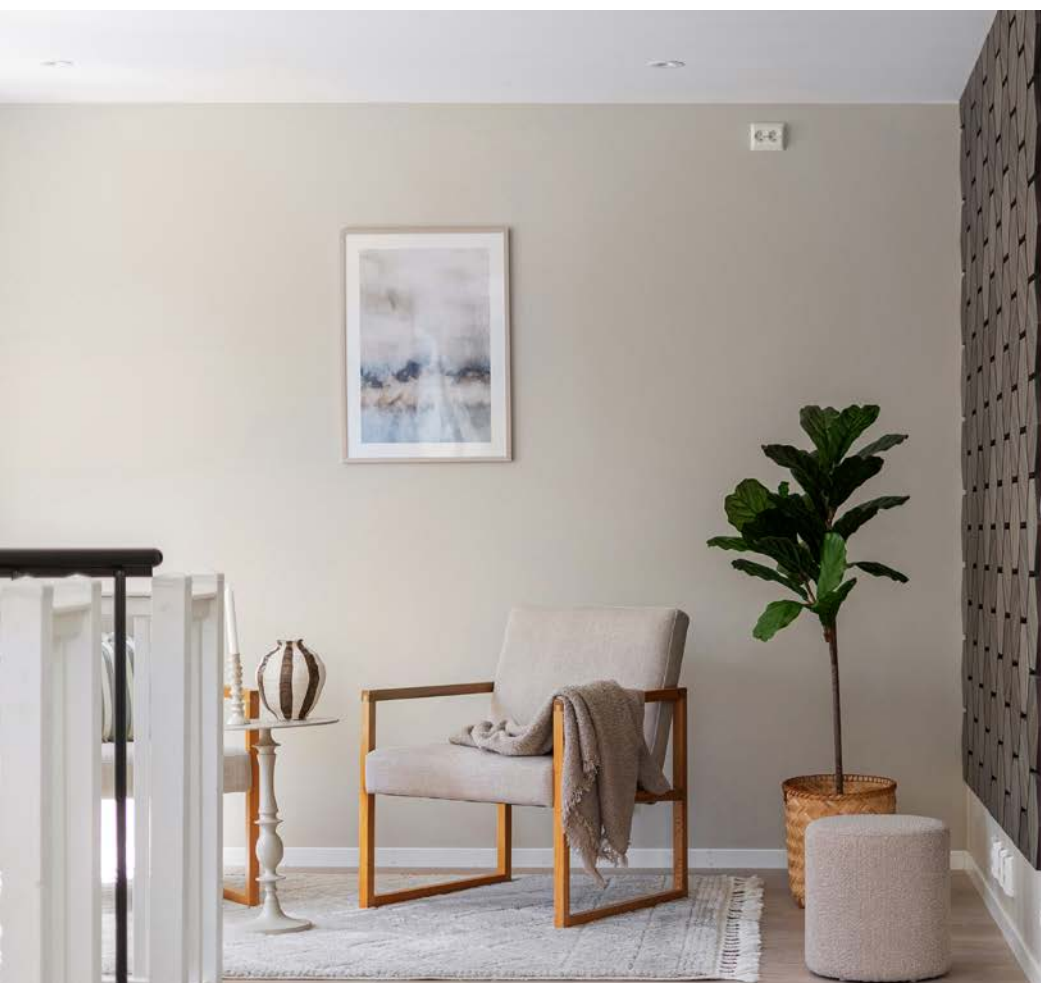


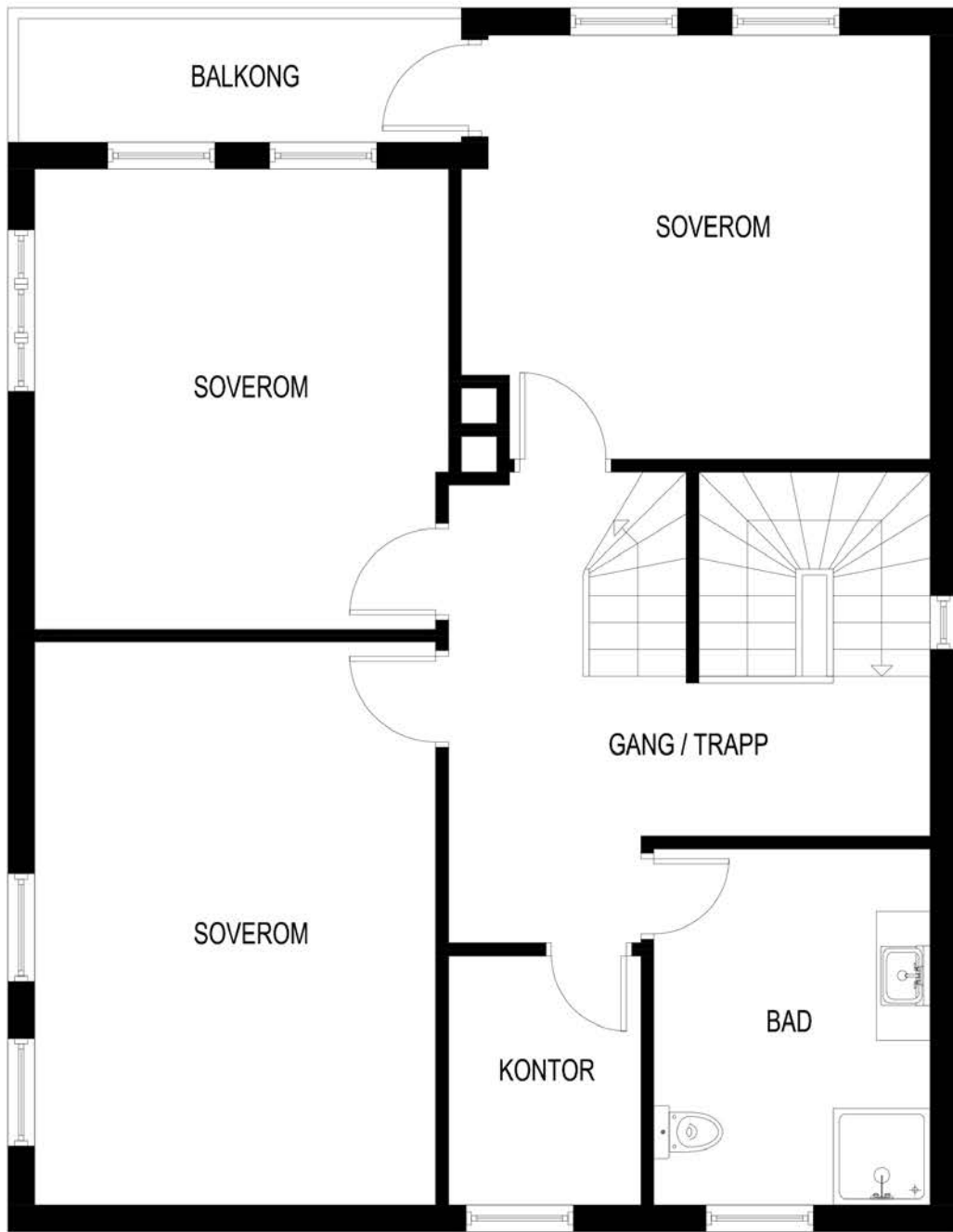


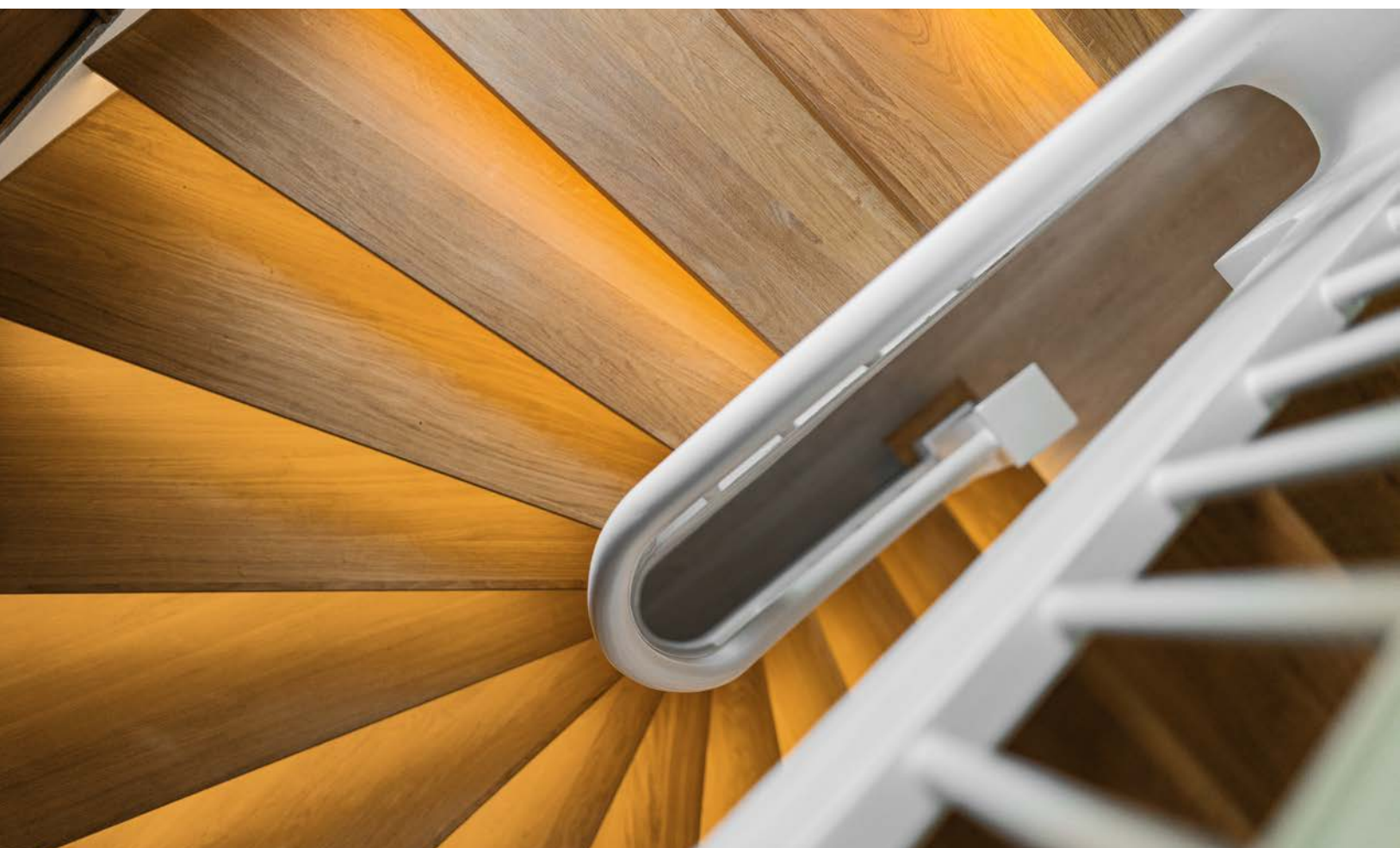










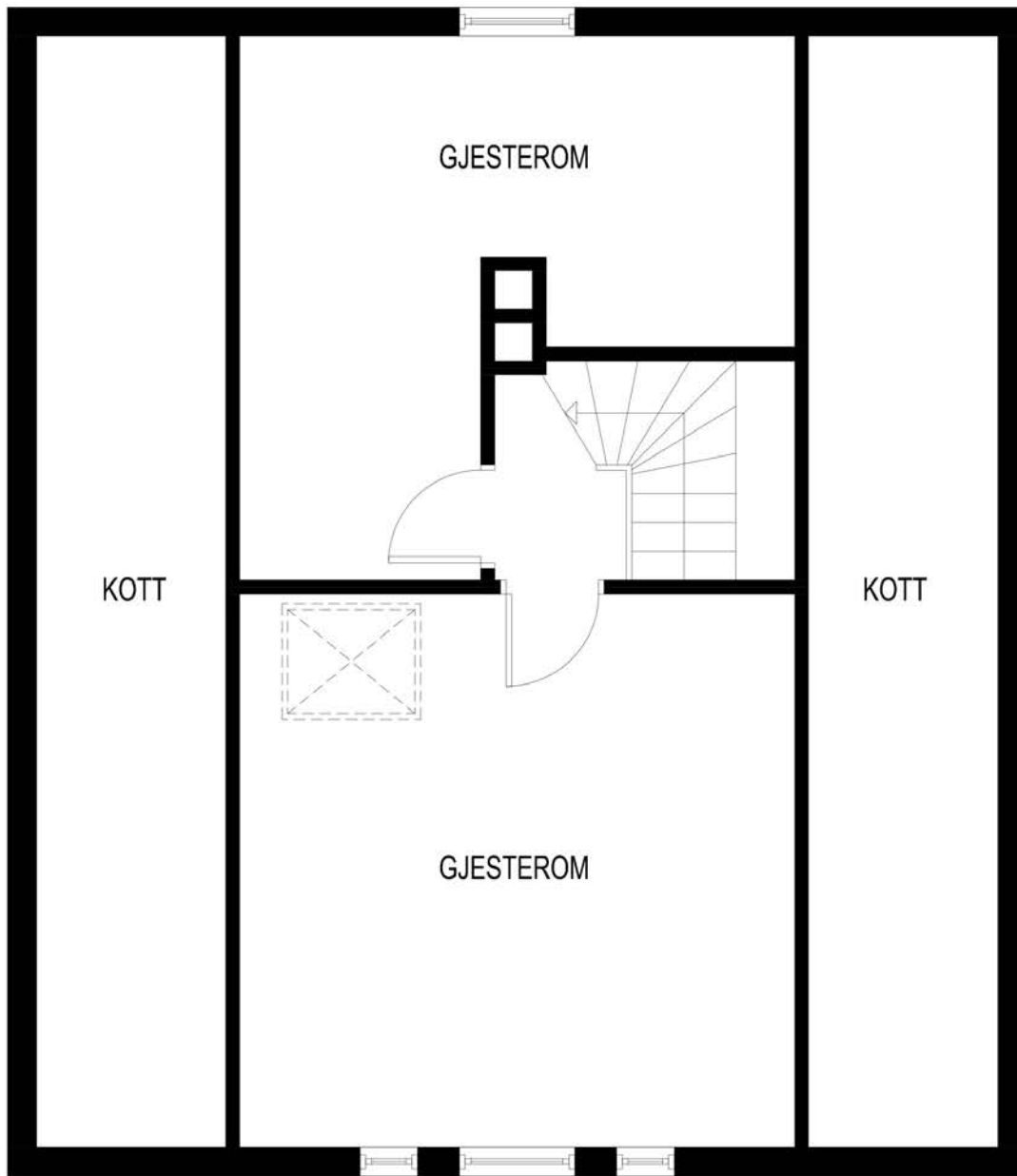








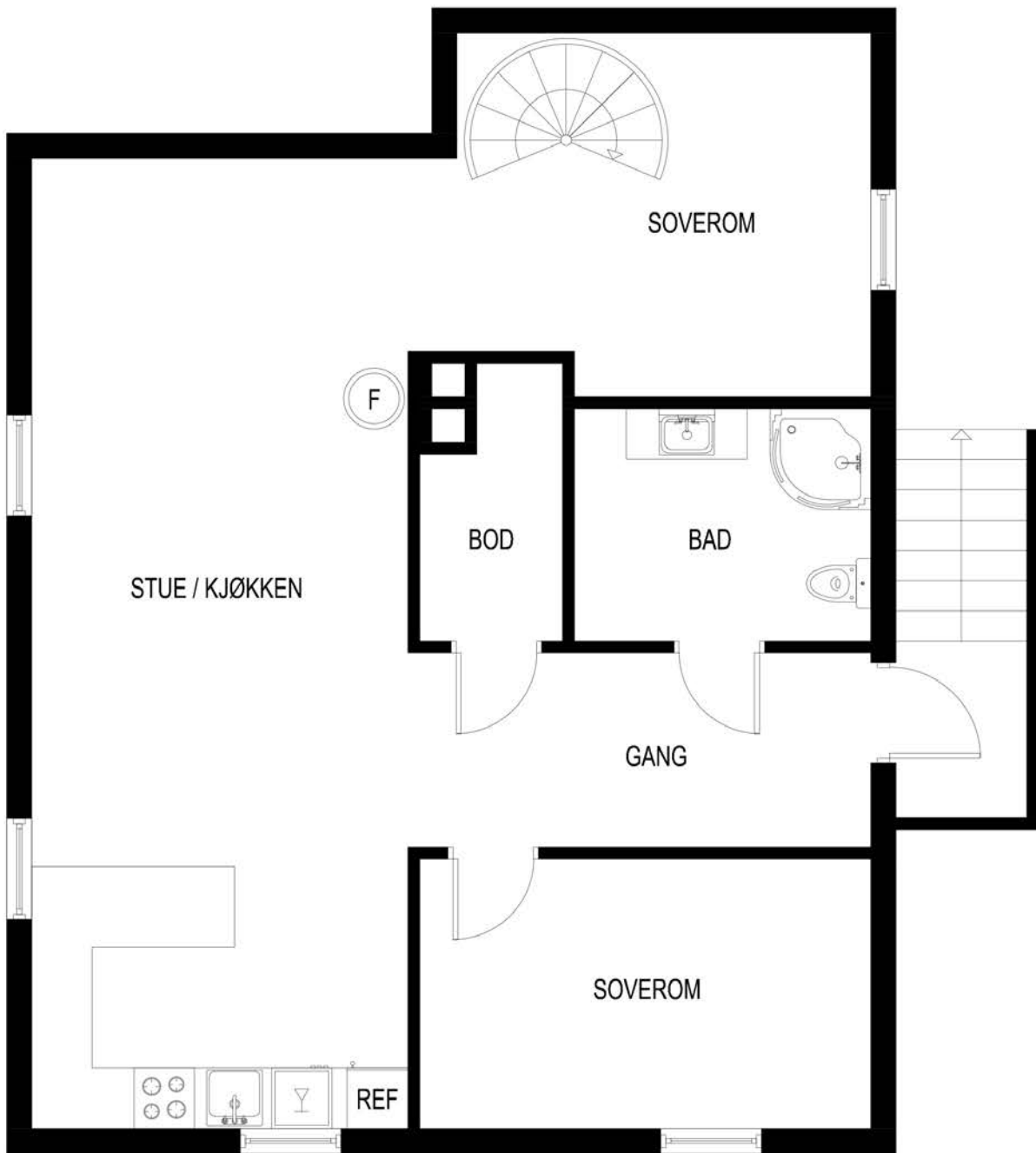




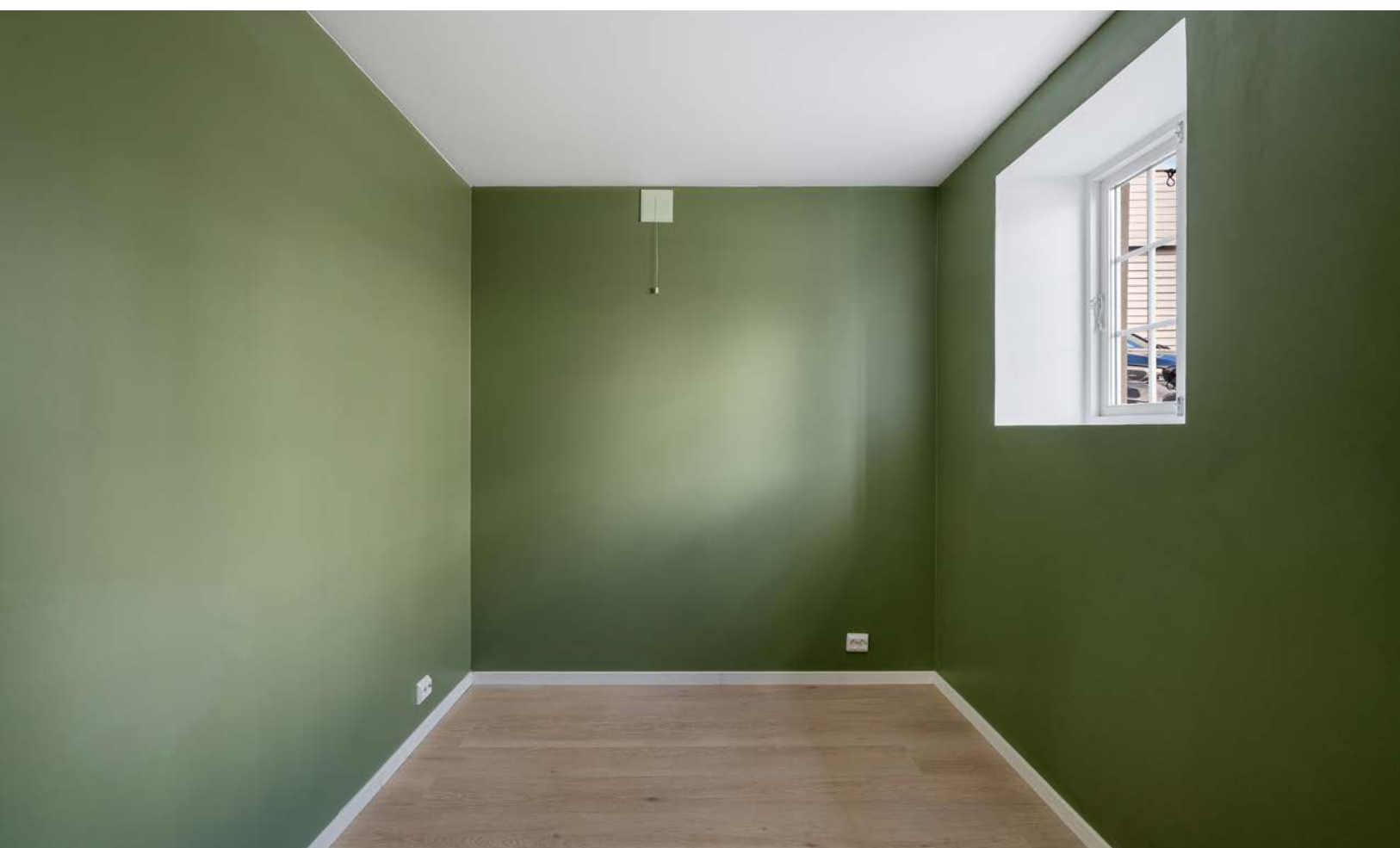




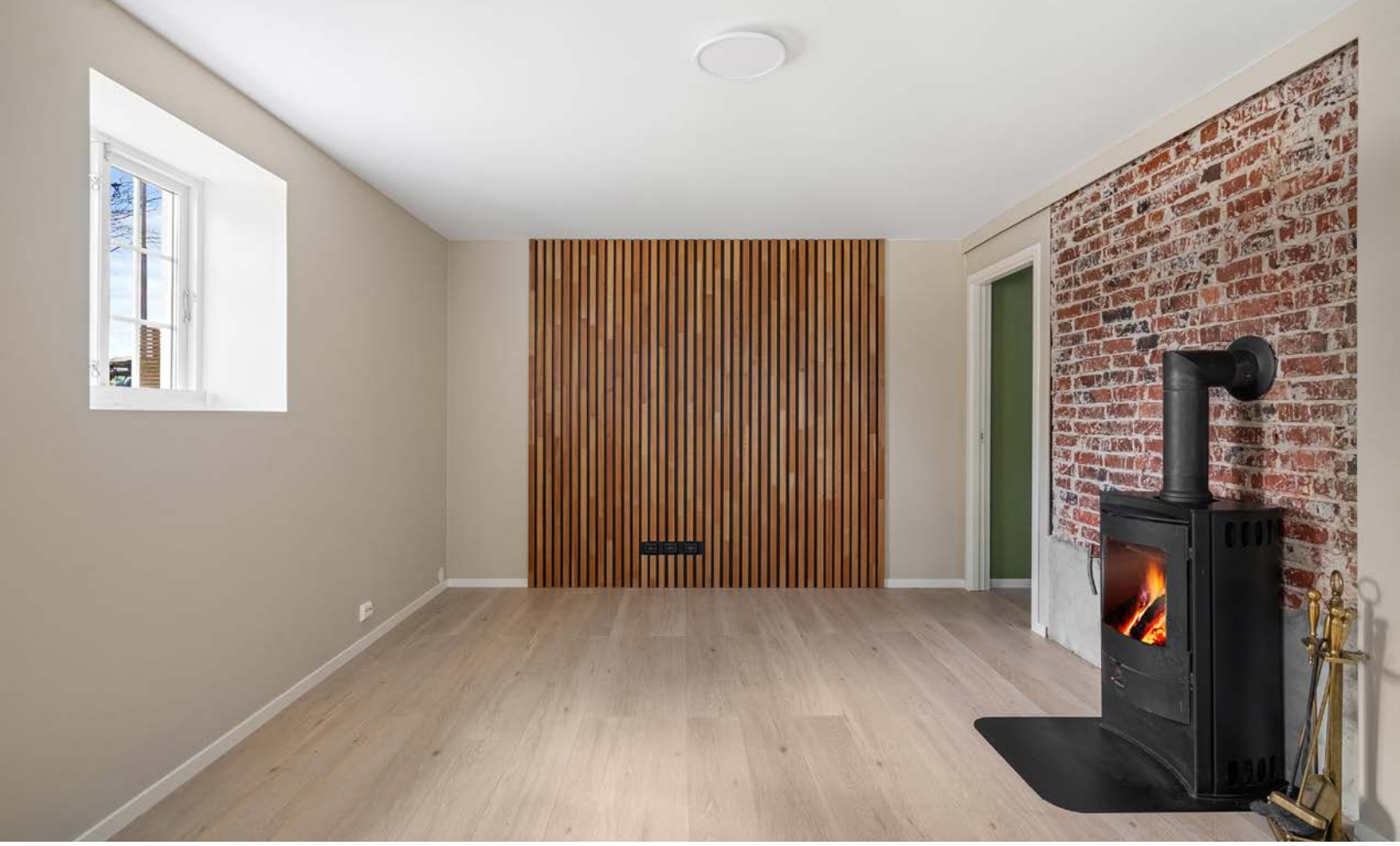












# Vedlegg

# Chr. Krohgs gate 34 4307 SANDNES

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1938

BRA: 230 m<sup>2</sup>

BRA-i: 230 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

5

TG-1

12

TG-2

20

TG-3

7

TG-IU

1

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31210>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

- Drenering
- Støttemur
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Utstyr på tak
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Våtrom: Bad kjeller.:
  - Overflater

### Bygningsdeler med TG2

- Grunnmur og fundament
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Yttervegger
- Renner og nedløp
- Taktekking
- Ildsted/Skorstein
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmesentral
- Våtrom: Bad kjeller.:
  - Sanitærutstyr
  - Membran, tettesjikt og sluk
- Våtrom: Vaskerom. :
  - Ventilasjon
  - Sanitærutstyr
- Våtrom: Bad 1 etasje. :
  - Ventilasjon
  - Overflater
- Våtrom: Bad 2 etasje. :
  - Overflater
  - Ventilasjon

### Bygningsdeler med TG-IU

- Takkonstruksjon

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Rom i kjeller. Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei. Vinduet må være minst 0,5 m bred og minst 0,6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**21.8.2025**

Rapportdato  
**6.5.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: **Rovshan Abdullaev rovshanprivat@gmail.com**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Zaur Rustamov r.zaur1987@gmail.com**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings-sakkyndig? **Nei**

Det kan være avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

### Informasjon om bygnings-sakkyndig

Navn: **Terje Tollefsen**

Telefon: **91174769**

Firma: **Teft Eiendom A/S**

Epost: **terje@tefteiendom.no**

Adresse: **Brannstasjonsveien 8, 4312**

**Sandnes**



Medlem av  
**NITO**

#### Om bygnings-sakkyndig:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings-sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

#### Egne premisser:

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedrings-kostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter. I rapporten skal det settes anslag for utbedrings-kostnad for TG 3. Ingen umiddelbare kostnader. Tiltak under kr 10 000. Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000. Tiltak mellom kr 50 000 - 150 000. Tiltak mellom kr 150 000 - 300 000. Tiltak over kr 300 000.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Chr. Krohgs gate 34, 4307 Sandnes**

Kommunenr: **1108**

Gårdsnr: **111**

Bruksnr: **50**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1938 - Opplysning gitt av eier.**

Boligtype: **Enebolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

OM TOMTEN

Lett skrånet tomt. Asfalt i gårdsrom.

Uteareal med terrasse/platting på bakke og grøntareal beplantet med plen.

OM BYGGEMETODEN

Såle med i sted-støpt betong. Grunnmur med blokker/spare-stein som utvendig er pusset.

Yttervegger med bindingsverk/plank i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel.

Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass. Saltak tekket med skifer.

INNVENDIGE OVERFLATER

Kjeller. Laminat på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak.

1 Etasje. Laminat på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak.  
2 Etasje. Laminat på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak.  
Loft. Laminat på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak.

#### OPPVARMING

Kjeller. Elektrisk. Varmekabler på gulv gang, stue og bad/vaskerom. Vedovn i stue.  
1 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv vaskerom og bad. Vedovn i stue.  
2 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad.  
Loft. Elektrisk.

#### PARKERING

Parkering i gårdsrom.

#### VESENLIGE FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR

2022 - 2024 ny elektrisk installasjon.  
2022 - ny drenering på 3 sider av boligen og radon-duk mot grunn. Arbeid utført av fagfolk.  
2022 - nye innvendige avløps-rør. Stikkledninger ikke byttet. Arbeid utført av fagfolk.  
2022 - nye vannledninger. Stikkledning er ikke byttet. Arbeid utført av fagfolk.  
2024 - nytt vaskerom, bad 1 etasje og 2 etasje med membran, fliser og innredning. Arbeid utført av fagfolk.  
2025 - ny laminat på gulv og malt innvendig 1 etasje og loft.  
2025 - nytt kjøkken med hvitevarer.  
2025- ny asfalt i gårdsrom.  
Opplysning gitt av eier. Se egenerklæring og vedlegg for dokumentasjon på utførte arbeider.

#### KONKLUSJON

Boligmasse med flere oppgraderinger i nyere tid.  
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

#### KONKLUSJON TILSTAND

Det er registrert 8 stk. TG 3 og 20 stk. TG 2 i rapporten. >Sprekker i gulv/vegg og tak kan forekomme. Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

### Bygning: Hovedbygg

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	63	63	0	0	0
1. etasje	72	72	0	0	58
2. etasje	72	72	0	0	5
Loft	23	23	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>230</b>	<b>230</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>63</b>

## Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	28	23	5
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>28</b>	<b>23</b>	<b>5</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	63	61	2	Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken i åpen løsning.	Bod.
1. etasje	72	72	0	Entre/gang, trapp, vaskerom, bad, tv-stue, stue/kjøkken i åpen løsning.	
2. etasje	72	69	3	Trapp, gang, 3 soverom, bad.	Kontor.
Loft	23	23	0	Trapp, gang, 2 soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>230</b>	<b>225</b>	<b>5</b>		

## Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet.

Takhøyde målt i stue kjeller 2, 35 m. Bod i kjeller 1, 72 m2. Takhøyde målt i stue 1 etasje 2, 33 m. Terrasse/platting og platting i gårdsrom til-sammen 58 m2. Takhøyde målt i gang 2 etasje 2, 36 m. Bod 2 etasje 3, 3 m2. Balkong med adkomst fra stue 2 etasje 4, 7 m2.

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

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering



Grunnmurs-plast er synlig på del av grunnmur. Toppliste er ikke montert.



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2022 - ny drenering på 3 sider av boligen og radon-duk mot grunn. Arbeid utført av fagfolk.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

#### Oppsummering av drenering

TG-3

Grunnmurs-plast er ikke synlig over bakke på del av grunnmur. Toppliste er ikke montert. Grunnmurs-plast på drenering fra byggeår er ikke etablert. Fukt-målinger viser fukt-verdier over faregrense for utvikling av skader.

Inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen TG 3. Dette er en uheldig situasjon som kan føre til: Økt belastning på den utvendige dreneringen. Risiko for fuktgjennomtrengning i grunnmuren Overflatevann fra tak er tilkoblet avløp. Overflatevann tilbygg ved inngang går til bakke.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i.h.t. gjeldende anvisninger.

#### MERKNAD

Drens-system med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år. Drenering som er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Drenering fra byggeår. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drenerør, lik dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes.

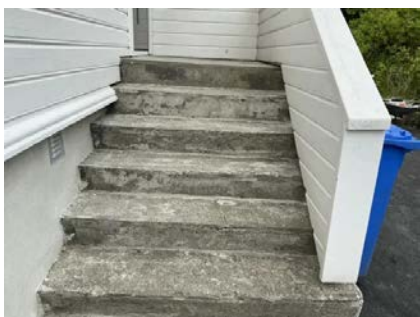
#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera. Prisoverslag er kun for planering av terreng. For bytte av drenering fra byggeår vil prisoverslag være 150 000 - 300 000 kr. Prisoverslag er sjablongmessig. Ved utbedring av fukt-sikring anbefales prisoverslag fra entreprenør.

## 6.2 Grunnmur og fundament



Utvendig puss dekker ikke helt og isopor er synlig under.



Riss/sprekker på utvendig trapp.



Hånd-rekke på kjellertrapp er ikke etablert TG 2. Det anbefales å montere hånd-rekke etter gjeldene krav.

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Type grunnmur i kjeller

Lettklinker (lecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

**Oppsummering av grunnmur og fundament****TG-2**

TG 2 på grunn av blant annet utvendige murte/pussede fasader har sprekker. Puss mot gårdsrom dekker ikke helt og isopor er synlig.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. Det anbefales å montere hånd-rekke på trapp til kjeller.

## 6.3 Støttemur



Rekkverk på støttemur mot nabo er ikke etablert.



Riss/sprekker på støttemur.



### Beskrivelse

Støttemur oppført i betong.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ja

### Oppsummering av støttemur

**TG-3**

Det registreres skjevhet/retningsavvik som skyldes jord-trykk eller tele- belastning. Rekkverk er ikke etablert TG 3. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk. Grunnforhold/fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk bør etableres etter gjeldene krav. For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur over tid og eventuell utbedring foretas. Prisoverslag er kun for etablering av rekkverk og er sjablongmessig.

### Utbedringskostnader

**50 000 - 150 000**

## 6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Konstruksjoner mot terreng er påforet og kledd med plater.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjelleren ble innredet i 2022.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

**Oppsummering av rom under terreng** **TG-2**

Det er foretatt hull-taking i nedre del av vegg i stue. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hull-taking, måles et fukt-innhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Rommene er ventilert med klaff-ventiler på yttervegg og var en godkjent løsning fra byggeår på boligen.

Ref. Direktoratet for byggkvalitet: Ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkings-evne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fukt-innholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det påviste fukt-nivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting



Terrasse/platting på bakke 30 m2.

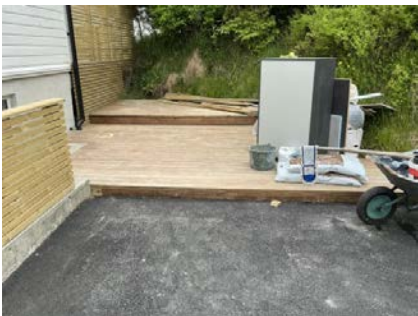


Type	Terrasse, Platting
Terrasse/platting på bakke bygget i trekonstruksjoner	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Terrasse/platting 42 m2.



Rekkverk på trapp er ikke montert.



Bærende konstruksjoner av eldre årgang. Øvrig del av bærende konstruksjoner er innkledd og ikke tilgjengelig for kontroll. Ytterlig undersøkelse anbefales. Det tas forbehold om feil og mangler som ikke er synlige.

### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 1,5 cm - 2 cm.

TG 3 på grunn av rekkverk på trapp ikke er etablert. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Synlig bærende eldre konstruksjon/dragere, alder er usikker. Bærende konstruksjoner er innkledd og er ikke tilgjengelig for kontroll. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Terrassebord fremstår i god stand med normal slitasje TG 1. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk må monteres iht. krav. Prisoverslag er kun for rekkverk på trapp.

### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.6 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Balkong bygget i trekonstruksjoner med adkomst fra 2 etasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong er bygget i nyere tid.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei



Er det krav til rekkverk? Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet? Nei

Er balkong / terrassen teknet? Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør? Ikke kontrollerbart

#### Oppsummering av balkong, terrasse, plattning

**TG-2**

Mindre skjevheter er observert. Balkong er dekket med terrassebord i trevirke og opp-kant mot vegg og dør er ikke tilgjengelig for kontroll. Det er liten avstand mellom terskel til dør og terrassebord. Beslag ved terskel til terrasse-dør er ikke montert og tetting er usikker. Det er ikke montert beslag mellom terrasse og vegg. Fall lot seg ikke kontrollere. Overflatevann går til bakke. Det er ikke luftespalte mellom kledning og terrassebord TG 2. Dette vil gi redusert lufting og levetid på kledning.

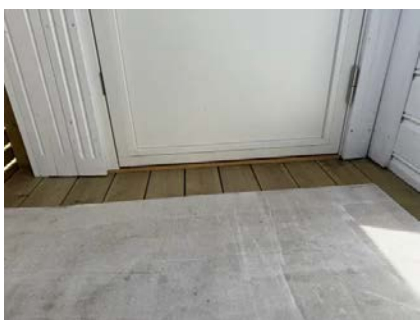
Taktekking av papp eller lignende produkt. Ikke undersøkt pga tilkomst.  
Vurderes på bakgrunn av alder TG 1. Merknader: Tekking har en forventet levetid på 10 - 25 år. Utvendige beslag 15 - 35 år. Terrassebord fremstår i god stand TG 1.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Membraner på terrasser. Reparasjon. Etter kontroll utføres nødvendige reparasjoner langs overganger mellom membran/vegger, gjennomføringer, sluk og utsatte kant-avslutninger. Intervall 2 - 8 år.



Det er liten/ingen avstand mellom ytterkledning og terrassebord. Lufting blir redusert. Dette vil gi redusert levetid på kledning.



## 6.7 Vinduer og dører



Punkttert takvindu på loft.



Fukt/råte på takvindu.



#### Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.  
Innvendige dører med lett-dører uten pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Noe varierende alder på vindu. Vindu i trapp fra 1991.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

#### Oppsummering av vinduer og dører

**TG-3**

TG 3 på grunn punkttert gass på takvindu.  
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.  
Beslag ved terskel til inngangsdør er ikke montert TG 2.  
Vinduer og dører for øvrig har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bytte av takvindu må påregnes i tiden som kommer.  
Prisoverslag for bytte av takvindu pr stk. 30000 - 50000 kr.  
Prisoverslag er sjablommessig og kunn for bytte av takvindu.

#### Utbedringskostnader

**10 000 - 50 000**



Beslag ved terskel til inngangs-dør er ikke montert.

## 6.8 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning
-------------	-------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
---	----

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
--	-----

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
---	----

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
--	----

### Oppsummering av yttervegger

**TG-2**

Noen sprekkdannelse i panel grunnet normal uttørring.  
 Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og grunnmur TG 2. Lufting blir redusert vil gi redusert forventet brukstid på kledning. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon bak kledning observert ved stedvis sjekk. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert bak hjørne-bord TG 2. Ytterkledning fremstår ellers i god stand TG 1.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen på områder med liten lufting.

## 6.9 Renner og nedløp



Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	
Nedløp på overbygg ved inngang er ikke etablert. Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.	

**TG-2**

## 6.10 Takkonstruksjon



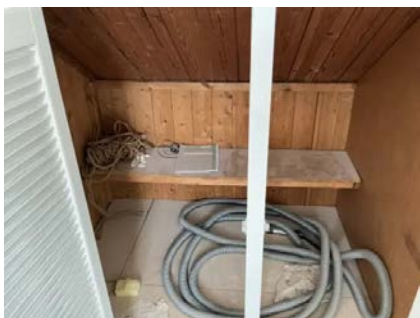
Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart



<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	
Noe svai/sig i yttertak er observert fra bakke og innvendig fra loft. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år. Takkonstruksjon er lukket og lufting/konstruksjon er ikke kontrollert TG-IU. Det vil ikke være unormalt med borebille/morr i boliger av denne alder.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales. Med henvisning til påviste forhold kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.	

**TG-IU**





## 6.11 Takteking



Sprekk i taksteinen er registrert TG 2. Utbedring må påregnes,



Overgang mellom overbygg ved inngang og bolig er ikke fagmessig utført. Ytterlig kontroll og eventuell utbedring må påregnes.

Type teking	Skiferstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Taktekking er fra byggeår.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

### Oppsummering av takteking

**TG-2**

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakke, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Tilstand til teking, lekter, underlags-papp, beslag vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Det registreres mose/groing på taket. Dette reduserer levetiden på teking. Skifer en forventet levetid på 20 - 50 år. Ved omlegging 50 - 80 år.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade teking. Intervall 5 - 15 år. Årlig kontroll av takteking og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales.

Det registers riss/sprekk i noen stener. Det gjøres oppmerksom på at deler av skifer er av eldre årgang og tiltak lokale/utbedringer må påregnes i tiden som kommer. Overgang mellom overbygg ved inngang og bolig er ikke fagmessig utført. Ytterlig kontroll og eventuell utbedring må påregnes. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Ytterlig undersøkelse anbefales ved bytte av takstein.

## 6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-3</b>
Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak. Det er krav til stige for adkomst for feier. Det er ikke etablert noen tak-stige. Det gjøres oppmerksom på at pipe kan feies fra feie-luke på loft.	
Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres. Prisoverslag er kunn for etablering av tak-stige. Montere snø-fangere på tak kan vurderes.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-3</b>
Ved enkel nivellering i kjeller er det registrert en høydeforskjell på 9 mm. Ved enkel nivellering i 1 etasje er det registrert en høydeforskjell på 20 mm. Ved enkel nivellering i 2 etasje er det registrert en høydeforskjell på 30 mm. Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år. Stedvis noe knirk. På boliger av denne alder vil det ikke være unormalt med borebille/morr i konstruksjoner.	
Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måle-avvik. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til plan-het av underlaget, må tiltak påregnes. Strakstiltak anses ikke som nødvendig. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for utbedring i en etasje.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.14 Ildsted/Skorstein



Riss/sprekk på stien i brennkammer på vedovn i kjeller TG 2.



Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

### Oppsummering av ildsted/skorstein

**TG-2**

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Synlige sprekker på puss på pipe overtak og tettingen er usikker. Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke. Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av pipe over tak med nytt beslag og puss må påregnes. Montere takhatt på pipe over tak kan vurderes. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.



Ny vedovn i 1 etasje.



Feie-luke på loft.

## 6.15 Kjøkken: Kjeller.

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Det ble søkt etter fukt på utsatte steder ved befaring, uten at det ble indikert unormale verdier.  
Kjøkkeninnredning med slette fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt vask.  
Integrert koketopp.  
Integrert steikeovn.  
Frittstående oppvaskmaskin.  
Frittstående kjøleskap.  
Noen riper på front til seksjon under vask, dekk-side ved oppvaskmaskin er ikke ferdigstilt TG 2  
Fremstår ellers med normal slitasje.

### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerer med enkel test. Det gjøres oppmerksom på at garantitiden er utgått.

## 6.16 Kjøkken: 1 etasje.



### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter.  
Mekanisk avtrekk.  
Laminat benkeplate med nedfelt vask.  
Integrert koketopp.  
Integrert steikeovn.  
Integrert mikro.  
Integrert oppvaskmaskin.  
Integrert kjøleskap.  
Noe ujevn avstand på spalte mellom oppvaskmaskin og skap under vask TG 2.  
Kjøkkeninnredning fremstår ellers som nytt og har aldri vært brukt.

### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-0

Avtrekk fungerer med enkel test.

## 6.17 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Brann-skiller mellom bolig og utleiedel. Tilstands-graden er basert på retningslinjer i bransjestandard NS 3600. Dette kan ikke sammenlignes med fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings-sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov å forta en slik kontroll.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Takstmann har ikke hentet inn ferdigattest/brukstillatelse da dette hentes inn av megler. Se salgsprospekt for mer informasjon.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Rom i kjeller. Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei. Vinduet må være minst 0,5 m bred og minst 0,6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.18 Trapp



Beskrivelse	
Trapp med tette trinn bygget i trekonstruksjoner.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Trapp med hånd-rekke på en side. Etter dagens standard skal det være hånd-rekke på begge sider.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.	
Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider. Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm. Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.	

## 6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
2022 - nye innvendige avløps-rør. Arbeid utført av fagfolk. Stikkledninger ikke byttet.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

#### Oppsummering av avløpsrør

**TG-2**

TG 2 settes på grunn av blant annet at kloakk ikke er luftet overtak og alder på stikkledning. Avløpsrør i støpejern. Forventet levetid 15 – 75 år. Anbefalt brukstid 50 år. Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Forventet levetid plast og kobber 25 – 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløpsrør er montert etter gjeldene anvisning. Utvendig stikkledning er ikke vurdert.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

## 6.20 Vannledninger



Rør-fordeling i rør i rør skap er ikke merket.



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i kjeller og vaskerom, bad i 1 og 2 etasje. 2022 - 2024. Stikkledning er ikke byttet.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Fordeler-skap i vaskerom 1 etasje. Det er skrevet med tusj på vannrør. Dette kan skade vannrør.

### Oppsummering av vannledninger

TG-2

TG 2 vannrør på grunn av alder på stikkledning.  
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.  
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.  
Hovedstoppekran er plassert i rør i rør skap i kjeller og vaskerom.  
Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.  
Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.  
Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.  
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.  
Installasjon fra 2022 - 2024 TG 1.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å merke rør-fordeling i skap i kjeller. Sprut-deksel til rør i rør skap i vaskerom mangler.  
På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.  
Vannrør som er skrevet på med tusj. Merker kan ofte fjernes med milde løsemidler som isopropylalkohol eller spesielle rengjøringsmidler. Vær forsiktig for å unngå skade på plastrøret under rengjøring.

## 6.21 Elektrisk



Sikringsskap i kjeller.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? 2022 - 2024 ny elektrisk installasjon.	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei



### Oppsummering av elektrisk

TG-2

Samsvarserklæring for enkelte arbeider foreligger.  
 Samsvarserklæring for hele elektrisk anlegg foreligger ikke TG 2.  
 Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Kurs-fortegnelse er ikke oppdatert/merket.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.  
 El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.  
 Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektro-faglig person.

## 6.22 Varmesentral



Alder på varmepumpe er ikke kontrollert på grunn av tilgang.

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

### Oppsummering av varmesentral

TG-2

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. TG 2 på grunn av alder (garantitiden er oversteget) og det kan være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

## 6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom
Fundament
Plassert på gulv

Årstall	
2025	
Størrelse	
200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
<p>Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.  Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.</p>	

## 6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaff-ventiler på yttervegg.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
<p>Naturlig ventilasjon med klaff-ventiler på yttervegg.  Det anbefales å installere balansert ventilasjon.</p>	

## 6.25 Våtrom: Bad kjeller.



### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vegg og gulv er belagt med fliser. Malt tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er oppgradert med ny membran, fliser og innredning 2022.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei



Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

#### Oppsummering av overflater

**TG-3**

TG 3 overflater på grunn av del gulv er flatt med fall mot dør. Bad fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Alternativt montre automatisk vannstoppe-system.

Høydeforskjell fra topp sluk-rist til gulv ved ved terskel er målt til 2 cm. (anbefalt løsning 2, 5 cm).

#### Anbefalte tiltak overflater

Prisoverslag er sjablongmessig og kun for utbedring av fall på gulv ved dør.

#### Utbedringskostnader overflater

**10 000 - 50 000**

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Det anbefales på generelt grunnlag en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran til topp sluk. Dette forutsetter at membran er trukket helt opp til dørterskel. Det bemerkes at rommet ikke har tilstrekkelig med høydeforskjell fra topp membran til topp sluk.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membran vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på:

Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

### Sanitærutstyr

<b>Beskrivelse</b>	
Vegg og gulv belagt med fliser. Servant med skuffeseksjon. Speil-skap. Dusj-vegg. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
Noe svelling på dør. Dette er i liten grad. Benkeplate/vask er løs TG 2. Det er ikke etablert noen drems-åpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene TG 2. Konsekvens: Ved lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon og eventuelt lekkasjevann vil ikke bli synliggjort.	
<b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>	
Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten dremsåpning. Feste vask og etablere silicon-fuge mellom benkeplate og vegg må påregnes.	

## Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk med utkast i vegg. Tilluft via luftespalte i dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. På generelt grunnlag anbefales regelmessig rengjøring av utkast.	

## Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende soverom. Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik.	

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Dokumentasjon foreligger ikke. Arbeid med membran og fliser er utført som egeninnsats.	



### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Malt tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er oppgradert med ny membran, fliser og innredning 2024.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
Høydeforskjell fra topp sluk-rist til gulv ved ved terskel er målt til 3,1 cm. Overflater fremstår i god stand. Som nytt.	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring. Plastsluk med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Forventet levetid på baderoms-panel er 10 - 20 år. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servant med skap. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
Vasken er løs og er ikke festet til seksjon TG 2.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk med utkast i vegg. Rommet har ingen til-luft TG 2.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Det anbefales å etablere til-luft for å tilrettelegge for bedre luft-utskifting.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Vaskerom har aldri vært tatt i bruk etter renovering og hull-taking er ikke foretatt.	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Arbeid med membran og fliser vannrør og el-installasjon er utført av fagfolk. Opplysning gitt av eier.	

6.27 Våtrom: Bad 1 etasje.



## Overflate

### Beskrivelse av overflate

Vegg og gulv er belagt med fliser. Malt tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad er oppgradert med ny membran, fliser og innredning 2024.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Høydeforskjell fra topp sluk-rist i dusj-sone til silicon-fuge ved ved terskel er målt til 2, 5 cm. Dusj-sone er nedsenket. Dør er plassert i våt-sone TG 2. Utførelse av foringer og listverk mot dør er ikke en fukt-sikker løsning.

Ved normal bruk beskytter dusj-vegg dør mot fritt vann.

Overflater fremstår ellers i god stand. Fremstår som nytt.



## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei



Deksel mellom blandebatteri og fliser dekker ikke helt.

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-1**

Plastsluk i dusjsonen med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

Servant med skuffeseksjon.  
Speil.  
Dusj-vegg.  
Toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Annen godkjent løsning

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1**

Innredning fremstår i god stand.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk med utkast i vegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.  
Rommet har ingen til-luft TG 2.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere til-luft for å tilrettelegge for bedre luft-utskifting.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-0**

Bad har aldri vært tatt i bruk etter renovering og hull-taking er ikke foretatt.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon Ja

Arbeid med membran og fliser vannrør og el-installasjon er utført av fagfolk. Opplysning gitt av eier.

## 6.28 Våtrom: Bad 2 etasje.



### Overflate

Beskrivelse av overflate

Vegg og gulv er belagt med fliser. Malt tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Bad er oppgradert med ny membran, fliser og innredning 2024.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Høydeforskjell fra topp sluk-rist i dusj-sone til gulv ved ved terskel er målt til 2 cm (anbefalt løsning 2,5 cm). Dusj-sone er nedsenket. Membran har opp-kant ved terskel. Vindu er plassert i våt-sone TG 2. Utførelse av foner og listverk mot vindu er ikke en fukt-sikker løsning. Ved normal bruk beskytter dusj-vegg vindu mot fritt vann.



### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Rustfritt stål

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei



På grunn av mørtel i sluk tetter ikke sluk-rist helt mot sluk.



### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Plastsluk i dusjsonen med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Servant med skuffeseksjon.  
Speil.  
Dusj-vegg.  
Toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Annent godkjent løsning

### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Innredning fremstår i god stand med normal slitasje.

### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk med utkast i vegg.

Rommet har ingen til-luft TG 2.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere til-luft for å tilrettelegge for bedre luft-utskifting.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

### Oppsummering av fukt

TG-0

Bad har aldri vært tatt i bruk etter renovering og hull-taking er ikke foretatt.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Arbeid med membran og fliser vannrør og el-installasjon er utført av fagfolk. Opplysning gitt av eier.

## 6.29 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Krypjkjeller
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Toalettrom
- Vannbåren varme



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

## Selgere

Rovshan Abdullaev

Zaur Rustamov

## Boligen

Chr. Krohgs Gate 34  
4307 Sandnes

1108-111/50/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Ifølge av Taksmann, gulvfallet på kjellerenbadet es ustrekkelig

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** KJ VVS. Rørleggermester Kim Jørgensen

**Beskrivelse av arbeidet:** Renovering kjeller med nytt kjøkken og bad samt demontering av kjøkken og bad 2 etg

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Nodland Vvs AS og Kristofan VIP BAD

**Beskrivelse av arbeidet:** Membran i alle våtrom bode i hoved og andre etasje. Nyt "rør i rør" system. Renovering av bad

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nye membran i alle våtrom ( Nodland Vvs AS )

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** ROB as, Leif Lende AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt betong arbeid. (ROB as) Ny drenering.



#### Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Terrasse bygg, Nye kledning Hus maling

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

- ♦ Ja

Punkttert gass på takvindu.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

- ♦ Ja

Dreneringen fungerte ikke

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- ♦ Ja

#### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Leif Lende AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye drenering er lagt rund huset untatt under terrasse

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Ja

#### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Leif Lende AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye drenering



Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Nye drenering er lagt rund huset untatt under terrasse

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** KJ VVS Rørleggermester Kim Jørgensen

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny avløp.

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** MILJØ ELEKTRO AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Totalt el arbeid. i kjelleren, første og andre etasje. Samsvarserklæring foreligge (i henhold til forskrift om elektriske spenningsanlegg)

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Flere oppgraderinger i nyere tid.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

1) Bygget nye sokkelleilighet.  
2) Fasadeendring

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Se teksten over

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Godkjent bruksareal rom for varig opphold i kjeller - stue/kjøkken og to soverom.

Det ble godkjent fasadeendringer og balkong samt innredning av soverom på loft i 1977.

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Ja

Se punkt #27

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** JV byggetjenneste as

**Beskrivelse av arbeidet:** Trapp inne og isolasjon

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Plan kjeller - M = 1:100



Plan 1. etg. - M = 1:100



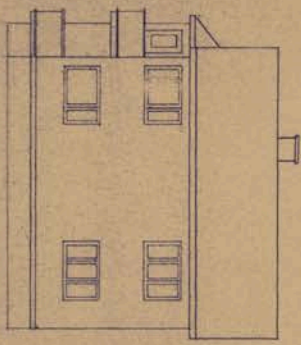
Plan 2. etg. - M = 1:100



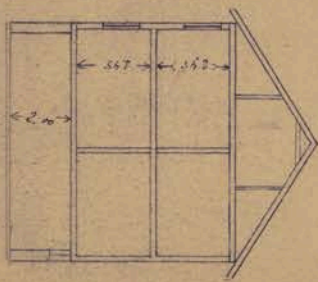
Plan loft - M = 1:100



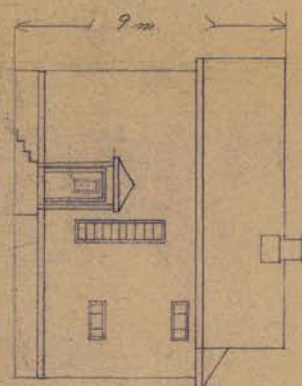
*Planer og Elev*  
 1911-12



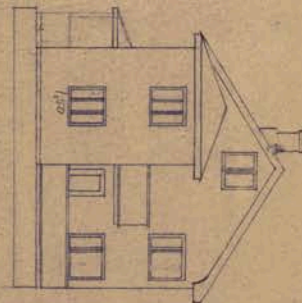
FRONT



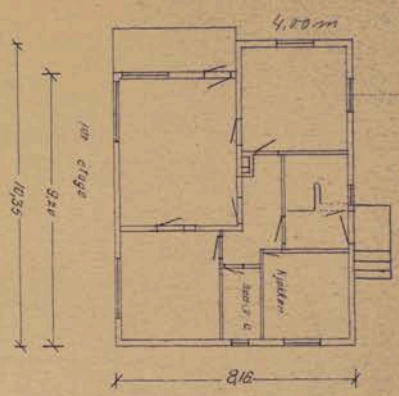
SIDE



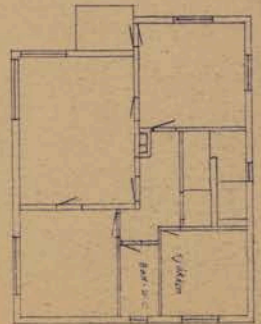
REAR



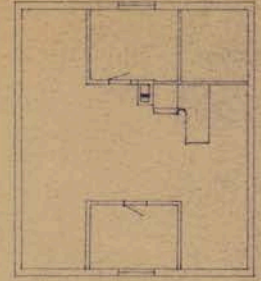
2. etage  
 102,972



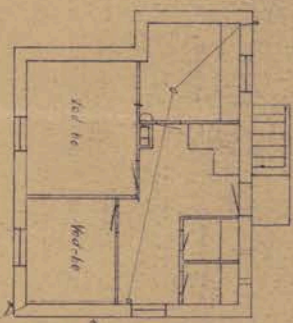
1. etage



2. etage



loft plan



køkken plan

0 50 100  
 100 Pjædet i størrelsesorden 1:1 er denne figur 100 mm.  
 Dansk Søsneg A/S

*Planer*

52



# Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

## Planopplysninger

### EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

<b>Kommunenr</b>	1108	<b>Gårdsnr</b>	111	<b>Bruksnr</b>	50	<b>Festenr</b>	0	<b>Seksjonsnr</b>	0
<b>Adresse</b>									

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

Reguleringsplaner

Kommuneplaner

#### Plantyper uten treff

Reguleringsplaner under bakken

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner over bakken

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner i vannsøylen

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner over bakken

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202005
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
<b>Plantype</b>	20 - Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	05/15/2023 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Bestemmelser og retningslinjer etter korleksjon KS 21.10.24.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	507.29 kvm
<b>Bestemmelseomravn</b>	Parkeringsone 2
<b>Kpbestemmelsehjemmel</b>	12 - Fysisk utforming av anlegg
<b>Areal</b>	507.29 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H310_3
<b>Kpfare</b>	310 - Ras- og skredfare
<b>Areal</b>	507.29 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H190_1
<b>Kpsikring</b>	190 - Andre sikringsoner

<b>Areal</b>	507.29 kvm
<b>Omravn</b>	
<b>Kparealformal</b>	Boligbebyggelse

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	5101-37
<b>Navn</b>	Revidert reguleringsplan for kvartalet Tronesveien - Chr. Kroghsgt. - Ullandhauggt-Troneshaugen
<b>Plantype</b>	30 - Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	09/10/1975 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Gjeldende bestemmelser_5101-37.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	507.29 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	110 - Boliger

---

# Eiendomskart for eiendom 1108 - 111/50//



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    | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv      | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste  | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet        |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	507,30 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6528986,94	<b>Øst</b>	312074,63

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6528969,384821	312084,263758	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	24,25	
2	6528988,387254	312091,577424	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	20,36	
3	6528997,02	312071,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,61	
4	6528997,98	312068,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,16	
5	6528992,48	312067,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,71	
6	6528978,09	312061,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,43	

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	CHR. KROHGSGATE 34	Beregnet areal	507.3
Etablert dato	23.05.1938	Historisk oppgitt areal	490,1
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenføring     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
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	09.06.2022 09.06.2022	202113288		111/46 (-144,3), 111/47 (-118), 111/48 (-87,7), 111/49 (-147,7), 111/50 (-76), 111/51 (-66,7), 111/676 (-316,2), 111/1316 (956,6)
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Opplysninger fra eldre dokument	20.05.2022 24.05.2022	202113288		Mnrmangler, 111/48, 111/49, 111/50, 111/51, 111/331, 111/676
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Opplysninger fra eldre dokument	20.05.2022 24.05.2022	202113288		Mnrmangler, 111/49, 111/50, 111/51, 111/676, 111/1157
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Opplysninger fra eldre dokument	20.05.2022 24.05.2022	202113288		Mnrmangler, 111/50, 111/51, 111/676, 111/1033
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Opplysninger fra eldre dokument	20.05.2022 24.05.2022	202113288		Mnrmangler, 111/46, 111/48, 111/49, 111/50, 111/51, 111/676, 111/1030
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	111/50
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	23.05.1938			111/50 (490,1), 111/679 (-490,1)

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6528986.94	312074.63		Ja	507.3	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ABDULLAEV ROVSHAN F180269*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Chr. Krohgs gate 34 4307 SANDNES	Bosatt (B)
RUSTAMOV ZAUR F300187*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Chr. Krohgs gate 34 4307 SANDNES	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Chr. Krohgs gate 34

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4307 SANDNES	Kirkesogn	06080101 Sandnes
Grunnkrets	208 Altona	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	10 Trones og sentrum		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	170024613		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	170187814		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	12.02.2020

### 1: Bygning 170024613: Enebolig (111), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

#### Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		11.04.2001	

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Chr. Krohgs gate 34	H0101	111/50	0	0	0	0	

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

### 2: Bygning 170187814: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent 12.02.2020

#### Bygningsdata

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

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.04.2001	
Bygning revet/brent	12.02.2020	12.02.2020	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	111/50	-	-	-	-	-



## 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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/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. AVTREKKSIVIFTER** 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Chr. Krohgs gate 34  
4307 SANDNESMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Thomas SkjævelandTelefon: 950 86 590  
E-post: thomas.skjaveland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre