

A modern living room with a dark grey sectional sofa, a round black coffee table, and a large window. A vase of white flowers sits on the coffee table. A colorful abstract painting hangs on the wall.

aktiv.

Blåsenborgveien 4, 4316 SANDNES

**Velholdt del av en tomannsbolig
Utleiedel i u.etg. (ikke godkjent)
Sentrumsnær beliggenhet**



Eiendomsmegler MNEF

Jonas Le

Mobil 941 66 646

E-post jonas.le@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 290 000,-
Omkostn.: Kr 108 640,-
Total ink omk.: Kr 4 398 640,-
Selger: Thinh Quoc Le

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 158/158 kvm
Tomtstr.: 622 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 62, bnr. 698
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1403250451

Sentral beliggenhet med nærhet til skoler, fritidstilbud, turområder og kulturliv i Sandnes.

Vi har gleden av å presentere en velholdt og innholdsrik del av en tomannsbolig i Blåsenborgveien 4, beliggende på Stangeland like ved Sandnes sentrum.

Boligen inneholder:

1.etg: Gang/entre, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

U.etg - Hoveddel: Gang m/trapp, soverom (ikke godkjent), og bod (ikke godkjent).

U.etg - Utleiedel (Ikke godkjent): Gang, vindfang, stue/kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom, og bod.

Parkering i gårdsrom.

Boligen har kort avstand til alle nødvendige fasiliteter. Det er gangavstand til skoler, barnehager og fritidstilbud, både i Sandnes sentrum og ved Giskehallen. Flotte turområder som Gisketjern og Ormaskogen. Sandnes sentrum tilbyr et rikt kultur- og servicetilbud for alle aldersgrupper.

Verdt å nevne:

- Altibox
- Gode solforhold
- Installert el-billader

Velkommen til visning – husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	43
Egenerklæring	46
Tilstandsrapport	53
Energiattest	108
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 158 m²

BRA totalt: 158 m²

TBA: 35 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller (Ikke godkjent)

BRA-i: 94 m² Gang, vindfang, stue/kjøkken, 4 soverom, bad, toalettrom, og bod.

1. etasje

BRA-i: 64 m² Gang/entre, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje - 35 m² Terrasse

Tomtetype / Tomtestørrelse

Eiet / 622 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med trær, busker og gressplen. Grus i gårdsrom.

Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet på Stangeland i et attraktivt boligområde med nærhet til skoler og fritidsaktiviteter. Boligområde er tilrettelagt for god bokvalitet og praktisk hverdagslogistikk for den aktive familien. Her er det gåavstand til skoler og fritidstilbud både i Sandnes sentrum og i Giskehallen.

Det er også flere flotte turområder i nærheten som blant annet Gisketjern og Ormaskogen. Sandvedparken er et flott turområde, som er ca 3,5 kilometer fra Ganddal til Sandnes sentrum.

Gangavstand til dagligvarehandel Rema 1000 Stangeland og Spar Byhagen. Har du behov for et større utvalg av butikker og restauranter er Sandnes sentrum i gangavstand til boligen. Her finner du et rikt kulturliv og flere spennende tilbud for alle aldre. Sandnes sentrum er også de siste årene blitt større, mer velfungerende og levende med nye møteplasser og god infrastruktur.

I Vågen kan du slappe av på bryggekannten og skue utover Gandsfjorden. Her ligger Sandnes kulturhus med bibliotek, restauranter, Havnespeilet, Sandnes Rådhus, m.m.

Eiendommen har en perfekt, sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til kollektivtransport. Buss og tog er lett tilgjengelig, noe som gir raske og enkle reiser både innen byen og til naboområder. Ideelt for en fleksibel og effektiv hverdag.

For ytterligere informasjon se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgave.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av enebolig, rekkehus og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Rune Sivertsen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Opprinnelig enbolig oppført/ferdigstilt i 1952, senere med tilbygg av kjeller og seksjonert til 2 mannsbolig i nyere tid.

Boligen er oppført med grunnmur av lødd stein/tegl stein.

Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning.

Etasjeskiller av tre bjelkelag.

Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Det er ikke kjent i hvilken grad det er foretatt brann/lydisolering av konstruksjoner mot annen boenhet.

Boligen er i god stand, med slitasje som beskrevet i rapporten.

Registrerte tilstandsmerknings har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Innhold

Vi har gleden av å presentere en velholdt og innholdsrik del av en tomannsbolig i Blåsenborgveien 4, beliggende på Stangeland like ved Sandnes sentrum.

Boligen inneholder:

1.etg: Gang/entre, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

U.etg - Hoveddel: Gang m/trapp, soverom (ikke godkjent), og bod (ikke godkjent).

U.etg - Utleiedel (Ikke godkjent): Gang, vindfang, stue/kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom, og bod.

Parkering i gårdsrom.

Boligen har kort avstand til alle nødvendige fasiliteter. Det er gangavstand til skoler, barnehager og fritidstilbud, både i Sandnes sentrum og ved Giskehallen. Flotte turområder som Gisketjern og Ormaskogen. Sandnes sentrum tilbyr et rikt kultur- og servicetilbud for alle aldersgrupper.

Verdt å nevne:

- Altibox
- Gode solforhold
- Installert el-billader

Velkommen til visning!

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

Kjellerdør

Boligen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

Boligen har en enkel, eldre kjellerdør som er innadslående og antas å være fra byggeår. Døren fremstår med slitasje og tilfredsstiller ikke dagens krav til varmeisolasjon, tetthet og sikkerhet.

Eldre kjellerdører har normalt begrensede isolerende egenskaper og kan ha redusert tetthet. Dette kan medføre økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning. Forholdet vurderes som et avvik fra dagens standard.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Forholdet kan føre til redusert komfort, økte energikostnader og økt risiko for fuktrelaterte skader i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:

Utskifting til nyere, isolert ytterdør med tilfredsstillende tetthet og låsfunksjon anbefales. Eventuelle tilpasninger av karm og tilstøtende konstruksjoner må påregnes.

Terrasse

Terrassen består av betongdekke tekket med asfaltbelegg, med overliggende terrassebord. Rekkverk er vurdert som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

Konstruksjonen er av eldre type og det er begrenset innsyn til tettesjiktet grunnet overliggende terrassebord. Slike løsninger har økt risiko for skjulte skader, spesielt knyttet til aldring av asfaltbelegg, mangelfull drenering og fuktpåvirkning av underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Eventuelle skader i tettesjiktet kan medføre fuktinntrengning og påfølgende skader i betongdekke og underliggende konstruksjoner. Skader kan utvikle seg uten synlige tegn på overflaten.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Ved framtidig utskifting av terrassebord bør tettesjikt inspiseres. Oppgradering eller utskifting av asfaltbelegg må påregnes ved påviste skader eller alderstilstand.

Utvendige trapper

Kjellertrapp i stedstøpt betong med vange (betong vegg langs trapp) av betong.

Vurdering av avvik:

Håndløper mangler på begge sider av trappeløp.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Rekkverk/håndløper er sentral i forhold til sikkerhetsforanstaltninger mot fallulykker og det anbefales derfor tiltak slik at nødvendig / tilfredsstillende rekkverk/håndløper etableres.

Tilbygg av kjeller

Kjeller er utvidet med tilbygg bestående av betongvegger, som er forblendet med plater

og pusset. Tak over tilbygget består av betongdekke som fungerer som dekke/terrasse for overliggende boligdel.

Vurdering av avvik:

På befaring ble det avdekket at betongdekket ikke er isolert på oversiden eller langs ytterkanter. Manglende utvendig isolasjon øker risikoen for kuldebroer og kondensdannelse. Innvendig ble det registrert fuktskader i himling ved overgang mellom eldre bygningsdel og nyere tilbygg. Det ble også observert betydelige skjevheter i himling i soverom, noe som kan indikere setninger, konstruktive avvik eller fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Konsekvens:

Manglende isolasjon av betongdekke kan føre til varmetap, kondens og fuktskader. Påviste fuktskader kan utvikle seg videre og medføre svekket konstruksjon, redusert bokvalitet og behov for omfattende utbedringer. Skjevheter i himling kan påvirke rommets funksjon og indikerer mulig underliggende konstruktive forhold.

Tiltak:

Det anbefales nærmere teknisk utredning av fagkyndig for å avklare årsak og omfang. Aktuelle tiltak kan omfatte etterisolering av betongdekke, utbedring av tettesjikt, reparasjon av fuktskader samt kontroll og eventuell utbedring av konstruksjonens bæreevne og stabilitet. Kostnader og omfang må påregnes.

INNSENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

Innvendige overflater fremstår generelt i normal stand uten vesentlige skader. Det er imidlertid registrert manglende taklister samt enkelte mangelfulle avslutninger mot dørterskler i kjeller.

Forholdet vurderes som et kosmetisk avvik og påvirker i liten grad byggets funksjon.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Manglende lister og avslutninger gir redusert estetisk uttrykk og kan medføre mindre slitasje på overflater over tid.

Tiltak:

Montering av taklister og utbedring av avslutninger mot dørterskler anbefales for å oppnå tilfredsstillende utførelse.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og taket er malt.

Vurdering av avvik:

Malte plater er i utgangspunktet ikke egnet som våtromsoverflate i dusjsone. Bruk av dusjkabinett reduserer imidlertid direkte vannbelastning på veggene. Løsningen anses som en avvikende, men funksjonell løsning så lenge dusjkabinettet er tett og i bruk.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Ved lekkasje eller fuktskader i dusjkabinettet kan vann trenge inn i underliggende konstruksjoner, da veggene ikke har dokumentert fuktsikring.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av dusjkabinett for tetthet og funksjon. Ved framtidig oppgradering av bad bør vegger i dusjsone utføres med godkjente våtromsmaterialer.

KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasure.

Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

1 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Under 25 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membranarbeid, herunder produktvalg, utførelse eller kontroll. Det er ikke mulig å verifisere at membranløsninger er utført i henhold til gjeldende krav på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens.

Risiko for skjulte fukt- og lekkasjeskader kan ikke utelukkes. Badets tekniske tilstand og restlevetid vurderes som usikker.

Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på forholdet. Ved mistanke om fukt bør det utføres nærmere undersøkelser av fagkyndig. Ved oppgradering eller endringer bør våtrommet rehabiliteres i samsvar med gjeldende våtromsnorm og dokumenteres.

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Det er montert vegghengt toalett med innbyggingssisterner. Løsningen innebærer at vanninstallasjonen er skjult i konstruksjonen, noe som gjør det vanskelig å oppdage lekkasjer før eventuell skade har oppstått.

Ved befaring ble det ikke registrert lekkasjevarsler, fuktsensor eller annen form for lekkasjesikring i tilknytning til installasjonen.

Etter dagens anbefalinger skal skjulte vanninstallasjoner ha lekkasjesikring i form av varslere eller innebygde løsninger som leder lekkasjevann til synlig område, i tråd med krav i TEK og anbefalinger fra bransjenormer.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Ved fremtidig oppgradering eller vedlikehold anbefales det å etablere lekkasjesikring for å redusere risiko for skjult fuktskade og sikre tidlig varslings ved eventuell lekkasje. TG2, på grunn av manglende lekkasjesikring ved skjult vanninstallasjon, selv om det ikke er registrert skade.

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert.

Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert fukt-/varmeskader på benkeplaten. Skadene fremstår som misfarging og/eller deformasjon, og vurderes å være forårsaket av påvirkning fra høy temperatur, eksempelvis varme kjeler, apparater eller annen varmekilde plassert direkte på overflaten.

Benkeplater er generelt følsomme for både fukt og høy varme. Skader som følge av temperaturpåvirkning indikerer at overflaten har mistet deler av sin beskyttende funksjon. Forholdet anses som en bruksslitasje/overflateskade, men kan gi redusert motstand mot videre fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Skaden er primært av kosmetisk karakter, men videre fuktpåvirkning kan medføre ytterligere forringelse av benkeplaten. Funksjonen kan over tid bli redusert dersom skaden utvikler seg.

Tiltak:

Det anbefales å unngå videre varme- og fuktbelastning på området. Overflaten kan eventuelt utbedres eller benkeplaten skiftes dersom estetikk eller funksjon vurderes som utilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har grunnmur fra opprinnelig byggeår ca. 1953, samt en nyere del oppført ved senere utvidelse. På nyere del av grunnmuren er det observert synlig utvendig fuktsperre. Løsning og utførelse for drenering er ikke dokumentert, og dreneringsforholdene er derfor ukjent for både eldre og nyere del.

Vurdering av avvik:

Eldre grunnmur er normalt ikke etablert med drenering og fuktsikring etter dagens standard. Synlig fuktsperre på nyere del indikerer tiltak, men uten dokumentasjon er det usikkerhet knyttet til utførelse, alder og funksjon. Manglende kunnskap om dreneringsløsning gir økt risiko for fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Ukjente dreneringsforhold kan føre til fuktinntrengning i kjellervegger og påfølgende skader, selv om det ikke ble registrert unormale fuktverdier ved befaring.

Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utført drenering der dette finnes. Ved framtidige arbeider eller tegn til fuktproblematikk bør drenerings- og fuktsikringsløsning vurderes nærmere av fagkyndig.

Tilstandsgrad:

TG 2 – Avvik som kan kreve tiltak

Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur fra opprinnelig byggeår 1952, samt nyere grunnmur tilhørende senere tilbygg. Grunnmuren er forblendet med plater som er pusset på utsiden.

Vurdering av avvik:

Det er registrert synlige riss og sprekker i overflater på grunnmuren. Forblendingen begrenser innsyn til selve grunnmurens konstruksjon og eventuelle underliggende skader.

Riss og sprekker kan være relatert til alder, naturlige bevegelser i konstruksjonen eller setninger. På grunn av utvendig forblending er det begrenset mulighet for å vurdere omfang og betydning av eventuelle skader i bakenforliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Sprekker i grunnmur kan over tid medføre fuktinntrengning og videre nedbrytning av konstruksjonen. Skjulte forhold bak forblending kan ikke utelukkes.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på utvikling av riss og sprekker. Ved økende sprekkdannelse eller tegn til fuktproblematikk bør forholdet vurderes nærmere av fagkyndig. Utbedring av overflater og eventuell tetting av sprekker kan være aktuelt.

Terrengforhold

Tomten ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

Det ble ved befaring registrert at terreng nær grunnmur har ikke tilstrekkelig fall utover fra bygningen, og i enkelte områder heller terrenget svakt inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Dette er i strid med gjeldene byggeforskrifter som angir at terrenget skal ha fall bort fra bygningen for å unngå oppsamling av overflatevann mot konstruksjonen. Avviket er også i strid med anbefalinger i NS 3600:2018, som beskriver tilfredsstillende terreng fall som minst 1:50 (2 %) de første 3 meterne fra yttervegg.

Manglende eller negativt fall øker risikoen for fuktinntrengning, opphopning av overvann og nedfukting av grunnmur og dreneringssystem.

Det anbefales å etablere korrekt fall på terreng og eventuelt kontrollere dreneringens funksjon.

Forhold som har fått TG3:

INNVENDIG

VÅTROM

KJELLER > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt.

Vurdering av avvik:

Det er ikke registrert fall mot sluk, og det er ikke påvist oppbrett av membran ved dørterskel.

Manglende fall til sluk og fravær av membranoppbrett ved dørterskel er avvik fra gjeldende våtromsnorm og øker risikoen for vannpåvirkning utenfor våtrommet.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Vann kan bli stående på gulvet eller renne ut av våtrommet, noe som kan medføre fuktskader på tilstøtende rom og konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales full utbedring av gulvkonstruksjonen. Tiltak vil normalt innebære demontering av eksisterende gulv, etablering av korrekt fall til sluk og utførelse av godkjent membranløsning med oppbrett ved dørterskel.

Tilstandsgrad 3 pga manglende fuktsikring/Oppbrett ved dørterskel (Tilfredstiller ikke dagens forskriftskrav)

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

Membran kan ikke påvises i tilknytning til sluk eller som oppbrett ved dørterskel. Det er videre observert at klemring i sluk ligger løst.

Manglende fall mot sluk, fravær av påvisbar membran i kritiske overganger samt løstliggende klemring i sluk utgjør vesentlige avvik fra gjeldende krav til våtrom. Forholdene gir høy risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Vann kan trenge ned i underliggende konstruksjoner uten synlige tegn, noe som kan føre til omfattende fuktskader, muggdannelse og følgeskader i tilstøtende rom.

Tiltak: Det anbefales full rehabilitering av våtrommet. Tiltak vil normalt innebære riving av eksisterende gulvkonstruksjon, etablering av korrekt fall til sluk og utførelse av dokumentert membranløsning med korrekt montering av klemring og oppbrett ved dørterskel, utført av fagkyndig.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalett rom med gulvmontert toalett og med enkel servant.

Fuktsøk er foretatt omkring toalettets sokkel uten negative utslag.

Vurdering av avvik:

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

For ytterligere informasjon se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox

Parkering

Parkering i gårdsrom.

Diverse

Sameiebrøk: 7/10. Bygningsforsikring fordeles etter sameiebrøk.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Definisjon av ulike rom i boligen er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se for øvrig vedlagte løsøreliste.

NB:

Alt løsøre i som har med: tv/parabolanlegg/radio/musikkanlegg, utvendig markise, samt løse hvitevarer medfølger ikke handelen, med mindre det står tydelig beskrevet i salgsoppgaven at det medfølger. Se for øvrig vedlagte løsøreliste.

Definisjon på fastmontert/integrert hvitevarer på kjøkkenet er når frontene på kjøkkeninnredningen er like, og en løs hvitevare defineres av når fronten ikke er lik med resten av innredningen.

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og kan avvike fra faktiske forhold.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsoppgaven, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe. Varmekabler i bad. Ellers elektrisk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- /fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm. En slik avtale er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 290 000

Kommunale avgifter 2026

Kr 14 363

Info kommunale avgifter

I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på 2 terminer.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær 2024

Kr 1 135 870

Formuesverdi sekundær 2024

Kr 4 543 480

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud 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 62, bruksnummer 698, seksjonsnummer 1 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:

1108/62/698/1:

24.10.1950 - Dokumentnr: 5404 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1108 Gnr:62 Bnr:698

Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1978 - Dokumentnr: 3232 - Erklæring/avtale
Grunnavståelse til gate/vei m.v.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:62 Bnr:698
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2026 - Dokumentnr: 42755 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS
Org.nr: 834 001 942
Elektronisk innsendt

28.02.2014 - Dokumentnr: 170756 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 1. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 7/10.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1701271 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:62 Bnr:698 Snr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra Sandnes kommune foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det foreligger byggetillatelse, datert 29.04.1952.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at deler av boligen avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger.

Det er foretatt endringer i planløsningen i 1. etasje som avviker fra godkjente byggetegninger. Soverom i kjeller i hoveddel er på godkjente tegninger angitt som matbod.

Det er etablert en utleiedel i kjeller bestående av stue/kjøkken, tre soverom, bad og gjestetoalett. Ifølge godkjente byggetegninger er disse arealene godkjent som garasje, vaskerom, vedbod, matbod og et udefinert rom. Etableringen av utleiedelen er ikke omsøkt eller godkjent som egen boenhet. Videre fremgår det av tilstandsrapporten at utleiedelen ikke tilfredsstiller gjeldende krav til lydisolasjon og brannsikkerhet.

Bruksendring er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg relatert til forannevnte punkter, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnadene forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med følgende planer for området:
Reguleringsplan ID 5701 - Reguleringsplan for deler av Stangeland og Trones, ikraftttredelse 07.02.1962.

Reguleringsplan under arbeid- PlanID 202208 - Detaljregulering for gnr 62 bnr 40, 143, 281 og 462 _ Stangeland Mølle - Stangeland.

Kommuneplan 202005 - Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, ikraftttredelse 15.07.2023.

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser til arealdelen. Kopi av kart og reguleringsplaner m/ bestemmelser kan fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Utleiedel i kjeller er utleid pr dags dato kr. 11 000 inkl. strøm (oppsigelsestid: 3 måneder), hvorav leieinntekter stammer fra en ikke godkjent utleiedel. Utleiedel i kjeller er ikke omsøkt eller godkjent som egen boenhet.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg relatert til forannevnte punkter, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnadene forbundet med dette.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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, 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 (hemmelige bud/hemmelige 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

107 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

108 640 (Omkostninger totalt)

125 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 398 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 415 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 418 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 108 640

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 39 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- og oppgjørshonorar kr 7 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 7 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Jonas Le
Eiendomsmegler MNEF
jonas.le@aktiv.no
Tlf: 941 66 646

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

23.01.2026



Åpen stue- og kjøkkenløsning



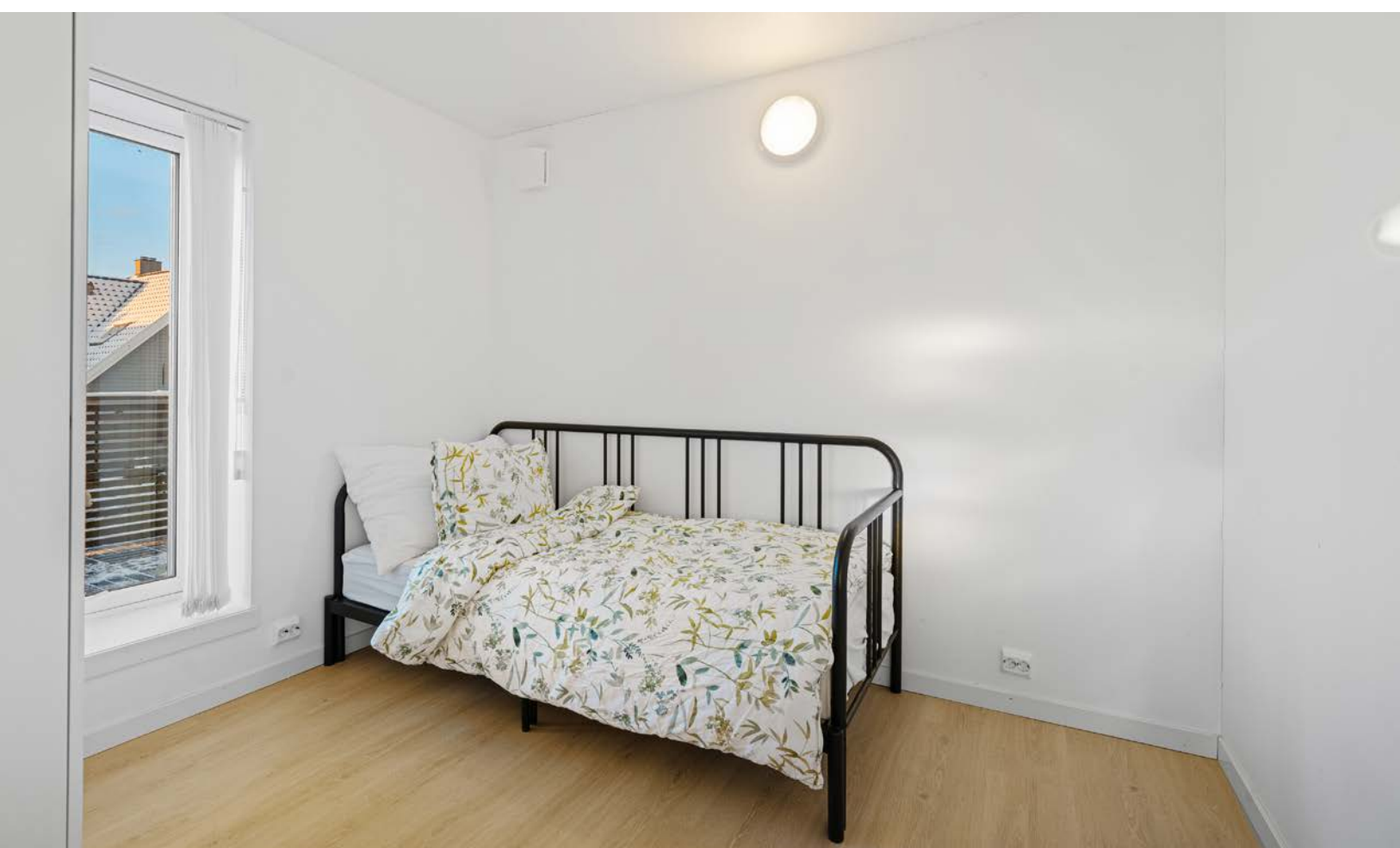




















Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan
forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

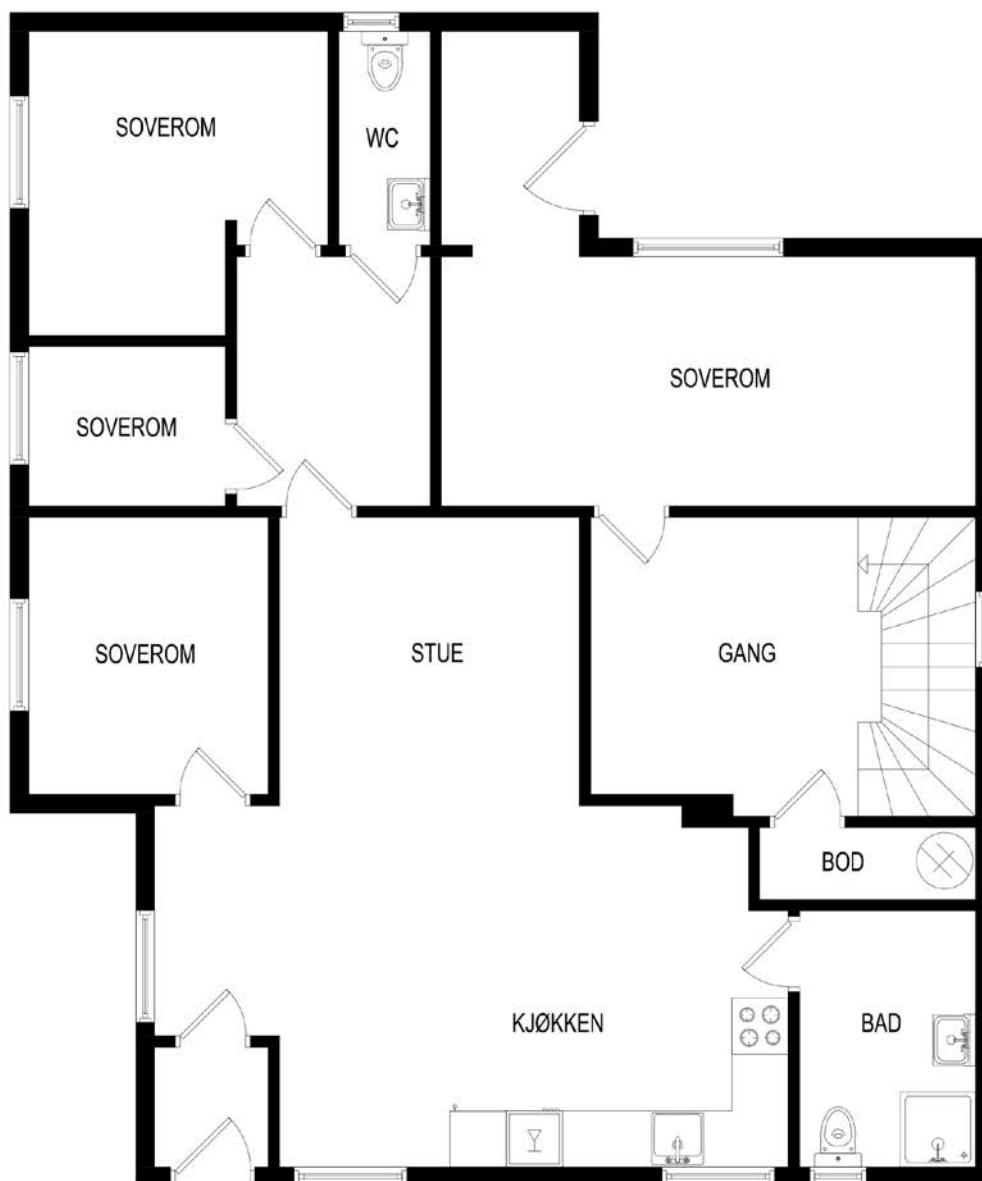












Ingen deler av underetasjen, slik den fremstår i dag, er godkjent, da innredningen avviker fra godkjente byggetegninger. Bruksendring er ikke omsøkt og godkjent.

Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Blåsenborgveien 4 - Nabolaget Øvre Stangaland/Smeaheia søndre - vurdert av 136 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Møllegata Linje 2, 24, X40, 62	2 min 0.2 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	10 min 0.9 km
Stavanger Sola	15 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	15 min 14.6 km

Skoler

Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	8 min 0.6 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 525 elever, 31 klasser	9 min 0.7 km
Smeaheia skole (1-7 kl.) 351 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	11 min 0.9 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	12 min 1 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	6 min 0.6 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

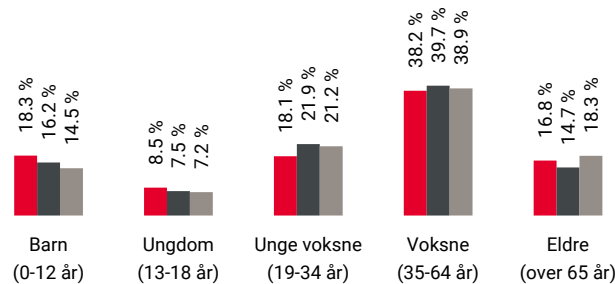
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Stangaland/Smeaheia...	2 039	804
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stangeland barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 0.5 km
Trones barnehage (1-5 år) 52 barn	7 min 0.5 km
Jønningheia barnehage (1-5 år) 92 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Spar Byhagen Post i butikk	5 min 0.4 km
Coop Extra Bystasjonen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	9 min 0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



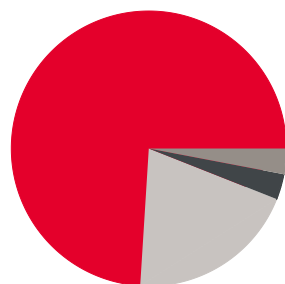
Vedlikehold hager

Godt velholdt 84/100

Sport

⚽ Trones skole	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.6 km	
⚽ Sandnes idrettspark	8 min	🚶
Ballspill, fotball, friidrett, tennis	0.6 km	
🚴 EVO Sandnes	7 min	🚶
🚴 SATS Sandnes	9 min	🚶

Boligmasse



74% enebolig
3% rekkehus
3% blokk
20% annet

«Føles trygt og "hjemme". Bodd her i 51 år.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Bystasjonen Sandnes

9 min



Boots apotek Samarit

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
40% 6-12 år
16% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



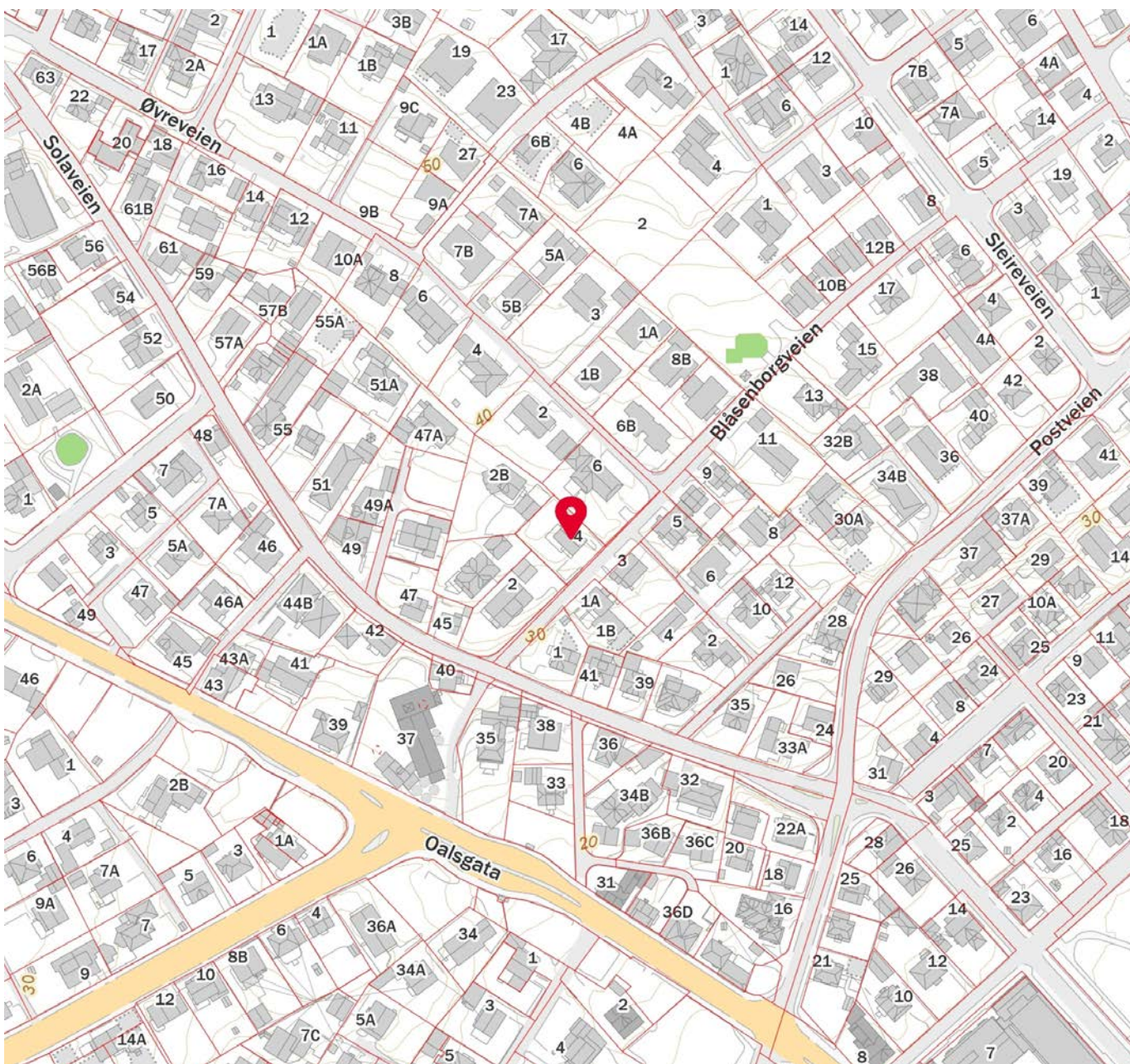
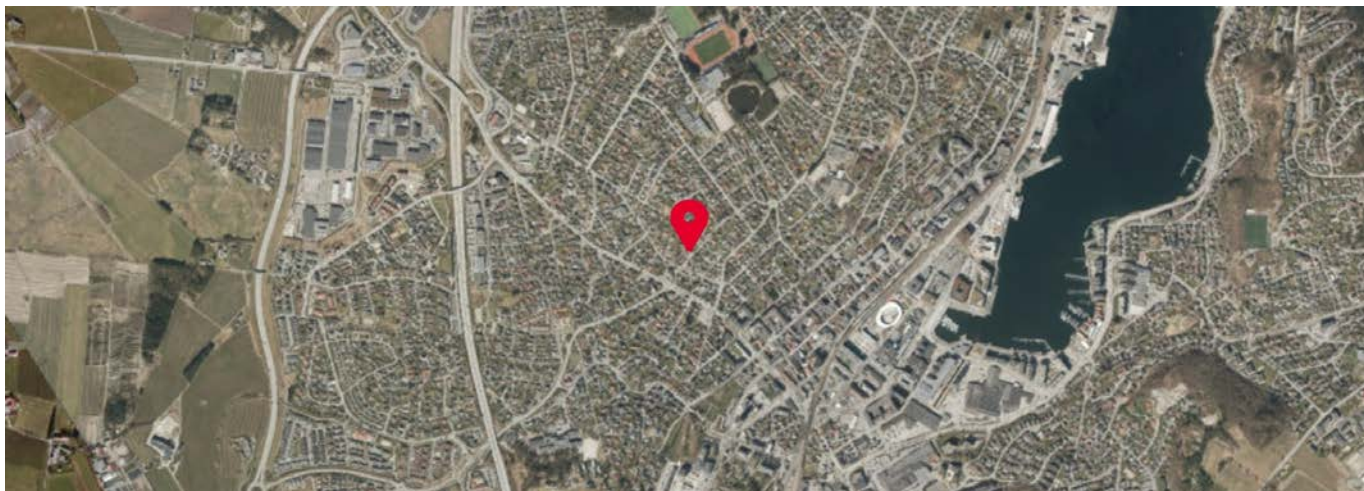
0%

43%

Øvre Stangaland/Smeaheia søndre
Stavanger/Sandnes
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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

Thinh Quoc Le

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2014
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Blåsenborgveien 4
4316 Sandnes

1108-62/698/0/1

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1403250451 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

taket hadde vannlekkasje .

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: byggmester bob

Beskrivelse av arbeidet: dem skiftet taket og kledde igjen
pipen

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?: 2023

Firmanavn: Byggmester Bob

Beskrivelse av arbeidet: • Påføring av diffusjonsåpen papp, sløyfebånd, nye strø og lekter • Nye vindskier og vannbord impregnert hvit grunnet • Takstein Skarpnes Edel Sort • Trinn til feier, 1 stk pipebekledning ink de- og remontering vindvifte • Mønebånd og fuglelist, • Nye takrenner, nedløp og bordtaksbeslag Aluminium Sort • ny pipe beslag

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?

♦ **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

en liten del av dreneringspapp skadet.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja

har hatt noen tilfeller med sølvkre den siste året da nye leietaker flyttet inn, har ikke hørt noe fra de tidligere leietakerne

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: lagt feller for sølvkre rundt om i utleid del.

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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, badromsvifte 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?:** 2018

Firmanavn: E tech

Beskrivelse av arbeidet: installerte ladeboks for elbil.

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**

ble totalrenovert fra forrige eier 2014. forrige eier seksjonerte boligen fra enebolig til tomannsbolig

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

seksjoneringen ble godkjent av kommunen 28.02.2014

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Det finnes en utleiedel med egen inngang, kjøkken og bad, men den er ikke godkjent som selvstendig boenhet av kommunen

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?

♦ **Ja**

Noe støy fra overetasjen forekommer, som er normalt for denne type bolig

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



varmepumpe er av eldre modell, har ikke hatt noe problem med den frem til nå enn at den kan bruke litt lenger tid å varme opp i kalde dager, og er eneste varmekilden vi har i hoveddelen.

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

♦ **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.

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Blåsenborgveien 4, 4316 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 62, bnr. 698, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 09.01.2026

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 19998-2537

Referansenummer: WX1856

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rogaland ByggTakst AS

Rogaland ByggTakst AS tilbyr profesjonell og uavhengig taksering av boliger, med solid fagkompetanse og høy kvalitet i alle ledd. Vår takstmann er autorisasjonsmedlem i NORSK TAKST, og godkjent for utførelse av tilstandsrapporter etter gjeldende forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).

Med over 35 års erfaring som byggmester, har vår fagperson inngående kunnskap om prosjektering, kalkulasjon, prosjektledelse, kontraktsforståelse, plan- og bygningsloven (PBL), samt kvalitetssikring og HMS-arbeid.

Alle rapporter utarbeides i henhold til NORSK TAKSTs metodikk og standarder, og vi legger stor vekt på presisjon, etterprøvnbarhet og tillitsskapende kommunikasjon.

Hos oss møter du fagfolk som forstår både håndverket og regelverket – og som leverer dokumentasjon du kan stole på.

Rapportansvarlig

Rune Sivertsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@rbtakst.no

930 56 841



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Opprinnelig enbolig oppført/ferdigstilt i 1952, senere med tilbygg av kjeller og seksjonert til 2 mannsbolig i nyere tid. Boligen er oppført med grunnmur av lødd stein/tegl stein. Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning. Etasjeskiller av tre bjelkelag. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Det er ikke kjent i hvilken grad det er foretatt brann/lydisolering av konstruksjoner mot annen boenhet. Boligen er i god stand, med slitasje som beskrevet i rapporten. Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Enkelte tilstandsgrader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

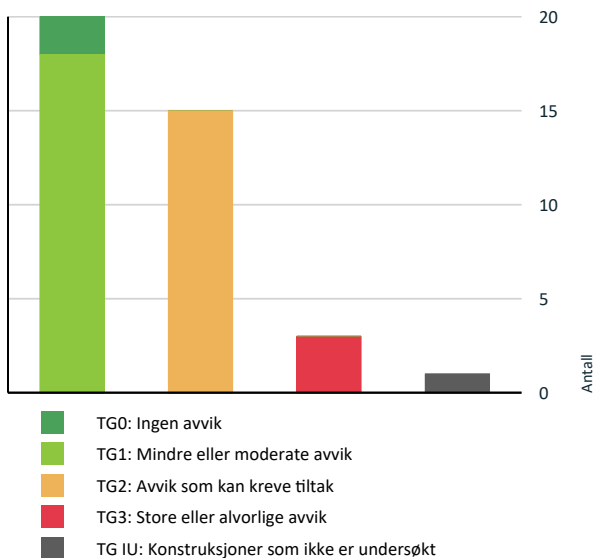
Tomannsbolig

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

Boligen opplyses å være seksjonert i 2014. Det foreligger imidlertid ikke tilgjengelig dokumentasjon som bekrefter gjennomført seksjonering eller godkjenning fra kommunen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til formell status og rettslige forhold. Det er etablert utleiedel i kjeller. Utleiedelen fremstår ikke å tilfredsstille gjeldende krav til lydisolasjon og brannsikkerhet. Det er ikke dokumentert at utleiedelen er godkjent for varig opphold eller utleie etter plan- og bygningslovgivningen.

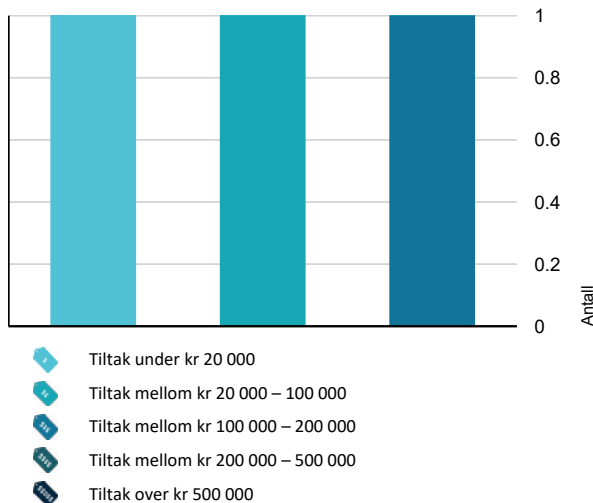
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1952/53). Denne bolig skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1945. Referanse forskrift, Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres jmf. veiledningen i NS-3600. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen. Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert. Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator: Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering Hilti PMC 46. Mms protimeter. Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører. Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familær tilknytning til oppdragsgiver.

Eksterne bygninger/boder som er frittstående eller ligger mot/i bolig som ikke har direkte adgang fra bolig er ikke kontrollert. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.I og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert fall mot sluk, og det er ikke påvist oppbrett av membran ved dørterskel.

Manglende fall til sluk og fravær av membranoppbrett ved dørterskel er avvik fra gjeldende våtromsnorm og øker risikoen for vannpåvirkning utenfor våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Membran kan ikke påvises i tilknytning til sluk eller som oppbrett ved dørterskel. Det er videre observert at klemring i sluk ligger løst.

Manglende fall mot sluk, fravær av påvisbar membran i kritiske overganger samt løstliggende klemring i sluk utgjør vesentlige avvik fra gjeldende krav til våtrom. Forholdene gir høy risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Kjellerdør [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Boligen har en enkel, eldre kjellerdør som er innadslående og antas å være fra byggeår. Døren fremstår med slitasje og tilfredsstiller ikke dagens krav til varmeisolasjon, tetthet og sikkerhet.

Eldre kjellerdører har normalt begrensede isolerende egenskaper og kan ha redusert tetthet. Dette kan medføre økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning. Forholdet vurderes som et avvik fra dagens standard.



Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Konstruksjonen er av eldre type og det er begrenset innsyn til tettesjiktet grunnet overliggende terrassebord. Slike løsninger har økt risiko for skjulte skader, spesielt knyttet til aldring av asfaltbelegg, mangelfull drenering og fuktpåvirkning av underliggende konstruksjoner.



Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Håndløper mangler på begge sider av trappeløp.



Utvendig > Tilbygg av kjeller. [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det avdekket at betongdekket ikke er isolert på oversiden eller langs ytterkanter.

Manglende utvendig isolasjon øker risikoen for kuldebroer og kondensdannelse. Innvendig ble det registrert fuktskader i himling ved overgang mellom eldre bygningsdel og nyere tilbygg. Det ble også observert betydelige skjevheter i himling i soverom, noe som kan indikere setninger, konstruktive avvik eller fuktpåvirkning.



Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Innvendige overflater fremstår generelt i normal stand uten vesentlige skader. Det er imidlertid registrert manglende taklister samt enkelte mangelfulle avslutninger mot dørterskler i kjeller.

Forholdet vurderes som et kosmetisk avvik og påvirker i liten grad byggets funksjon.



Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Eldre grunnmurer er normalt ikke etablert med drenering og fuktsikring etter dagens standard. Synlig fuktsperre på nyere del indikerer tiltak, men uten dokumentasjon er det usikkerhet knyttet til utførelse, alder og funksjon. Manglende kunnskap om dreneringsløsning gir økt risiko for fuktpåvirkning over tid.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert synlige riss og sprekker i overflater på grunnmuren. Forblendingen begrenser innsyn til selve grunnmurens konstruksjon og eventuelle underliggende skader.

Riss og sprekker kan være relatert til alder, naturlige bevegelser i konstruksjonen eller setninger. På grunn av utvendig forblending er det begrenset mulighet for å vurdere omfang og betydning av eventuelle skader i bakenforliggende konstruksjon.



Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det ble ved befaring registrert at terreng nær grunnmur har ikke tilstrekkelig fall utover fra bygningen, og i enkelte områder heller terrenget svakt inn mot grunnmur.



Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert fukt-/varmeskader på benkeplaten. Skadene fremstår som misfarging og/eller deformasjon, og vurderes å være forårsaket av påvirkning fra høy temperatur, eksempelvis varme kjeler, apparater eller annen varmekilde plassert direkte på overflaten.

Benkeplater er generelt følsomme for både fukt og høy varme. Skader som følge av temperaturpåvirkning indikerer at overflaten har mistet deler av sin beskyttende funksjon. Forholdet anses som en bruksslitasje/overflateskade, men kan gi redusert motstand mot videre fuktinntrengning.



Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Malte plater er i utgangspunktet ikke egnet som våtromsoverflate i dusjsone. Bruk av dusjkabinett reduserer imidlertid direkte vannbelastning på veggene. Løsningen anses som en avvikende, men funksjonell løsning så lenge dusjkabinettet er tett og i bruk.



Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membranarbeid, herunder produktvalg, utførelse eller kontroll. Det er ikke mulig å verifisere at membranløsninger er utført i henhold til gjeldende krav på byggetidspunktet.



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

Det er montert vegghengt toalett med innbyggingssysterne. Løsningen innebærer at vanninstallasjonen er skjult i konstruksjonen, noe som gjør det vanskelig å oppdage lekkasjer før eventuell skade har oppstått.

Ved befaring ble det ikke registrert lekkasjvarsler, fuktsensor eller annen form for lekkasjesikring i tilknytning til installasjonen.

Etter dagens anbefalinger skal skjulte vanninstallasjoner ha lekkasjesikring i form av varsler eller innebygde løsninger som leder lekkasjevann til synlig område, i tråd med krav i TEK og anbefalinger fra bransjenormer.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)



Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.



Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1952

Standard

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er av pvc. Ingen synlige tegn til lekkasje punkter eller skader på takrenner og nedløp ved befaring. Takvannet føres ned til oppstikk beregnet for takvann.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon og loft er ikke inspisert da dette området ligger i annen eierseksjon og ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet.

Manglende tilgjengelighet innebærer at konstruksjonens oppbygning, tilstand og eventuelle avvik ikke er kontrollert. Skjulte feil og mangler kan derfor ikke utelukkes.

Vinduer

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vinduer har normal elde og slitasje, noe vedlikehold må påregnes.

Vinduer fungerer som en kan forvente, men beslag/skiner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Kjellerdør

Boligen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har en enkel, eldre kjellerdør som er innadslående og antas å være fra byggeår. Døren fremstår med slitasje og tilfredsstillende ikke dagens krav til varmeisolasjon, tetthet og sikkerhet.

Eldre kjellerdører har normalt begrensede isolerende egenskaper og kan ha redusert tetthet. Dette kan medføre økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning. Forholdet vurderes som et avvik fra dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan føre til redusert komfort, økte energikostnader og økt risiko for fuktrelaterte skader i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:

Utskifting til nyere, isolert ytterdør med tilfredsstillende tetthet og låsfunksjon anbefales. Eventuelle tilpasninger av karm og tilstøtende konstruksjoner må påregnes.

Dører

Boligen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse

Terrassen består av betongdekke tekket med asfaltbelegg, med overliggende terrassebord. Rekkverk er vurdert som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Konstruksjonen er av eldre type og det er begrenset innsyn til tettesjiktet grunnet overliggende terrassebord. Slike løsninger har økt risiko for skjulte skader, spesielt knyttet til aldring av asfaltbelegg, mangelfull drenering og fuktpåvirkning av underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Eventuelle skader i tettesjiktet kan medføre fuktinntrengning og påfølgende skader i betongdekke og underliggende konstruksjoner. Skader kan utvikle seg uten synlige tegn på overflaten.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Ved framtidig utskifting av terrassebord bør tettesjikt inspiseres. Oppgradering eller utskifting av asfaltbelegg må påregnes ved påviste skader eller alderstilstand.

TG 2 Utvendige trapper

Kjellertrapp i stedstøpt betong med vange (betong vegg langs trapp) av betong.

Vurdering av avvik:

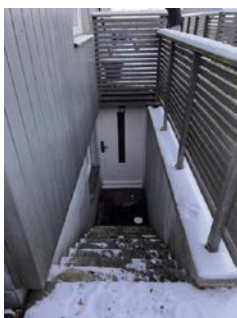
- Det er påvist andre avvik:

Håndløper mangler på begge sider av trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk/håndløper er sentral i forhold til sikkerhetsforanstaltninger mot fallulykker og det anbefales derfor tiltak slik at nødvendig / tilfredsstillende rekkverk/håndløper etableres.



Kjellertrapp mangler håndløper på hver side av trapp.

TG 2 Tilbygg av kjeller.

Kjeller er utvidet med tilbygg bestående av betongvegger, som er forblendet med plater og pusset. Tak over tilbygget består av betongdekke som fungerer som dekke/terrasse for overliggende boligdel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det avdekket at betongdekket ikke er isolert på oversiden eller langs ytterkanter. Manglende utvendig isolasjon øker risikoen for kuldebroer og kondensdannelse. Innvendig ble det registrert fuktskader i himling ved overgang mellom eldre bygningsdel og nyere tilbygg. Det ble også observert betydelige skjevheter i himling i soverom, noe som kan indikere setninger, konstruktive avvik eller fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Manglende isolasjon av betongdekke kan føre til varmetap, kondens og fuktskader. Påviste fuktskader kan utvikle seg videre og medføre svekket konstruksjon, redusert bokvalitet og behov for omfattende utbedringer. Skjevheter i himling kan påvirke rommets funksjon og indikerer mulig underliggende konstruktive forhold.

Tiltak:

Det anbefales nærmere teknisk utredning av fagkyndig for å avklare årsak og omfang. Aktuelle tiltak kan omfatte etterisolering av betongdekke, utbedring av tettesjikt, reparasjon av fuktskader samt kontroll og eventuell utbedring av konstruksjonens bæreevne og stabilitet. Kostnader og omfang må påregnes.



Skjevheter



Fuktmerke

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Innvendige overflater fremstår generelt i normal stand uten vesentlige skader. Det er imidlertid registrert manglende taklister samt enkelte mangelfulle avslutninger mot dørterskler i kjeller.

Forholdet vurderes som et kosmetisk avvik og påvirker i liten grad byggets funksjon.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Konsekvens:

Manglende lister og avslutninger gir redusert estetisk uttrykk og kan medføre mindre slitasje på overflater over tid.

Tiltak:

Montering av taklister og utbedring av avslutninger mot dørterskler anbefales for å oppnå tilfredsstillende utførelse.



Taklister mangler i tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har grunnmur fra opprinnelig byggeår 1952, samt en nyere del oppført ved senere utvidelse. Grunnmuren er oppført i betong/murverk av eldre og nyere dato.

Det ble foretatt fuktmålinger ved befaring, og det ble ikke registrert utslag som indikerer unormale fuktverdier på måletidspunktet.

Vurdering:

Eldre grunnmurer er normalt ikke utført med fuktsikring etter dagens standard og har generelt økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Manglende utslag ved måling gir likevel ingen garanti for at fuktproblemer ikke kan oppstå under andre klimatiske forhold.

Konsekvens:

Ingen umiddelbare konsekvenser registrert.

Tiltak:

Ingen tiltak anses nødvendig på befaringstidspunktet. Jevnlig kontroll anbefales.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift/teknisk forskrift er ukjent.
Dokumentasjon: Ingen.

Bad med fliser på gulv og malte vegger.
Innredning med vask/underskap m/speil og toalett.
Dusjkabinett med avløp direkte i sluk.
Avtrekk via elektrisk vifte.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.
Sluk er sjekket, sluk er nyere enn byggeår. Membran kan ikke påvises i sluk.
Membran på vegger i våtsoner er ukjent.
Gulv har ikke fall mot sluk.
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og taket er malt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Malte plater er i utgangspunktet ikke egnet som våtromsoverflate i dusjsone. Bruk av dusjkabinett reduserer imidlertid direkte vannbelastning på veggene. Løsningen anses som en avvikende, men funksjonell løsning så lenge dusjkabinettet er tett og i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Ved lekkasje eller fuktskader i dusjkabinettet kan vann trenge inn i underliggende konstruksjoner, da veggene ikke har dokumentert fuktsikring.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av dusjkabinett for tetthet og funksjon. Ved framtidig oppgradering av bad bør vegger i dusjsone utføres med godkjente våtromsmaterialer.

TG 2 – Avvik som kan kreve tiltak

KJELLER > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert fall mot sluk, og det er ikke påvist oppbrett av membran ved dørterskel.

Manglende fall til sluk og fravær av membranoppbrett ved dørterskel er avvik fra gjeldende våtromsnorm og øker risikoen for vannpåvirkning utenfor våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Vann kan bli stående på gulvet eller renne ut av våtrommet, noe som kan medføre fuktskader på tilstøtende rom og konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales full utbedring av gulvkonstruksjonen. Tiltak vil normalt innebære demontering av eksisterende gulv, etablering av korrekt fall til sluk og utførelse av godkjent membranløsning med oppbrett ved dørterskel.

Tilstandsgrad 3 pga manglende fuktsikring/Oppbrett ved dørterskel (Tilfredstiller ikke dagens forskriftskrav)

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ingen fall på gulv.

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Membran kan ikke påvises i tilknytning til sluk eller som oppbrett ved dørterskel. Det er videre observert at klemring i sluk ligger løst.

Manglende fall mot sluk, fravær av påvisbar membran i kritiske overganger samt løstliggende klemring i sluk utgjør vesentlige avvik fra gjeldende krav til våtrom. Forholdene gir høy risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Vann kan trenge ned i underliggende konstruksjoner uten synlige tegn, noe som kan føre til omfattende fuktskader, muggdannelse og følgeskader i tilstøtende rom.

Tiltak:

Det anbefales full rehabilitering av våtrommet. Tiltak vil normalt innebære riving av eksisterende gulvkonstruksjon, etablering av korrekt fall til sluk og utførelse av dokumentert membranløsning med korrekt montering av klemring og oppbrett ved dørterskel, utført av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift/teknisk forskrift er ukjent.
Dokumentasjon: Ingen.

Bad med fliser på gulv og malte vegger.
Innredning med vask/underskap m/speil og vegghengt toalett.
Dusj med nedslag direkte på fliser.
Avtrekk via elektrisk vifte.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.
Sluk er sjekket, sluk er nyere enn byggeår. Membran kan ikke påvises i sluk.
Membran på vegger i våtsoner er ukjent.
Gulv har ikke fall mot sluk.
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.
Det var ingen visuelle tegn til fukt-skader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskel er Under 25 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membranarbeid, herunder produktvalg, utførelse eller kontroll. Det er ikke mulig å verifisere at membranløsninger er utført i henhold til gjeldende krav på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens.

Risiko for skjulte fukt- og lekkasjeskader kan ikke utelukkes. Badets tekniske tilstand og restlevetid vurderes som usikker.

Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på forholdet. Ved mistanke om fukt bør det utføres nærmere undersøkelser av fagkyndig. Ved oppgradering eller endringer bør våtrommet rehabiliteres i samsvar med gjeldende våtromsnorm og dokumenteres.



Sluk

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Det er montert vegghengt toalett med innbyggings sisterner. Løsningen innebærer at vanninstallasjonen er skjult i konstruksjonen, noe som gjør det vanskelig å oppdage lekkasjer før eventuell skade har oppstått.

Ved befaring ble det ikke registrert lekkasjevernier, fuktsensor eller annen form for lekkasjesikring i tilknytning til installasjonen.

Etter dagens anbefalinger skal skjulte vanninstallasjoner ha lekkasjesikring i form av varslere eller innebygde løsninger som leder lekkasjevann til synlig område, i tråd med krav i TEK og anbefalinger fra bransjenormer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved fremtidig oppgradering eller vedlikehold anbefales det å etablere lekkasjesikring for å redusere risiko for skjult fuktskade og sikre tidlig varsling ved eventuell lekkasje.

TG2, på grunn av manglende lekkasjesikring ved skjult vanninstallasjon, selv om det ikke er registrert skade.



Ingen synlig lekkasjevernier

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1 ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkkenskap. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mot våtsone

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat

Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert.

Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett.

Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert fukt-/varmeskader på benkeplaten. Skadene fremstår som misfarging og/eller deformasjon, og vurderes å være forårsaket av påvirkning fra høy temperatur, eksempelvis varme kjeler, apparater eller annen varmekilde plassert direkte på overflaten.

Benkeplater er generelt følsomme for både fukt og høy varme. Skader som følge av temperaturpåvirkning indikerer at overflaten har mistet deler av sin beskyttende funksjon. Forholdet anses som en bruksslitasje/overflateskade, men kan gi redusert motstand mot videre fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Skaden er primært av kosmetisk karakter, men videre fuktpåvirkning kan medføre ytterligere forringelse av benkeplaten. Funksjonen kan over tid bli redusert dersom skaden utvikler seg.

Tiltak:

Det anbefales å unngå videre varme- og fuktbetlastning på området. Overflaten kan eventuelt utbedres eller benkeplaten skiftes dersom estetikk eller funksjon vurderes som utilfredsstillende.

Tilstandsrapport



Misfarging på benkeplate

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat og integrert koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befæringsdag. Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det ble registrert sug mot kanalen.

SPELROM

KJELLER > TOALETROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalett rom med gulvmontert toalett og med enkel servant. Fuktsøk er foretatt omkring toalettets sokkel uten negative utslag.

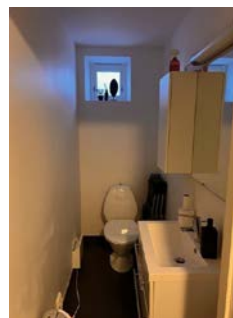
Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Toalettrom uten avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 200 liter, fra 2013 og plassert i bod i kjeller

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Tilstandsgrad er satt ut fra forventet levetid på bereder.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2014

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i nyere tid etter 1999.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har grunnmur fra opprinnelig byggeår ca. 1953, samt en nyere del oppført ved senere utvidelse. På nyere del av grunnmuren er det observert synlig utvendig fuktsperre. Løsning og utførelse for drenering er ikke dokumentert, og dreneringsforholdene er derfor ukjent for både eldre og nyere del.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre grunnmurer er normalt ikke etablert med drenering og fuktsikring etter dagens standard. Synlig fuktsperre på nyere del indikerer tiltak, men uten dokumentasjon er det usikkerhet knyttet til utførelse, alder og funksjon. Manglende kunnskap om dreneringsløsning gir økt risiko for fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Ukjente dreneringsforhold kan føre til fuktinntrengning i kjellervegger og påfølgende skader, selv om det ikke ble registrert unormale fuktverdier ved befaring.

Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utført drenering der dette finnes. Ved framtidige arbeider eller tegn til fuktproblematikk bør drenerings- og fuktsikringsløsning vurderes nærmere av fagkyndig.

Tilstandsgrad:

TG 2 – Avvik som kan kreve tiltak

Tilstandsrapport



Fuktsperre på grunnmur er løsnet.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur fra opprinnelig byggeår 1952, samt nyere grunnmur tilhørende senere tilbygg. Grunnmuren er forblendet med plater som er pusset på utsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert synlige riss og sprekker i overflater på grunnmuren. Forblendingen begrenser innsyn til selve grunnmurens konstruksjon og eventuelle underliggende skader.

Riss og sprekker kan være relatert til alder, naturlige bevegelser i konstruksjonen eller setninger. På grunn av utvendig forblending er det begrenset mulighet for å vurdere omfang og betydning av eventuelle skader i bakenforliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Sprekker i grunnmur kan over tid medføre fuktinntrengning og videre nedbrytning av konstruksjonen. Skjulte forhold bak forblending kan ikke utelukkes.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på utvikling av riss og sprekker. Ved økende sprekkdannelse eller tegn til fuktproblematikk bør forholdet vurderes nærmere av fagkyndig. Utbedring av overflater og eventuell tetting av sprekker kan være aktuelt.



Sprekker i puss.



Sprekker i puss.

! TG 2 Terrengforhold

Tomten ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble ved befaring registrert at terreng nær grunnmur har ikke tilstrekkelig fall utover fra bygningen, og i enkelte områder heller terrenget svakt inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette er i strid med gjeldene byggeforskrifter som angir at terrenget skal ha fall bort fra bygningen for å unngå oppsamling av overflatevann mot konstruksjonen. Avviket er også i strid med anbefalinger i NS 3600:2018, som beskriver tilfredsstillende terreng fall som minst 1:50 (2 %) de første 3 meterne fra yttervegg.

Manglende eller negativt fall øker risikoen for fuktinntrengning, opphopning av overvann og nedfukting av grunnmur og dreneringssystem.

Det anbefales å etablere korrekt fall på terreng og eventuelt kontrollere dreneringens funksjon.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

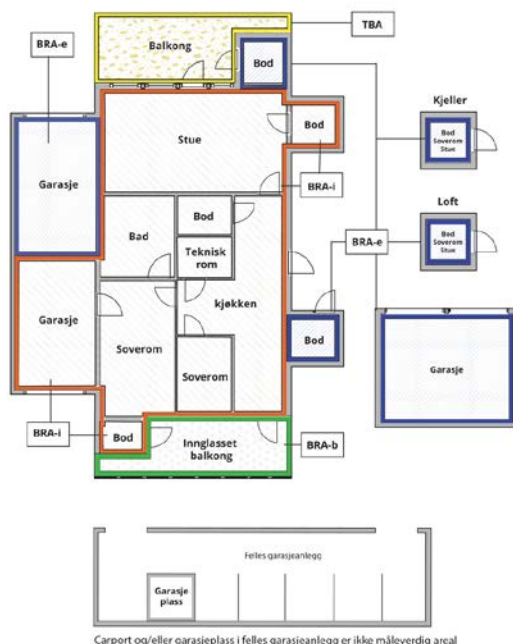
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	94			94	35
1 Etasje	64			64	
SUM	158				35
SUM BRA	158				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Stue/kjøkken, 4 soverom, bad, toalettrom, vindfang, bod, gang		
1 Etasje	Stue/kjøkken, 2 soverom, bad, gang/entre		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen opplyses å være seksjonert i 2014. Det foreligger imidlertid ikke tilgjengelig dokumentasjon som bekrefter gjennomført seksjonering eller godkjenning fra kommunen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til formell status og rettslige forhold.
Det er etablert utleiedel i kjeller. Utleiedelen fremstår ikke å tilfredsstillende gjeldende krav til lydisolasjon og brannsikkerhet. Det er ikke dokumentert at utleiedelen er godkjent for varig opphold eller utleie etter plan- og bygningslovgivningen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se eieres egenerklæring

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2026	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Thinh Quoc Le	Kunde
	Thinh Quoc Le	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	62	698		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Blåsenborgveien 4							
Hjemmelshaver Le Thinh Quoc							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.01.2026	Mottatt 20.01.2026	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det er ingen midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester på eiendommen i Sandnes Kommunes arkiver.	Finnes ikke		Nei
Tegninger	30.11.1952	Mottatt 20.01.2026	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WX1856>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

14/01466
Retur. 33

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601567871
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 964965137 Navn SANDNES KOMMUNE Adresse Postboks 583, 4305 SANDNES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 989021230 Navn BOMY AS Bruksenhet Adresse Perleveien 2, 4321 SANDNES

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1102 Gnr 62 Bnr 698

Nye seksjoner

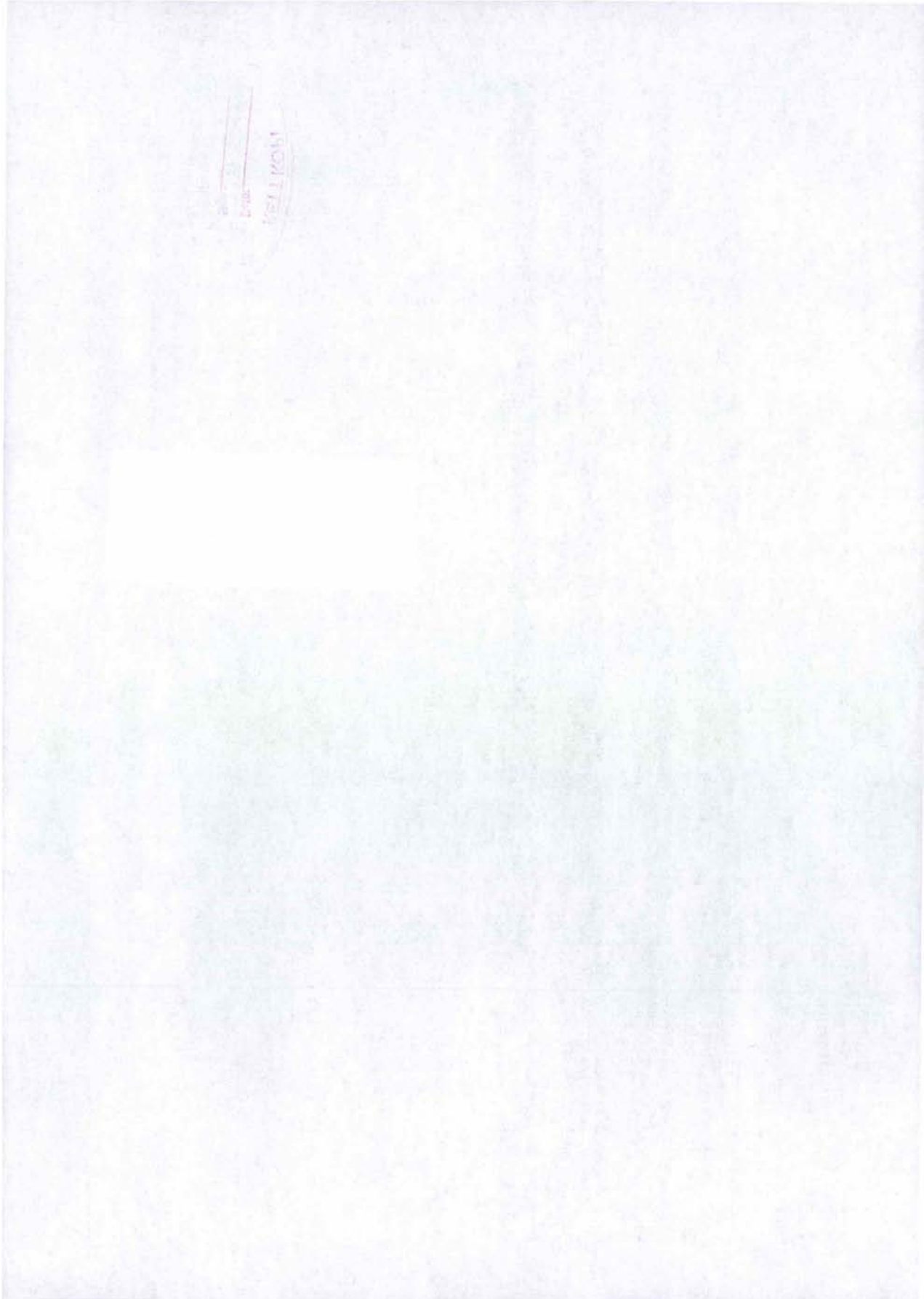
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
1102	62	698	0	1	7 / 10	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	62	698	0	2	3 / 10	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 170756 Tinglyst: 28.02.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM







MOTTATT
03 FEB 2014
Dokumentseniteret

Etter tinglysning returneres begjæringskjemaet til
Org.nr.: 964965137
Sandnes kommune Byplan
Postboks 583, 4305 SANDNES

☒ Begjæring om oppdeling
i elerseksjoner
☐ Begjæring om resekjonering

Refnr. 33 Saksnr.: 14/01466

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1102	SANDNES	62	698		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
988 02 / 230	Born/0.5		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i elerseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr. ⁴⁾	Formål ⁵⁾	Brøk (teller) ⁶⁾	Tilleggs-areal ⁷⁾	S.nr. ⁴⁾	Formål ⁵⁾	Brøk (teller) ⁶⁾	Tilleggs-areal ⁷⁾	S.nr. ⁴⁾	Formål ⁵⁾	Brøk (teller) ⁶⁾	Tilleggs-areal ⁷⁾	S.nr. ⁴⁾	Formål ⁵⁾	Brøk (teller) ⁶⁾	Tilleggs-areal ⁷⁾
1	B	7		16				31				46			
2	B	3		17				32				47			
3				18				33				48			
4				19				34				49			
5				20				35				50			
6				21				36				51			
7				22				37				52			
8				23				38				53			
9				24				39				54			
10				25				40				55			
11				26				41				56			
12				27				42				57			
13				28				43				58			
14				29				44				59			
15				30				45				60			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 10 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst ⁸⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved resekjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Hole tomte er fellesareal.

Utseders datering/signatur

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7). Da skjemaet består av løse ark, kreves datering/signatur her.

x Born/0.5 (Befugtelse) Sandnes 30/1-10

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenheterenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDETEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTA URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra pantthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter hjemmelshavere(e) eller den/de som lovlige representerer eiendommen (MÅ fylles ut)

Sted og dato	Underskrift ⁹¹	Navn må gjentas med blokkbokst. ⁹²	Ektefelle/registrert partner ⁹³
2014	Bonny A.S. Myklaton	BONNY A.S. MYKLATON	

Utsteders datering/signatur

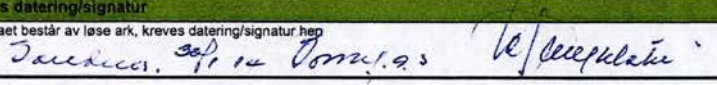
Da skjemaet består av løse ark, kreves datering/signatur her.

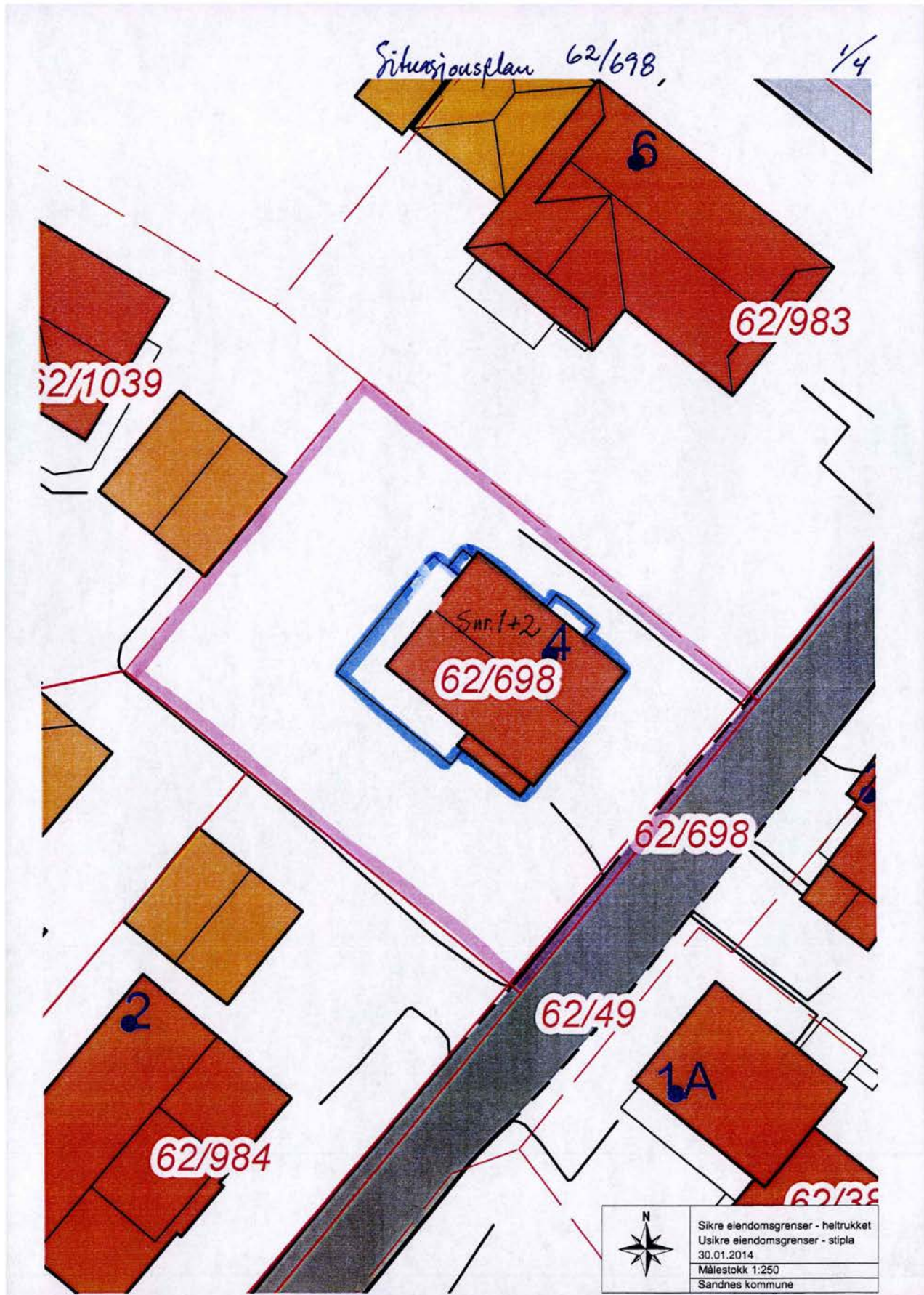
☒ 2014 Bonny A.S. Myklaton

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾				
☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)				
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾		Navn gjentas med blokkbokst.	

9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾				
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor. (Det gjøres oppmerksom på at denne tillatelsen gis etter vurdering av regler i eierseksjonsloven og ikke innebærer tillatelser etter annet regelverk. I praksis betyr dette for eksempel at det ikke er tatt stilling til eventuelle ulovligheter i forhold til regler i plan- og bygningsloven) ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Sandnes kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
62	698			i Sandnes kommune
Dato	Underskrift		Stempel	
26.2.14	Åge E. Djur		SANDNES KOMMUNE GEODATA	

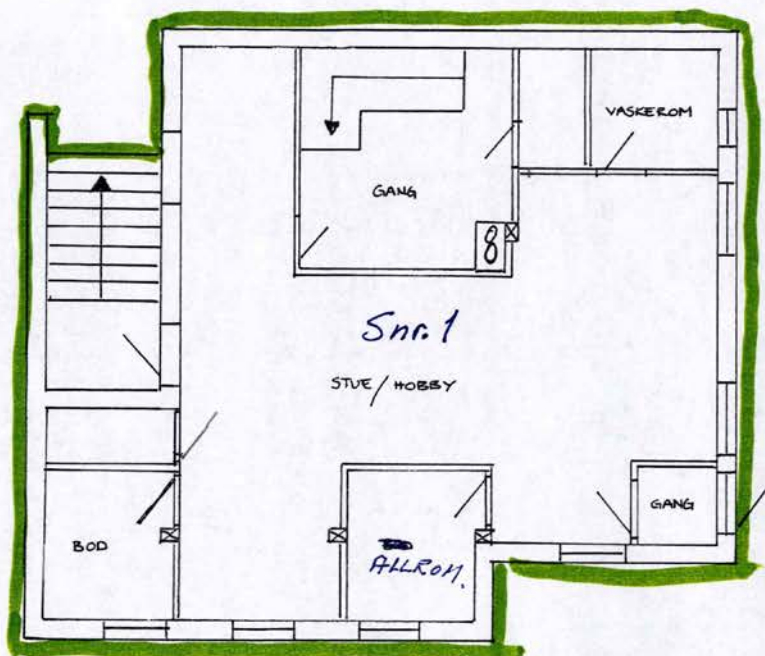
Noter:
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Utsteders datering/signatur
Da skjemaet består av løse ark, kreves datering/signatur her




Planlegu. 62/698

2/4



BLÅSENBOGVN. 4

U. ETG

M: 1,100

Jekspon I

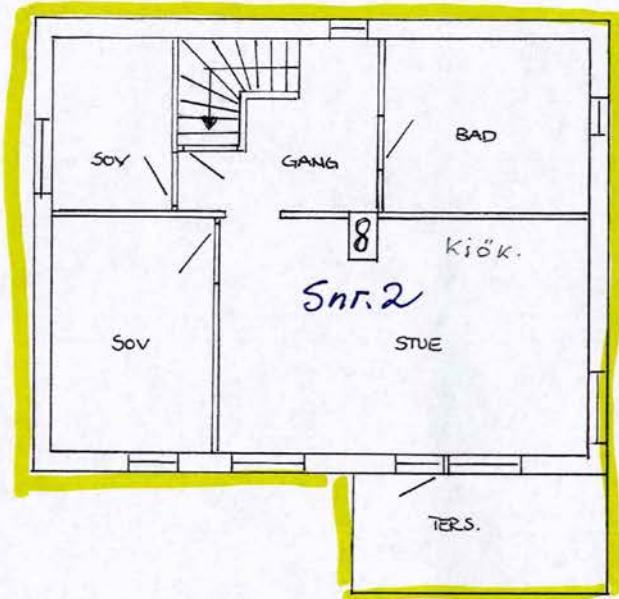
Ingen rom i underetasje
er godkjent som rom
for varig opphold.

SANDNES KOMMUNE
Bygningssjefen

Sandnes 26.02.2014 Even Austad

Plandegn. 62/698

3/4

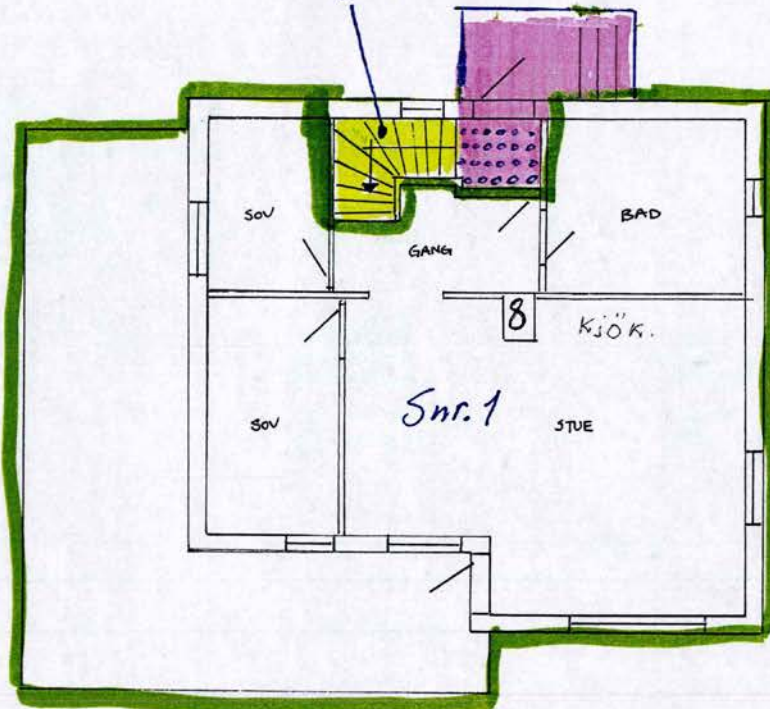


Seksjon II

BLÅSENBOGYN. 4
2. ETG
M: 1:100

traff offe
Snr. 2

•••••
••••• = Feller-
••••• areal.

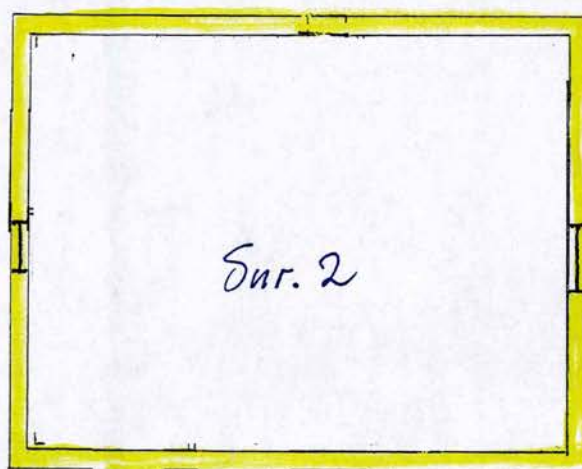


Seksjon I

BLÅSENBOGYN. 4
1. ETG
M 1:100

Plankegn. 62/698

4/4



Seksjon II

BLÅSENBOGYN. 4
LOFT
M:1,100

A- 796
MR/LA

Herr Njal Aarrestad,
Postvegen, Sandnes.

Byggetillatelse, gnr. 62, bnr. 698.

Det vises til Deres byggemelding av 18. febr. 1952 og til brev herfra av 18. febr. 1952. En er blitt underrettet om at Rogaland Fylkesforsyningsnemnd den 23/4-52 har gitt den nødvendige materialtildeling.

Det meddeles derfor endelig byggetillatelse for Deres anmeldte bygg på gnr. 62, bnr. 698, Stangeland i Høyland.

Huset må oppføres overensstemmende med de godkjente tegninger.

Bygningssjefen skal underrettes når arbeidet settes i gang.

Likeledes skal den ansvarshavende byggmester eller tømmermann angis hertil.

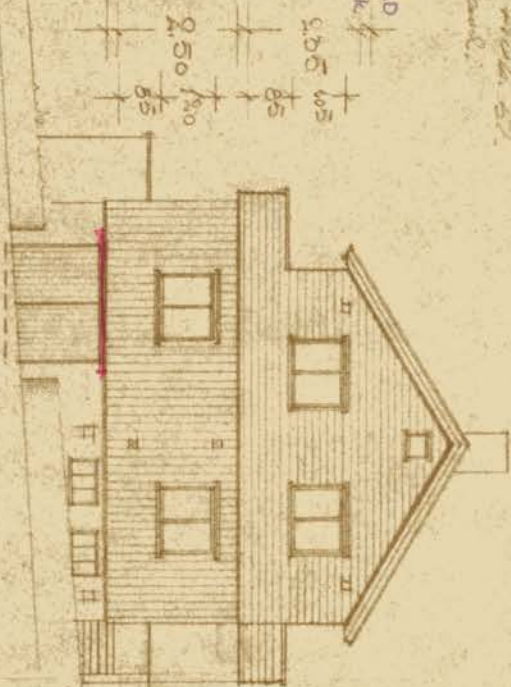
Sandnes, den 29. april 1952.

Magnus Røed
bygningssjef

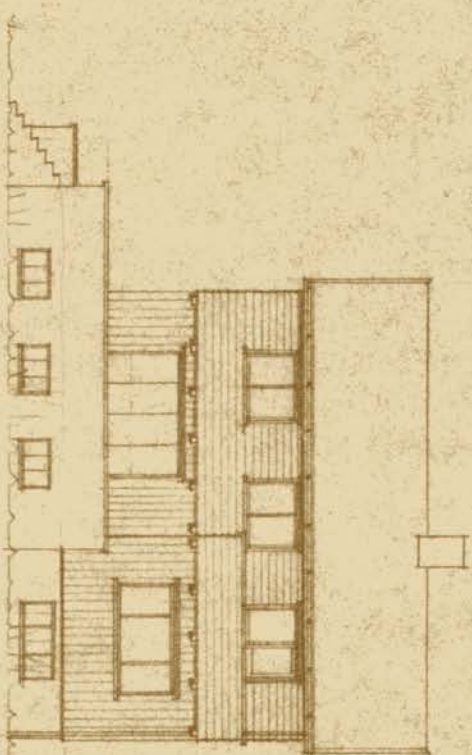
THE PR. N. H. A. 1911-1912
 57 FIVE L. 1911-1912
 Bk. 6 1911-1912
 F. H. S. A. 1911-1912
 2444-1912
 1911-1912
 1911-1912

HÖYLÄND PYENINGSRAD

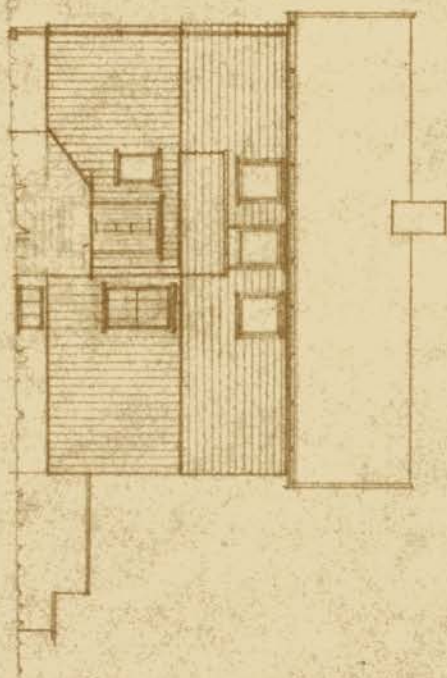
47/52 Ink.



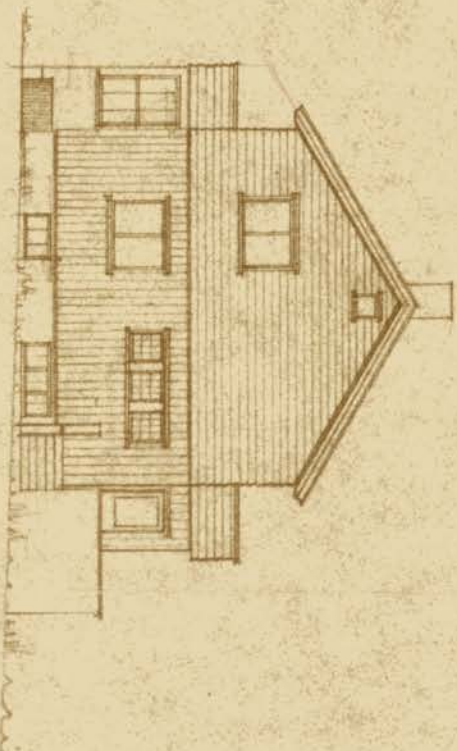
MOT BYD-057.



MOY SYD. VEST



MO. VOL. 57.



1767. NOV. 12. WED.

[illegible]

Utskrift av møtebok for Høyland bygningsråd.

År 1951 den 7. juni holdt bygningsrådet møte i Nystuen.

Sak nr. 172/51. Jnr. 230/51.

Søknad av 22/5-51 fra Njal Arrestad for oppsetting av en
20 4 garasje i tre på gnr. 62, bnr. 698, Stangeland.

Tinglyst erklæring fra nabo om byggeavstand foreligger.

Vedtak:

Byggetillatelse gis.

Magnus Røed.

Carl Thorsen.

Binar Auestad

Kristina Nygård.

Rett utskrift attesteres.

Sandnes, den 18. juni 1951.

For bygningssjefen

HA.

Sendes herr Njal Arrestad til underretning.

HOVLAND BYGNINGSRÅD
Jan. 28 1957
Antall bilag: 1



Godard Collection, 20 Dec.
1792
Signed and attested by the
President and the members of the
Council of the Republic.



Sandnes kommune
Postboks 583
43021 Sandnes
Tlf: 51 33 50 00
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	62	Bnr:	698	Fnr:	0	Snr:	1
Adresse:	Blåsenborgveien 4, 4316 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja ☒ Nei ☐

Privat avløpsledning er separert:

Ja ☒ Nei ☐ Opplysninger om avløp er separert mangler: ☐

Pålegg om separering må påberegnes: ☐

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☒ Nei ☐

Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer: ☐

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

Mangler informasjon om det er felles privat avløpsanlegg med andre eiendommer: ☐

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Merknader

Gjelder bygg som ikke har fått brukstillatelse. Mangler dokumentasjon på at bygningen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Eiendommer som betaler årsavgift for vann eller avløp vil i de fleste tilfellene være tilknyttet offentlig avløpsledning. Dersom det betales for slamtømming er boligen vanligvis ikke tilknyttet offentlig avløp.



SANDNES KOMMUNE

DATO:

16.01.2026

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 62.698.0.1

Adresse: Blåsenborgveien 4

Eierkontakt: Le Thinh Quoc

Kommunale avgifter for år 2026: kr 14 362,76 *

* Dette inkluderer vann, avløp, feie og renovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 16.01.2026

*Ved restanse kan det forekomme tillegg, i form av omkostninger, som ikke kommer med her.
Ta kontakt med innfordring i kommunen, hvis det er restanse, for å få det totale beløpet.*

Ring servicekontoret tlf 51 33 60 00 eller send e-post til: innfordring@sandnes.kommune.no

Sandnes kommune, dato: 16.01.2026

Målestokk: 1:1,000



Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Vann- og avløpskart



Adresse: Blåsenborgveien 4, 4316 SANDNES

Gnr/Bnr: 62/698/0/1

Dato: 2026-01-13

Målestokk: 1:1,000

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





Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	62	Bruksnr	698	Festenr	0	Seksjonsnr	1
Adresse									

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner
Kommuneplaner under arbeid
Reguleringsplaner bunn
Bebyggelsesplaner over bakken
Reguleringsplaner over bakken
Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner i vannsøylen
Kommunedelplaner under arbeid
Reguleringsplaner under arbeid
Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	622.13 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringssone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	622.13 kvm
Hensynsonenavn	H310_3
Kpfare	310 - Ras- og skredfare

Areal	622.13 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner
Areal	622.13 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	5701
Navn	Reguleringsplan for deler av Stangeland og Trones
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02/07/1962 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_5701.pdf
Delarealer	
Areal	537.84 kvm
Feltnavn	
Regform	111 - Frittliggende småhusbebyggelse
Areal	84.29 kvm
Feltnavn	
Regform	311 - Gate m/fortau

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202208
Navn	Detaljregulering for gnr 62 bnr 40, 143, 281 og 462 _ Stangeland Mølle - Stangeland
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	
Areal	

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Blåsenborgveien 4, 4316 SANDNES

Gnr/Bnr: 62/698/0/1

Dato: 2026-01-13

Målestokk: 1:1,000

Planident: 5701

Ikrafttredelsesdato: 7.2.1962



SANDNES
KOMMUNE



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



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

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

3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

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

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

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 62, Bruksnr 698, Seksjonsnr 1	Kommune:	1108 Sandnes
Adresse:		Grunnkrets:	303 Stangeland 2
Veiadresse:	Blåsenborgveien 4, gatenr 4400	Valgkrets:	9 Stangeland
(fra bruksenhet)	4316 Sandnes	Kirkesogn:	6080101 Sandnes
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4522 Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	28.02.2014	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	7/10
Arealkilde:				Areal felles tomt:	622,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/62/698	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	1108/62/698/0/1	0,0
			Mottaker	1108/62/698/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	26.02.2014	Etablert/Endret	1108/62/698	0,0
	Matrikkelført:	26.02.2014	Etablert/Endret	1108/62/698/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1108/62/698/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Tomannsbolig, horisontaldelt (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Blåsenborgveien 4	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):			
Vannforsyning:				Antall boliger:			2
Bygningsnr:	170035089			Antall etasjer:			2

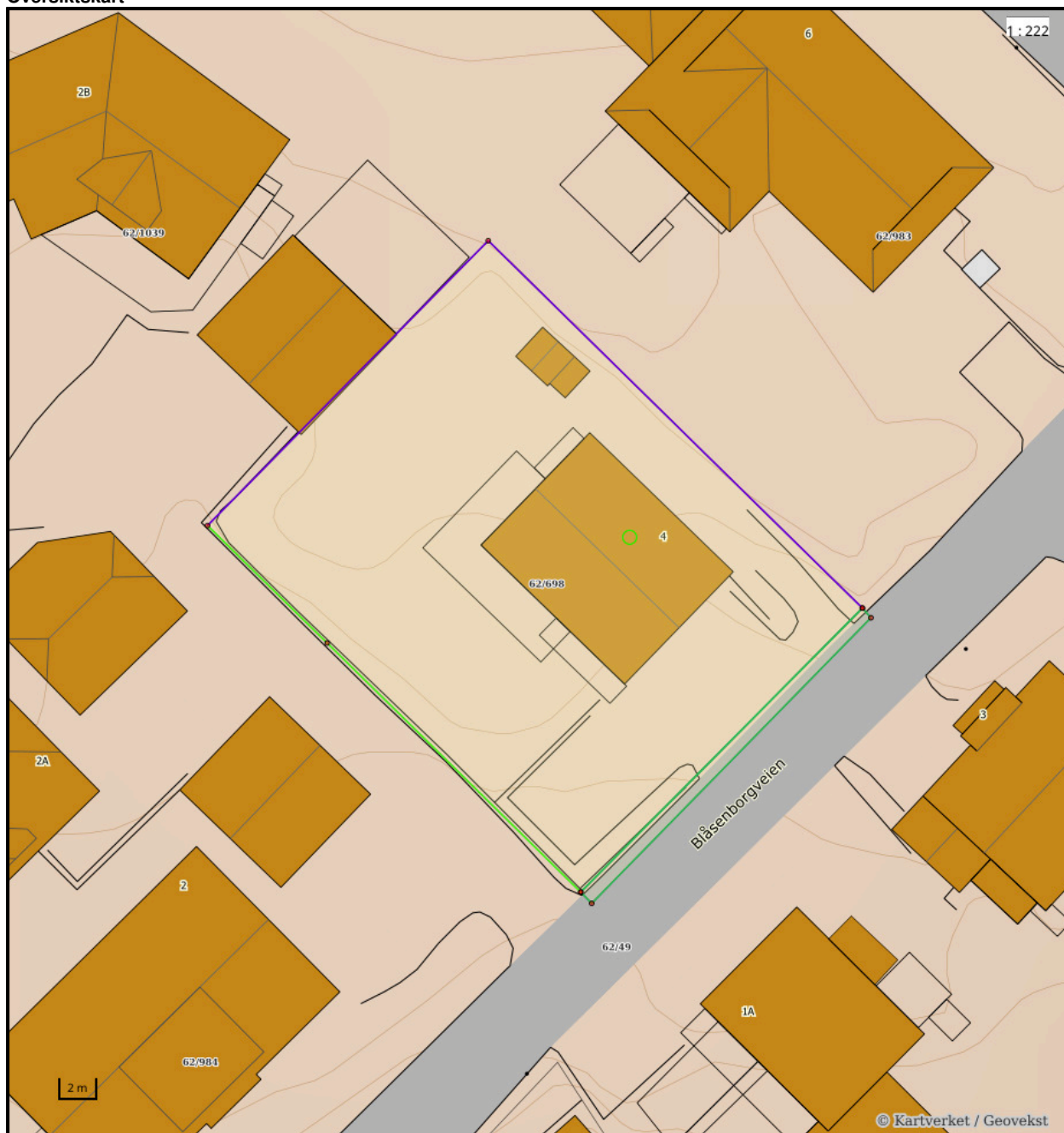
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
H02	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

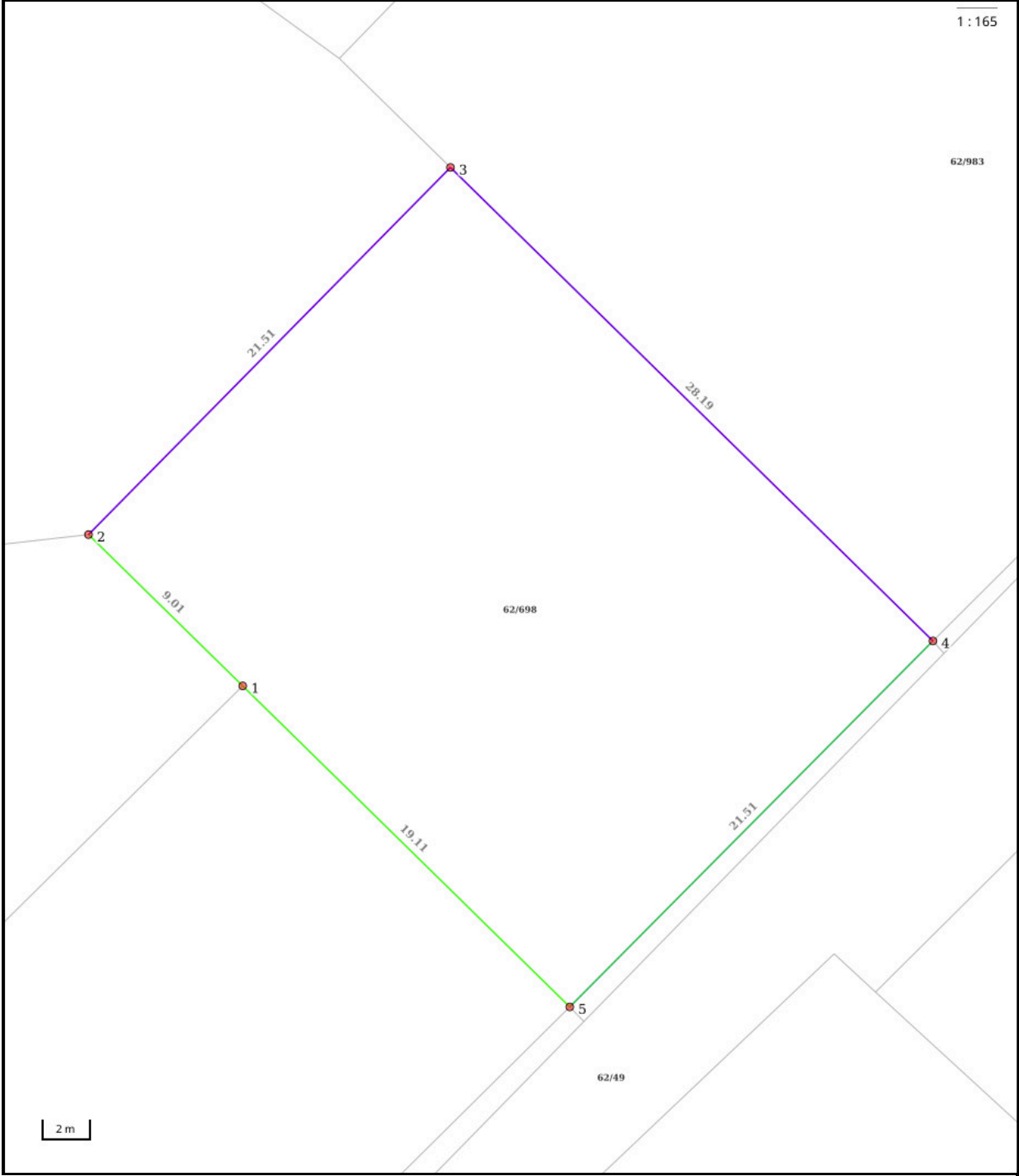
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

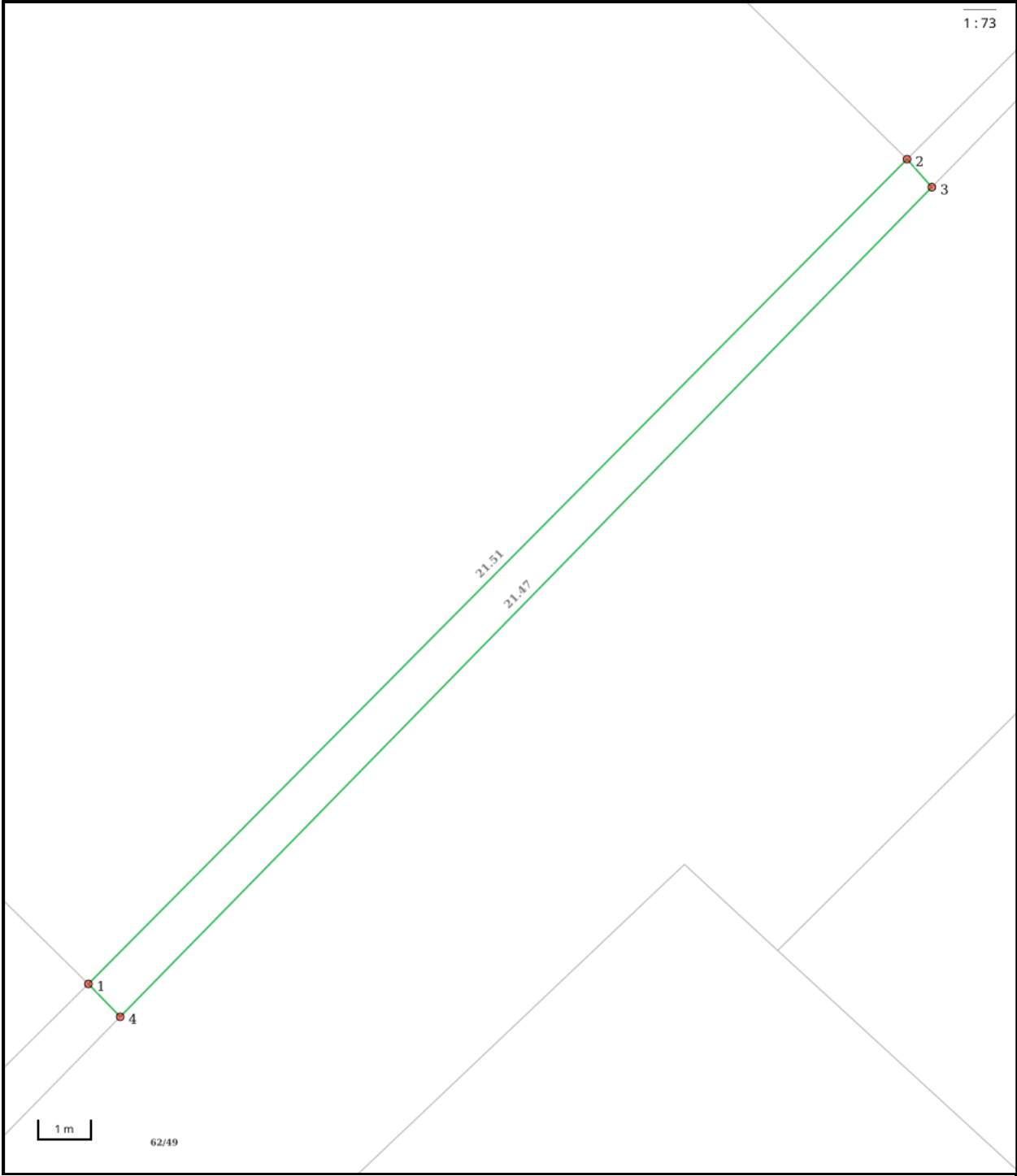
- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 605,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 528 345,88	311 149,31	9,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 528 351,59	311 142,34	21,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 528 368,20	311 156,00	28,19m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 528 350,34	311 177,81	21,51m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 528 333,77	311 164,09	19,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2 felles tomt



- Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
 - 11 - 30 cm.
 - 31 - 200 cm
 - 201 - 500 cm
 - Over 500 cm
 - Ikke angitt

- Hjelpelinjer
- Vannkant
 - Veikant
 - Fiktiv / Teigdeler
 - Punktfeste

- Symboler
- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 16,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 528 333,77	311 164,09	21,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 528 350,34	311 177,81	0,69m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 528 349,86	311 178,31	21,47m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 528 333,22	311 164,74	0,85m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Adresse

Blåsenborgveien 4, 4316 SANDNES

Dato for energimerking
22.01.2026

Merkenummer
Energiaattest-2026-249491

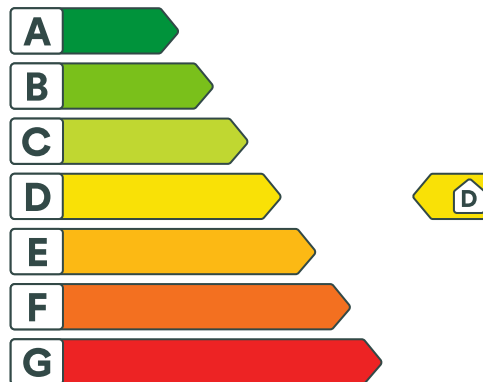
Bygningskategori
Småhus

Bygningsnummer
170035089

Gårdsnummer
62

Bruksnummer
698

Seksjonsnummer
1

Bruksenhetsnummer
H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1952	Bygningstype Tomannsbolig horisontal delt
Bruksareal 158,0 m²	Oppvarmet bruksareal 158,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
211,55 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
193,30 kWh/m²

Totalt levert pr. år
30 542 kWh



Blåsenborgveien 4, 4316 SANDNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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



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 eieendom (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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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 nettkrenkelser
- 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. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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.



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.

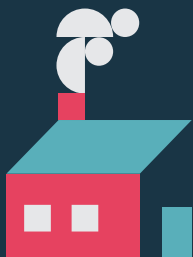
For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER



Du blir større i en mindre bank

Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



Jærsk business er vår business

Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore næringskunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.



Rask respons og fjåge folk

Alle kan tilby alt. Men bare vi har våre folk. Hos oss møter du mennesker, ikke roboter.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

Vi pløyer deler av overskuddet tilbake til ditt nærmiljø, slik at Klepp, Time og Hå blir enda bedre å bo og leve i.



Vi deler overskudd med deg

Alle kan få kundeutbytte: Om du er privatkunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.

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: Blåsenborgveien 4
4316 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Le

Oppdragsnummer:

Telefon: 941 66 646
E-post: jonas.le@aktiv.no

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 viderefremlet 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