



aktiv.

Frøyerveien 1, 4328 SANDNES

**Romslig tomannsbolig
over flere plan
Stor tomt - Oppgraderingsbehov**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Daniel Mossige

Mobil 406 12 548

E-post daniel.mossige@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 890 000,-
Omkostn.: Kr 123 640,-
Total ink omk.: Kr 5 013 640,-
Selger: Inge Sinnes
Bjørg Karin Sinnes

Stangborli

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1905
BRA-i/BRA Total 167/200 kvm
Tomtstr.: 863.3 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 144
Oppdragsnr.: 1403260202

Romslig tomannsbolig med stort potensial – Stor tomt

Velkommen til Frøyerveien 1!

En romslig eiendom bestående av hel tomannsbolig med fleksibel planløsning over flere etasjer. Boligen inneholder blant annet flere stuer, kjøkken og bad, og gir gode muligheter for tilpasning etter egne behov. Eiendommen fremstår med eldre standard og det må påregnes oppgraderinger. Samtidig ligger det et betydelig potensial for å skape et hjem med god plass og mange muligheter.

Kort fortalt:

- Hel tomannsbolig med fleksible bruksmuligheter
- Flere stuer, kjøkken og bad
- Romslig bolig over flere plan
- Stor tomt
- Garasje
- Varmepumpe, vedfyring og elektrisk oppvarming
- Oppgraderingsbehov – stort potensial

Dette er en eiendom for deg som ønsker plass, fleksibilitet og muligheten til å sette ditt eget preg.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Energiattest	76
Nabolagsprofil	104
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 167 kvm

BRA - e: 33 kvm

BRA totalt: 200 kvm

TBA: 29 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 49 kvm 4 boder

1. etasje

BRA-i: 67 kvm Entré/gang, bod, bad, stue/kjøkken, soverom, trapp/gang, vaskerom

BRA-e: 33 kvm Garasje

2. etasje

BRA-i: 51 kvm Trapperom, kjøkken/spisestue, bad, soverom, stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

863.3 kvm

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Øvre Hana i Sandnes. Området er kjent for rolige omgivelser, godt naboskap og høy trivsel, og passer godt for både familier, etablerere og voksne.

Det er kort vei til dagligvarebutikker, med blant annet Coop Extra og Spar i nærområdet. For øvrige servicetilbud ligger Sandnes sentrum kun en kort kjøretur unna, med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og kulturtilbud.

Området har gode kollektivforbindelser med busstopp like i nærheten, og det er gang- og sykkelavstand til flere skoler og barnehager. Blant annet ligger Hana skole, Øygard ungdomsskole og flere barnehager innen kort avstand.

For den aktive finnes det gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, med nærhet til både turstier, idrettsanlegg og grøntområder. Nabolaget scorer høyt på både trygghet og tilgang til natur, noe som gjør det til et attraktivt sted å bo.

Alt i alt et rolig og familievennlig område med kort vei til det meste man trenger i hverdagen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Eskil Engelsgjerd Andersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er opprinnelig oppført i 1905 og senere flyttet til ny grunnmur i 1957.

Grunnmur er oppført i betong, og bygget er oppført i trekonstruksjoner med etasjeskillere i trebjelkelag.

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med plastkledning fra 1977, hvor fasaden samtidig ble foret ut og etterisolert. Garasje er oppført i 2002 med trekledning.

Saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein fra 1977. Takrenner og beslag er fra samme periode.

Vinduer er i hovedsak av eldre dato, med enkelte utskiftninger i 1. etasje fra ca. 2000. Ytterdører i tre av eldre dato.

Innvendig har boligen gulv med parkett og belegg, samt vegger og himlinger med varierende overflater av eldre og nyere dato. Trapper i trekonstruksjon mellom etasjene.

Boligen har to bad; ett fra byggeår i 2. etasje og ett fra ca. 2000 i 1. etasje. Våtrommene har gulvbelegg og vegger med belegg/tapet, samt plastsluk. Det er også vaskerom av eldre dato.

Kjøkkeninnredninger i begge etasjer, fra henholdsvis ca. 1995 og ca. 2000.

Vannledninger i kobberør, med oppgradering av inntak i 2018. Avløpsrør i plast og jern, med oppgraderinger av utvendig anlegg i 2018.

Oppvarming med elektrisitet og varmepumpe. Varmtvannsbereder av eldre dato plassert i kjeller.

Ventilasjon hovedsakelig basert på naturlig tilluft via ventiler i vinduer og yttervegger.

Drenering antas å være av eldre løsning fra byggeår, med begrenset dokumentasjon.

Innhold

Velkommen til en innholdsrik og romslig eiendom bestående av hel tomannsbolig, med gode muligheter for både egen bruk og tilpasning etter behov.

Boligen går over flere plan og inneholder blant annet flere stuer, flere kjøkken, bad og flere soverom, samt vaskerom og gode oppbevaringsarealer. Planløsningen gir fleksible bruksmuligheter, enten man ønsker å benytte boligen som én samlet enhet eller tilpasse den videre.

Stuer av god størrelse fungerer som naturlige oppholdsrom med plass til både sofagrupper og spiseplasser. Kjøkkenløsningene er funksjonelle med skap- og benkeplass, og fremstår i hovedsak fra tidligere oppgraderinger.

Boligen har flere våtrom av varierende alder og standard, og det må påregnes oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav. For øvrig bærer boligen preg av alder og normal bruksslitasje, og det må påregnes generell modernisering.

Tomten er romslig og gir gode muligheter for opparbeidelse av uteområder, enten det er ønskelig med hage, terrasse eller andre tilpasninger.

Eiendommen fremstår som et godt utgangspunkt for kjøper som ønsker å oppgradere og sette sitt eget preg. Dette er en bolig med betydelig potensial og fleksible bruksmuligheter i et etablert område.

Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport som gir en teknisk gjennomgang av boligen og redegjør for avvik, risikoforhold og eventuelle anbefalte tiltak. Kjøper oppfordres særlig til å sette seg inn i forhold som er gitt TG3 (store eller alvorlige avvik), TG2 (avvik som kan kreve tiltak) samt TG IU (ikke undersøkt). Rapporten bør leses i sin helhet sammen med selgers egenerklæring før bud inngis.

Forhold hvor det er gitt TG3:

- Utvendig – Takkonstruksjon/loft:

Det er registrert avvik knyttet til takkonstruksjonen, herunder fuktmerker, høy

luftfuktighet og manglende dampspærre. Det er også registrert borebilleaktivitet. Oppgraderinger må påregnes. Kostnadsestimat kr 100 000 – 200 000.

- Innvendig – Etasjeskille/gulv:

Det er målt høydeforskjeller på opptil ca. 25 mm i etasjeskiller. Dette overstiger anbefalte toleranser og utbedring må påregnes ved eventuell renovering. Kostnadsestimat kr 200 000 – 500 000.

- Innvendig – Innvendige trapper:

Trapper tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet og utførelse, blant annet manglende rekkverk og avvik i stigningsforhold. Oppgradering må påregnes. Kostnadsestimat kr 20 000 – 100 000.

- Våtrom – Bad 2. etasje:

Badet er fra byggeår og har nådd sin tekniske levetid. Det er risiko for lekkasjer og følgeskader, og totalrenovering må påregnes. Kostnadsestimat kr 200 000 – 500 000.

- Våtrom – Vaskerom:

Vaskerom er av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Oppgradering må påregnes. Kostnadsestimat kr 20 000 – 100 000.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig:

- Taktekking (høy alder og passert vesentlig del av levetid)
- Nedløp og beslag (alder/slitasje)
- Veggkonstruksjon/kledning (alder og slitasje, behov for oppgradering)
- Vinduer (slitasje og vedlikeholdsbehov)
- Dører (alder og slitasje)
- Balkong/terrasse (alder og avvik fra dagens krav til rekkverkshøyde)
- Utvendige trapper (avvik fra dagens krav)
- Andre utvendige forhold (slitasje og behov for vedlikehold)

Innvendig:

- Overflater (alder og slitasje)
- Pipe og ildsted (alder og behov for oppfølging)
- Rom under terreng (forhøyede fuktverdier)
- Innvendige dører (alder og justeringsbehov)

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger (alder, mer enn halv levetid passert)
- Avløpsrør (alder og anbefalt videre kontroll)
- Varmtvannsbereder (høy alder og risiko for svikt)

Våtrom (1. etasje):

- Bad (overflater, fallforhold og membran har passert vesentlig del av levetid)
- Sanitærutstyr og ventilasjon (avvik fra dagens krav)

Kjøkken:

- Kjøkkeninnredninger (alder og slitasje, behov for oppgradering)

Tomteforhold:

- Fuktsikring og drenering (trolig fra byggeår, begrenset funksjon)
- Grunnmur og fundamenter (alder og slitasje)
- Terrengforhold (fall mot grunnmur enkelte steder)

Øvrige forhold:

Det er registrert flere forhold som avviker fra dagens byggtekniske krav, blant annet knyttet til sikkerhet og utførelse. Dette er normalt for boliger av tilsvarende alder.

Se tilstandsrapporten for nærmere beskrivelser, konsekvenser og anbefalte tiltak. Kjøper overtar ansvar og risiko for forhold som fremkommer av salgsoppgaven og tilstandsrapporten.

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.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i tomt og på garasje

Diverse

- Boligen er allerede ferdig utvasket og vil ikke bli ytterligere utvasket
- Boligen er tilknyttet fiber fra Lyse Alitbox
- Boligen er ikke tilknyttet NorgesPris på strøm.
- Selgerne har ikke bodd i boligen selv, og har dermed mindre kjennskap til boligen. De overtok denne fra sin far i 2021, hvor mor bebodde eiendommen frem til oktober 2025.
- Boligen har stått ubebodd siden oktober 2025
- Hvitevarer på kjøkken medfølger
- Selger opplyser at det har vært gjennomført tilsyn av el-tilsynet for ca. ett år siden, samt feiing/tilsyn fra feiervesenet i januar 2026.

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 890 000

Omkostninger kjøper

4 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

123 640 (Omkostninger totalt)

140 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

143 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 013 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 030 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 033 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 15 175 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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 primærbolig

Kr 989 397 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 957 587 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 144 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:

1108/38/144:

25.01.1947 - Dokumentnr: 482 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra gnr 38 bnr 215

Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.1953 - Dokumentnr: 2613 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:473
20.10.1998 - Dokumentnr: 8892 - Rettigheter iflg. skjøte
Livsvarig borett for Bergit Sjursen, f. 24.11.11

21.04.1906 - Dokumentnr: 900013 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:38 Bnr:40

15.02.1968 - Dokumentnr: 904356 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr. 38 Bnr. 214

01.01.2020 - Dokumentnr: 324882 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:38 Bnr:144

Ferdigattest/brukstillatelse

følge opplysninger fra Sandnes kommune foreligger det ikke ferdigattest for alle tiltak på eiendommen. For eldre tiltak er dette normalt, da krav om ferdigattest ikke var like konsekvent praktisert på oppføringstidspunktet.

Boligen er opprinnelig oppført i 1905 og det foreligger opplysninger om at boligen senere er flyttet. Ifølge tilstandsrapport er boligen flyttet i 1957, mens kommunale arkiver viser behandling av flytting i 1962. Det foreligger ikke dokumentasjon som entydig bekrefter tidspunktet.

Det ble i 1973 gitt godkjenning for oppføring av tilbygg (ca. 25 kvm) og garasje (ca. 16 kvm). Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket, noe som var normalt på denne tiden.

Den 10.05.2002 ble det gitt tillatelse til tilbygg på garasje samt etablering av terrasse. Det foreligger godkjente tegninger fra 2002, men det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

Godkjente tegninger fra 2002 samsvarer i hovedsak med planløsningen i 1. etasje i dag. Det er imidlertid gjort mindre endringer, herunder etablering av et soverom i deler av stue.

For 2. etasje foreligger det ikke godkjente tegninger. Trolig på grunn av boligens alder

Kjøper overtar ansvar og risiko for eventuelle avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk, samt manglende ferdigattester.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 700 Kommunale opplysninger

28 900 Markedspakke

0 Oppgjørshonorar

7 900 Oppgjørsvederlag

1 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

14 900 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

1 160 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Daniel Mossige

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

daniel.mossige@aktiv.no

Tlf: 406 12 548

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942

Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

22.04.2026

Velkommen til Frøyerveien 1

Presentert av Daniel Mossige v/Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Foto: Truls Schaal



Hana – en ettertraktet og etablert bydel i Sandnes kommune, kjent for sitt rolige bomiljø, gode oppvekstvilkår og unike kombinasjon av bynær beliggenhet og flotte naturområder.



En romslig eiendom bestående av hel tomannsbolig med fleksibel planløsning over flere etasjer. Boligen har et romslig gårdsrom.



Inngangsparti!



1. etasje inneholder entré/gang, bod, bad, stue/kjøkken, soverom samt trapp/gang og vaskerom.



Romslig og lys stue med rikelig naturlig lys og gode møbleringsmuligheter.



Stuen har vedovn som bidrar til en lun og koselig stemning.



Utgang til terrasse.



Åpen kjøkken- og stueløsning, med en naturlig skjerming av stuedelen.



Kjøkkenet i 1. etasje.



Kjøkkenet i 1. etasje har god plass og en praktisk utforming.



Stuen har direkte inngang til soverom i 1. etasje.



Rommet fremstår lyst og romslig, med plass til garderobeløsning.



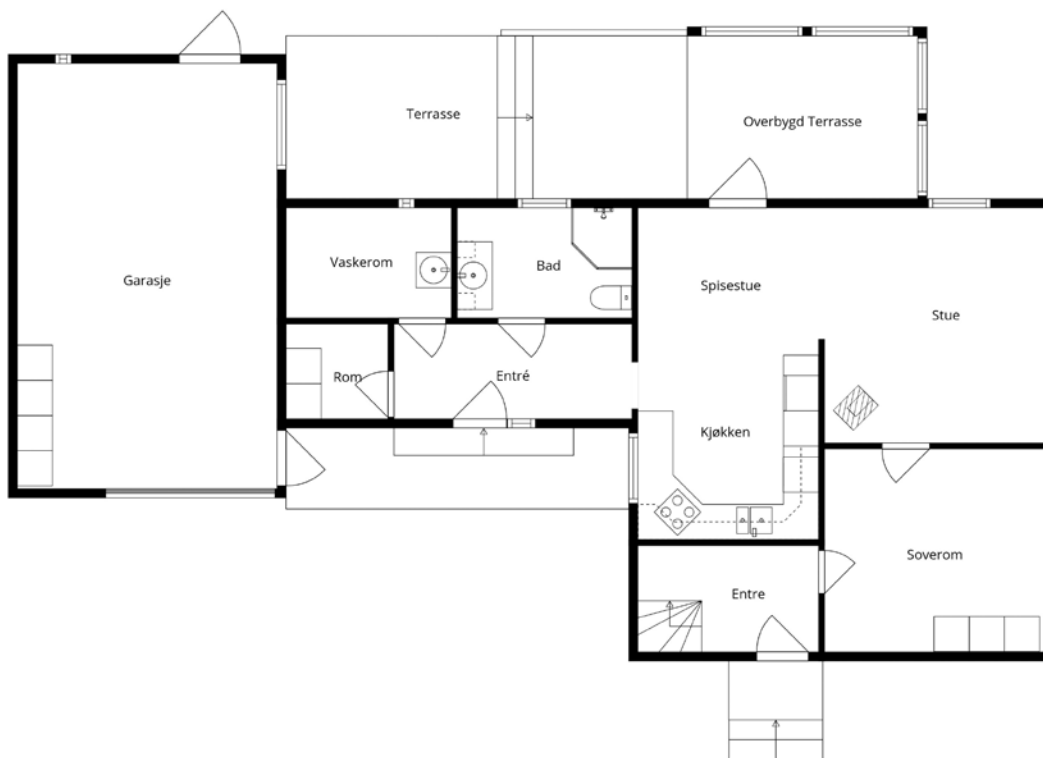
Vaskerom i 1. etasje.



Badet i 1. etasje



Badet 1. etasje har innredning med speil, benkeskap og servant, samt gulvmontert toalett og dusj med glassdør.



FOTOGRAF
TSFOTO.COM

Plantegningen Er Svært Eksakt, Men Kan Ikke Garanteres å Være 100% Og Kan Ikke Ses Som En Teknisk Tegning.



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



Romslig stue i 2. etasje.



Stue i 2. etasje med vedovn.



Kjøkkenet i 2. etasje.



Kjøkkenet i 2. etasje fremstår romslig og har plass til kjøkkenbord.

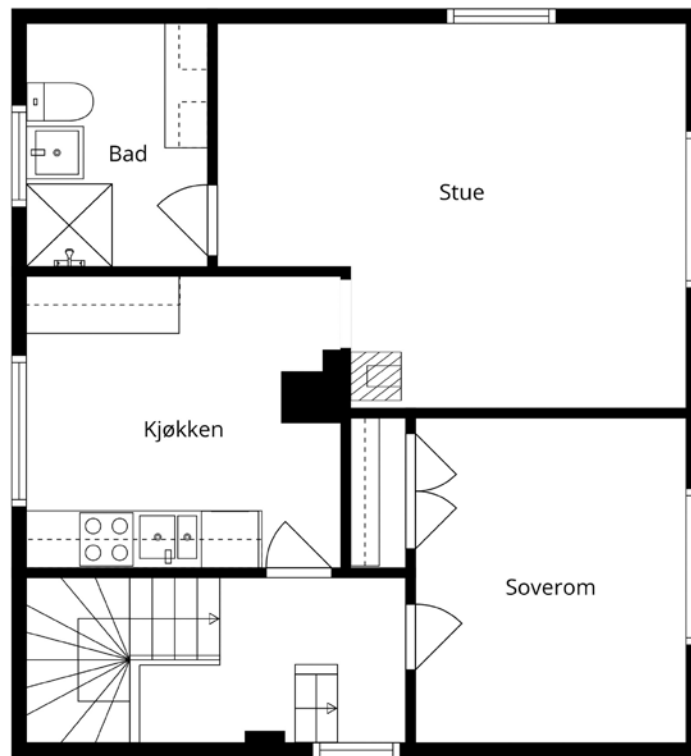


Soverommet i 2. etasje fremstår romslig og med gode møbleringsmuligheter.



Badet i 2. etasje er innredet med servant, praktisk baderomsinnredning med skap og speil. Gulvmontert toalett og dusj med forheng. Gulv har belegg.





FOTOGRAF
TSFOTO.COM

Plantegningen Er Svært Eksakt, Men Kan Ikke Garanteres å Være 100% Og Kan Ikke Ses Som En Teknisk Tegning.



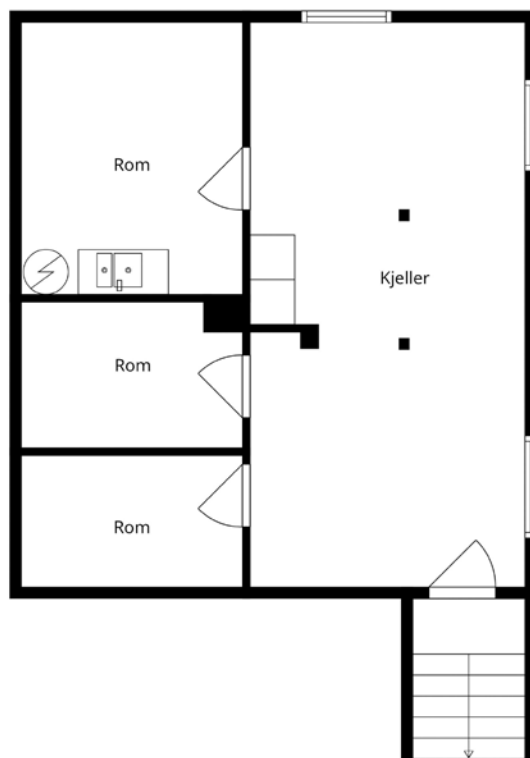
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Uinnredet kjellerrom



Vaskekjeller

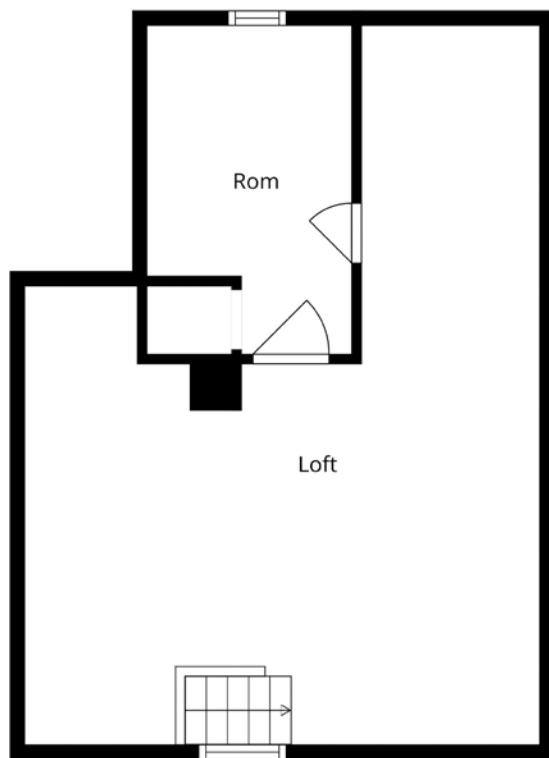


FOTOGRAF
TSFOTO.COM

Plantegningen Er Svært Eksakt, Men Kan Ikke Garanteres å Være 100% Og Kan Ikke Ses Som En Teknisk Tegning.



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



FOTOGRAF
TSFOTO.COM

Plantegningen Er Svært Eksakt, Men Kan Ikke Garanteres å Være 100% Og Kan Ikke Ses Som En Teknisk Tegning.



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



Garasje



Terrasse





Fasade



Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Øvre Hana i Sandnes.



Området er kjent for rolige omgivelser, godt naboskap og høy trivsel, og passer godt for både familier, etablerere og voksne.



Det er kort vei til dagligvarebutikker, med blant annet Coop Extra og Spar i nærområdet.

Vedlegg



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

Bjørg Karin Sinnes Stangborli

Boligen

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

Frøyerveien 1

4328 Sandnes

1108-38/144/0/0



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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 setningskader 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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Frøyerveien 1 , 4328 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 38, bnr. 144

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 20993-2154

Eiendomsverdi ref nr: PI9741

Autorisert foretak: Taksering Vest AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Taksering Vest AS

Rapportansvarlig

Eskil E. Andersen

Eskil Engelsgjerd Andersen

eskil@takseringvest.no

472 40 253



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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 funksjonsvikt 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

Hel Tomannsbolig med byggeår fra 1905.
Boligen ble flyttet i 1957 på ny grunnmur.
Garasje fra 2002.
Boligen er oppført grunnmur er oppført i betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd plast kledning, garasje med kledning i tre.
Etasje skiller av tre bjelkelag.
Saltak i trekonstruksjon tekket med betong takstein.

Overflater og bygningskomponenter er i store trekk av eldre dato og oppgraderinger/utskiftninger må påregnes.

For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1905

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tekket med betongtakstein fra 1977.

Ny papp og lekter ble oppgradert i 1977.
Takrenner og beslag er fra 1977.
Lafteverk fra byggeåret.
Plast kledning fra 1977.
Fasaden ble foret ut med ca. 10cm i 1977.

Garasjen har tre kledning.
Takkonstruksjon i tre.
Vinduer på loft og 2. Etasje er av eldre dato.

1. Etasje.
Vinduer i stue, bad og soverom er fra ca. 2000.

Vinduer i kjeller er av eldre dato.
Ytterdører i tre av eldre dato.
Balkongdør fra ca. 2000.

Balkong med terrassebord i tre.
Rekkverk i tre.
Areal: 29m².
Trapp til kjeller i betong.
Rekkverk og håndløper i tre.
Tak ut stikk over ytterdør.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulvoverflater i 2. Etasje og 1. Etasje.

Resterende overflater er av eldre dato.
Etasjeskiller i tre.

Pipe fra byggeåret.
Ildsted er av ukjent alder.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Trapp til loft i tre.
Trapp fra 1. Etasje til 2. Etasje i tre.
Innvendige dører av eldre dato.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad andre etasje fra byggeåret.

Innredning på bad med speil, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.
Dusj med forheng.
Belegg på gulvoverflater.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad

Bad 1. Etasje fra ca. 2000.
Belegg i dusjsonen og tapet på resterende veggoverflater.
Belegg på gulvoverflater.
Plast sluk.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.
Dusj med glassdør.
Naturlig ventilering via ventil i yttervegg.
Hulltaking er foretatt fra stue mot dusjsonen, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom av ukjent eldre dato.

Belegg på gulvoverflater.
Opplegg til vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 2. Etasje fra ca. 1995, velutstyrt med god skaplass.
Alle hvitevarer er frittstående.
Vannstopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav.
Mekanisk ventilasjon.
Kjøkken 1. Etasje fra ca. 2000, velutstyrt med god skaplass.
Alle hvitevarer er frittstående.
Vannstopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav.
Mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i boligen er av kobberør.

Vann rør inn til boligen er oppgradert i 2018. (TG1)
Avløpsrør i plast og jern.

Avløpsrør inn til boligen er oppgradert i 2018. (TG1)

Ventilering via ventiler i vinduer og yttervegger.
Ved oppgradering av boligen anbefales det etablering av ventilering iht. dagens krav.
Varmepumpe av ukjent alder plassert i stue 1. Etasje.
Bereder av eldre dato plassert i kjeller.
Sentralstøvsuger av ukjent alder.
Det ble utført kontroll av el nett i 2022.
Det er ikke åpne avvik.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Etter alder, er det trolig ikke ivaretatt drenering utover stein/singel i byggegrop som var normalt på oppføringstidspunktet.

Beskrivelse av eiendommen

Grunnmur er oppført i betong.
Bolig ligger i lett skrånet terreng, uten spesiell fuktbelastning fra overflaten.

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

2. Etasje

Byggegodkjent tegninger stemmer ikke med dagens bruk.
Plassering av alle rom er endret.

1. Etasje

Det foreligger byggegodkjente tegninger som stemmer med dagens bruk fra 1963.

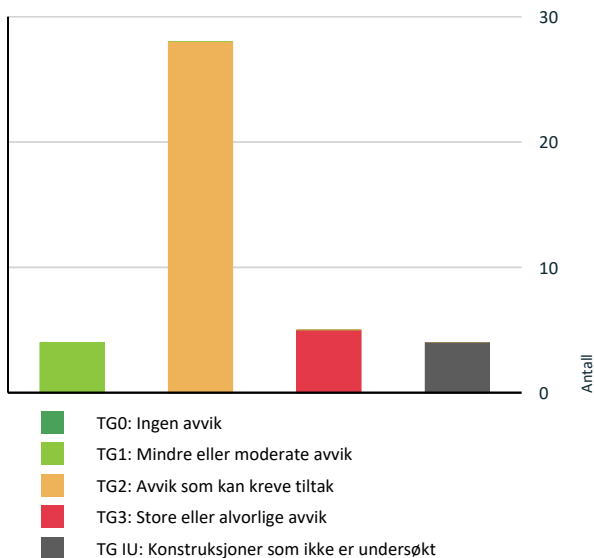
Det er i dag etablert soverom i del av stue på byggegodkjente tegninger.

Dør til trapperom er i dag blendet.

Det foreligger ikke tegninger over kjeller plan.

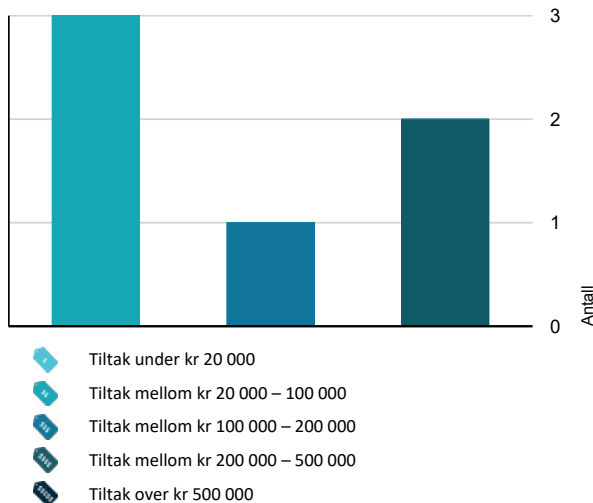
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takkkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - 1 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper - 1	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/spisestue > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/spisestue > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1905

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Oppgraderinger iht. alder og slitasje bør påregnes.

Tilbygg / modernisering

1957	Ombygging	Boligen er opprinnelig fra 1905 og senere flyttet i 1957. Grunnmur er fra 1957.
2000	Modernisering	1. Etasje har hatt større oppgraderinger i ca. 2000.
2002	Garasje	Garasje er oppført i 2002.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tekket med betongtakstein fra 1977.

Befaring er foretatt fra bakkenivå da det et var ikke mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.

Eier opplyser om:

Ny papp og lekter ble oppgradert i 1977.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på selve taktekingen.

Forventet levetid er 20-40 år.

Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og beslag er fra 1977.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner nedløp og beslag.
Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskeren 700.320.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må takrenner, nedløp og beslag skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Lafteverk fra byggeåret.

Plast kledning fra 1977.

Fasaden ble foret ut med ca. 10cm i 1977.

Garasjen har tre kledning fra 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på plast kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 30-50 år iht. Byggforskeren 700.320.

Det er registrert slitasje på plastkledningen, med tegn til aldring i materialet. Enkelte bord fremstår som porøse og sprø, noe som er en vanlig konsekvens av langvarig eksponering for sollys og værpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstanden indikerer at kledningen nærmer seg slutten av sin forventede levetid, og det må påregnes behov for utskifting på sikt.

Renovering av plast kledning anbefales.

Det må påregnes at det kan være utfordrende å skaffe identisk plastkledning ved utskifting eller reparasjon av skadde partier.



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høy alder i forhold til levetidstabeller.

Eldre fuktmerker registreres.

Borebilleaktivitet registreres.

Høy luft fuktighet vil forekomme om vinteren.

Det er ikke synlig dampsperre mot kaldt loft.

Brytning mellom varm og kald luft skaper høy luft fuktighet.

Skjevheter som normalt registreres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering med dampsperre mot 2. Etasje og isolert luke bør påregnes.

Oppgradering av pipe beslag må påregnes.

Takkonstruksjon må oppgraderes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat er kun satt for lokale tiltak og ikke renovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer på loft og 2. Etasje er av eldre dato.

1. Etasje.

Vinduer i stue, bad og soverom er fra ca. 2000.

Vinduer i kjeller er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på vinduer har oversteget 50% av normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskserien 700.320.

Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger.

Slitasjen er normal iht. alder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og utskiftninger av vinduer.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.

Byggforskerien 700.320

Dører har slitasje på rammer/beslag og pakninger.

Slitasjen er normal iht. alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og utskiftninger av dører.



TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balkongdør fra ca. 2000.

Normal slitasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med terrassebord i tre.
Rekkverk i tre.
Areal: 29m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt grunnet alder/slitasje.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må på sikt påregnes oppgraderinger.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til kjeller i betong.
Rekkverk og håndløper i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt grunnet alder og slitasje.

Rekkverk er i underkant av dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger bør på sikt påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tak ut stikk over ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lekkasje og råteskader registreres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Parkett på gulvoverflater i 2. Etasje og 1. Etasje.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

TG 2 Overflater - 1

Beskrivelse

Resterende overflater er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet høy slitasje/alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Oppgraderinger etter ønske.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre.

Vurdering av avvik:

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

Høydeforskjell på 19mm ble målt på kontrollerte steder i stue 2. Etasje.

Høydeforskjell på 25mm ble målt på kontrollerte steder i stue 1. Etasje.

Skjevheter i bjelker registreres.

Søyle i kjeller registreres.

Det er ukjent hvorfor søyle i kjeller mot bjelkelag til 1. Etasje er etablert.

Det er ikke etablert papp inder søyle.

Konsekvens/tiltak

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

Nærmere kontroll og oppgraderinger vedrørende søle bør påregnes.

Kostnadsestimat er kun satt for lokale tiltak ikke renovering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe fra byggeåret.

Ildsted er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt grunnet alder og slitasje.

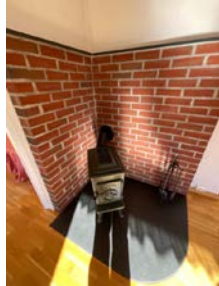
Slitasje og eldre fukt merker registreres på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Medium nivåer ble målt på kontrollerte steder på veggoverflater.
200-300 av 999.

Høye fukt verdier ble målt på gulvoverflater.

Det er trolig ikke benyttet dampsperre på gulvoverflater.

Fukt nivåer kan variere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det avfukter i kjeller.

Ved innredning av kjeller anbefales det dampsperre mot grunn.
Nærmer kontroll og undersøkelser anbefales på veggoverflater ved innredning.

TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til loft i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk mangler iht. dagens krav.
Trapp tilfredsstillende ikke dagens krav til stignings-forhold og høyder.

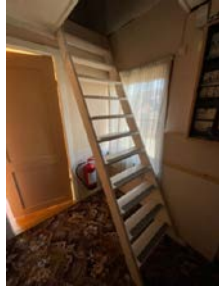
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av trapp må påregnes.
Loftsluke med trapp anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

Trapp fra 1. Etasje til 2. Etasje i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt grunnet alder og slitasje.

Trapp tilfredsstillende ikke dagens krav til stignings-forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering anbefales.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger og justeringer bør påregnes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad andre etasje fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Innredning på bad med speil, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.
Dusj med forheng.
Belegg på gulvoverflater.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet (bad) er bygget før 1997(Tek 97).

Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

Eier opplyser om eldre lekkasje fra servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet anbefales totalrenovert iht. dagens krav.

Nærmer kontroll og eventuelle tiltak vedrørende eldre lekkasje fra servant anbefales.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 1. Etasje fra ca. 2000.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Belegg i dusjsonen og tapet på resterende veggoverflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskeren 700.320

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad har oversteget 50% av levetid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulvoverflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskeren 700.320

Fallet på badet tilfredsstillende ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad har oversteget 50% av levetid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskeren 700.320

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad har oversteget 50% av levetid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.
Dusj med glassdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger bør på sikt påregnes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler mekanisk avtrekk for våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering av mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra stue mot dusjsonen, uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom av ukjent eldre dato.

Belegg på gulvoverflater.
Opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet anbefales totalrenovert iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken 2. Etasje fra ca. 1995, velutstyrt med god skaplass.

Alle hvitevarer er frittstående.

Oppvaskmaskin er fra 2025.

Vannstopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken er preget av elde og slitasje.

Normal levetid på kjøkken er 15-20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av kjøkken bør på sikt påregnes.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger bør på sikt påregnes.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken 1. Etasje fra ca. 2000, velutstyrt med god skapsplass.

Alle hvitevarer er frittstående.

Vannstopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken er preget av elde og slitasje.

Normal levetid på kjøkken er 15-20 år.

Micro er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av kjøkken bør på sikt påregnes.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger bør på sikt påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i boligen er av kobberør.

Vann rør inn til boligen er oppgradert i 2018. (TG1)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

Ved oppgradering anbefales rør i rør system iht dagens krav.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast og jern.

Avløpsrør inn til boligen er oppgradert i 2018. (TG1)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2/3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alder anbefales det rør inspeksjon for å stadfeste tilstand og eventuelle tiltak for rør under grunn.

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

Ved oppgradering anbefales det utskifting til avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via ventiler i vinduer og yttervegger.

Ved oppgradering av boligen anbefales det etablering av ventilering iht. dagens krav.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe av ukjent alder plassert i stue 1. Etasje.



Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder av eldre dato plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bereder er over 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bereder fungerer i dag, men ut ifra alder kan svikt oppstå.



TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger av ukjent alder.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det ble utført kontroll av el nett i 2022.

Det er ikke åpne avvik.

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)?

Ja

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

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



TOMTEFORHOLD

📍 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Etter alder, er det trolig ikke ivaretatt drenering utover stein/singel i byggegrop som var normalt på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskeren 700.320

Grunnmurs plast er ikke synliggjort og topplast er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut.

For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).

Ved innredning av kjeller anbefales drenering oppgradert.

📍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i betong.

Garasje har grunnmur med betong blokker fra 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskeren 700.320

Noe avskalling og slitasje av normal karakter registreres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold og kontroll anbefales som normalt.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrenforhold

Beskrivelse

Bolig ligger i lett skrånet terreng, uten spesiell fuktbelastning fra overflaten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng mot grunnmur holder ikke dagens krav på fall 1:50 3meter ut fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablering av fall fra grunnmur anbefales.

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

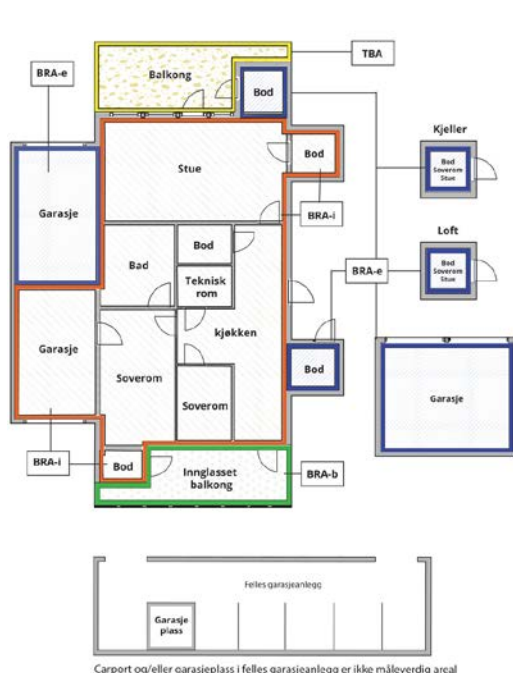
Hva er måleverdig areal?

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 en 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 garasje plass 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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kaldt loft						22	22
2. Etasje	51			51		45	96
1. Etasje	67	33		100	29		100
Kjeller	49			49			49
SUM	167	33			29	67	267
SUM BRA	200						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kaldt loft			
2. Etasje	Trapperom, kjøkken/spisestue, bad, soverom, stue		
1. Etasje	Entré/gang, bod, bad, stue/kjøkken, soverom, trapp/gang, vaskerom	Garasje	
Kjeller	4 boder		

Kommentar

Totalt 6m² på vaskerom og bod er ikke medregnet under areal beregning da høyden er under 190 cm.

Høyde i kjeller ble målt til ca. 2.1-2.15 meter på kontrollerte steder.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 2. Etasje
Byggegodkjente tegninger stemmer ikke med dagens bruk.
Plassering av alle rom er endret.

1. Etasje
Det foreligger byggegodkjente tegninger som stemmer med dagens bruk fra 1963.
Det er i dag etablert soverom i del av stue på byggegodkjente tegninger.
Dør til trapperom er i dag blendet.

Det foreligger ikke tegninger over kjeller plan.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	118	49

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Eskil Engelsingjerd Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	38	144		0	863.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Frøyerveien 1

Hjemmelshaver

Stangborli Bjørg Karin Sinnes, Sinnes Inge

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

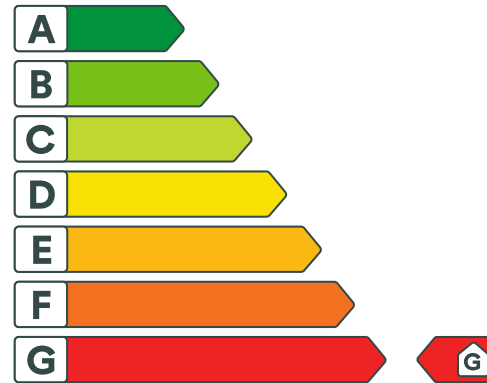
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse Frøerveien 1, 4328 SANDNES	
Dato for energimerking 22.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-285248
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 170042972
Gårdsnummer 38	Bruksnummer 144
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1905	Bygningstype Annen bolig
Bruksareal 200,0 m²	Oppvarmet bruksareal 167,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
547,06 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
485,84 kWh/m²

Totalt levert pr. år
81 135 kWh



Frøyerveien 1, 4328 SANDNES



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Frøyerveien 1, 4328 SANDNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygnings 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 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 24: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



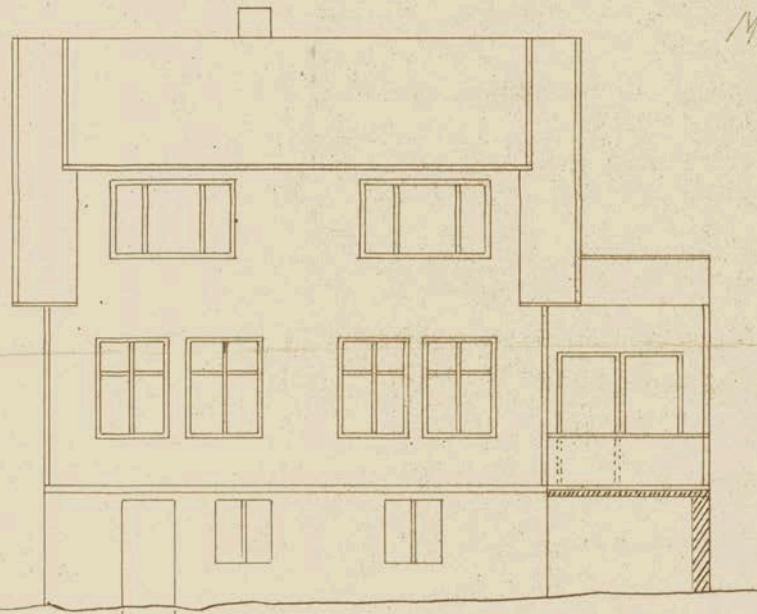
Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

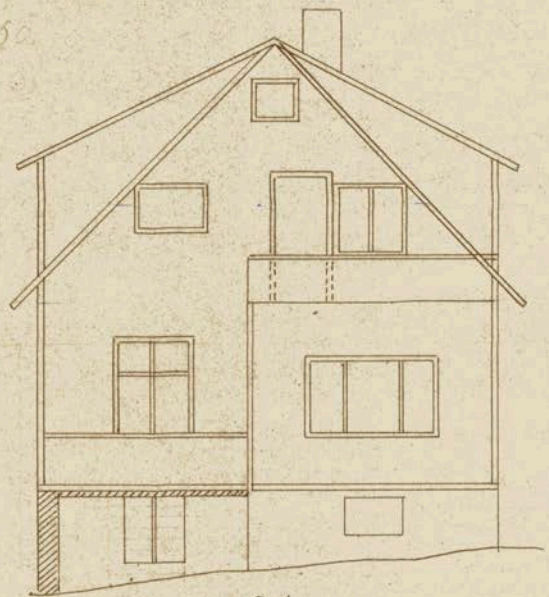
<https://www.enova.no>

M. 1:50

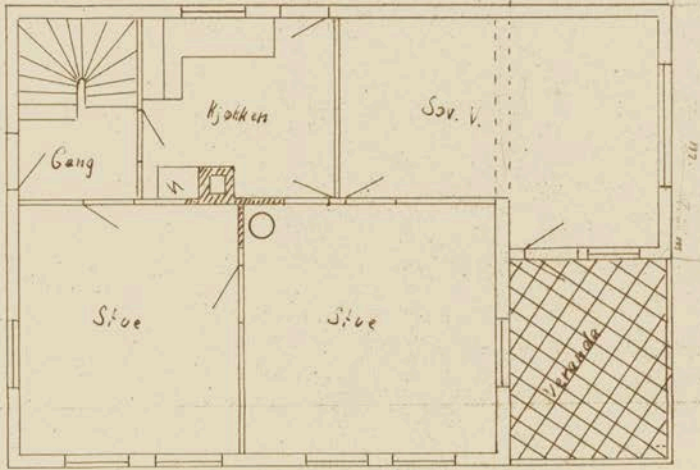


Syd

Tilbygning
2,50 m



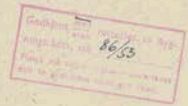
Øst



I Etage

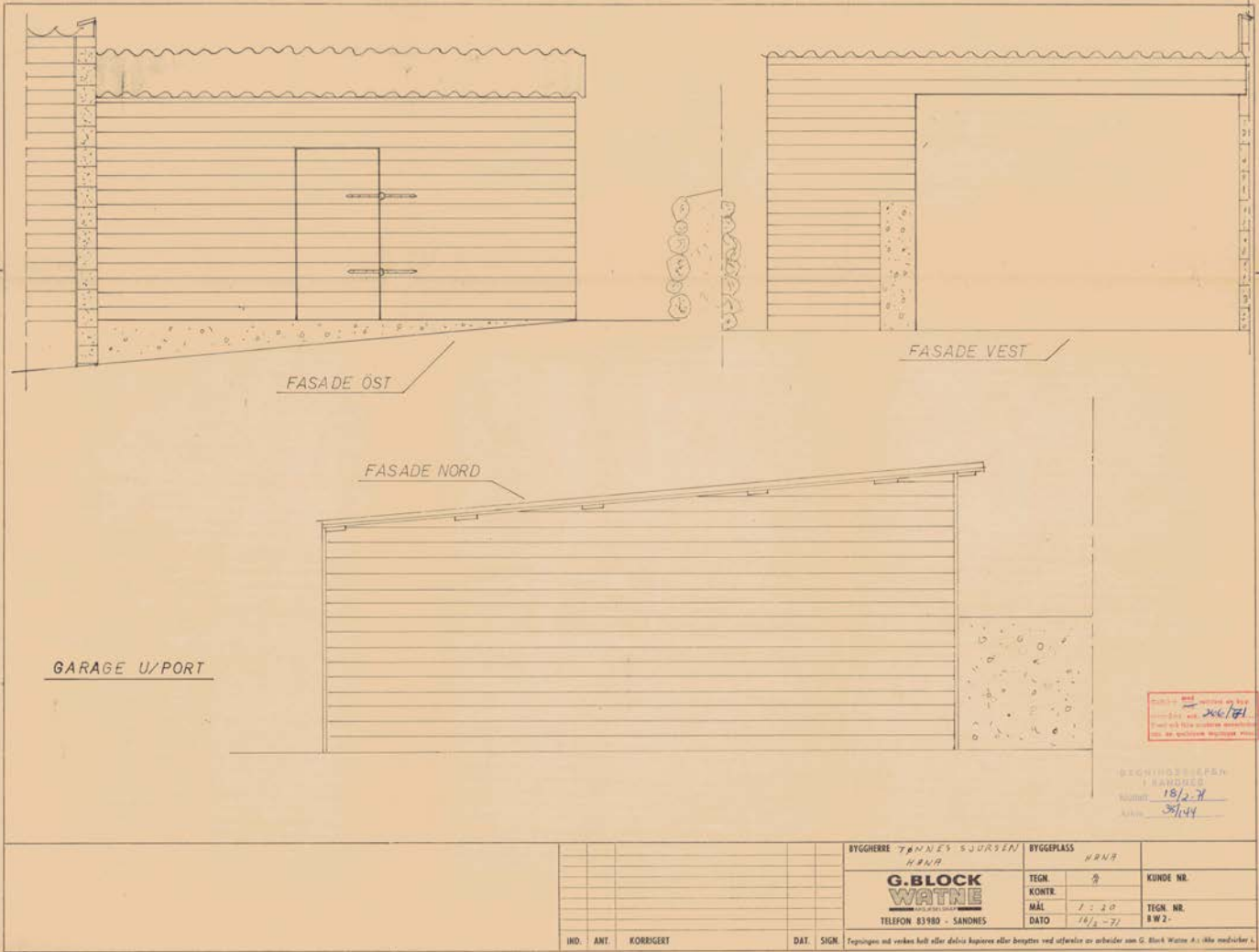
8,00 m

11,70 m



HØYLAND EYGNINGSRÅD
 J.nr. 75 53 lank.
 Antal bilag:

Ansgar Sjøraen
 gnr 38. o.nr 144, 214 473
 Hana
 M. 1:50

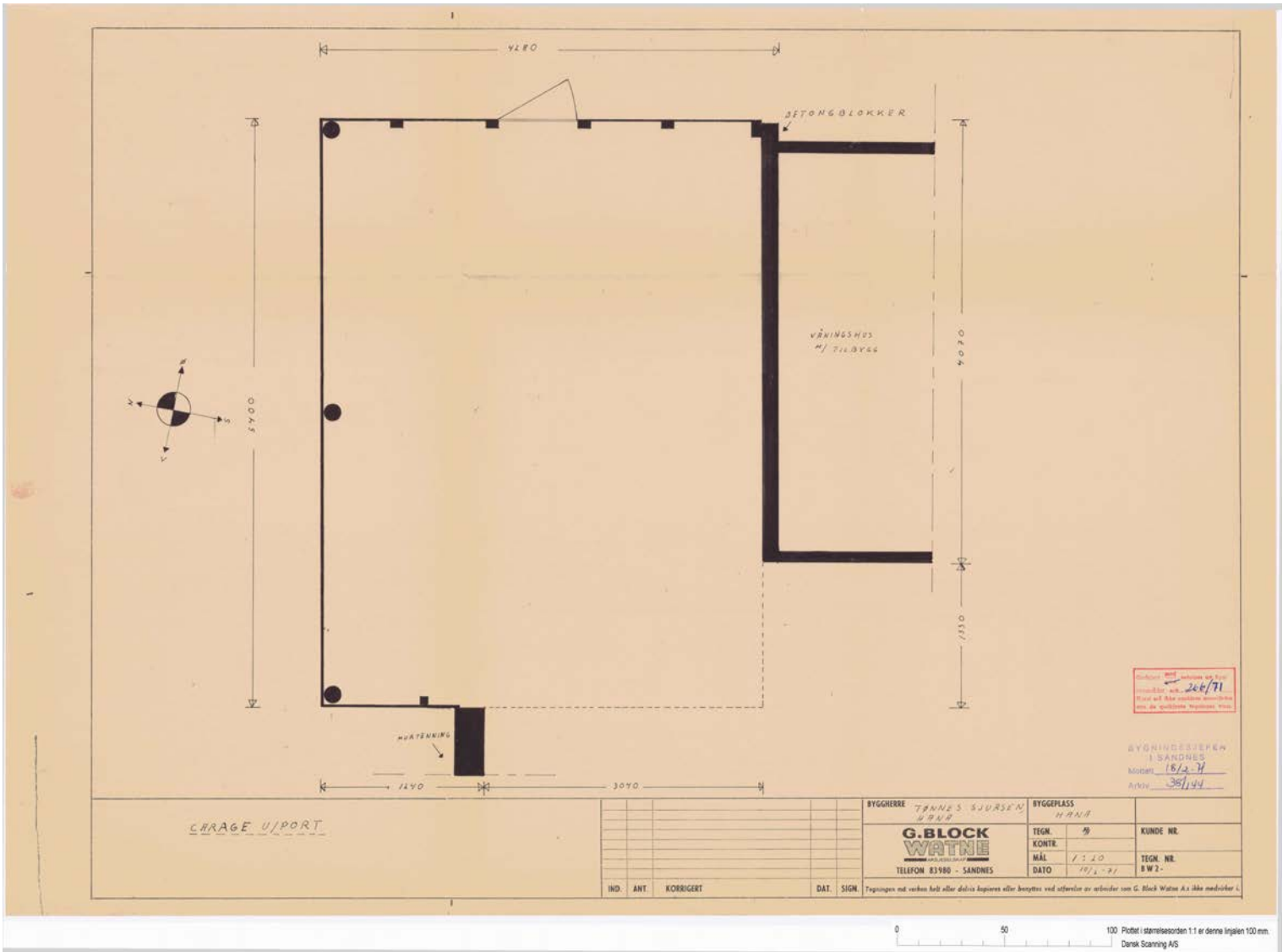


Tegning med ændringer og tilføjelser
 er kun gyldig hvis ændringerne er
 indtegnet med røde streger og
 er godkendt af arkitekten.

BEGRINDSBEFÆH
 I SANDHED
 Nummer 18/2-77
 Afskrift 30/1-77

BYGGERE TANNES SJURSEN HNR		BYGGEPLASS HNR		KUNDE NR.
G. BLOCK WATNE		TEGN. 9		
TELEFON 83980 - SANDNES		FORTR.		
		MÅL 1:20	TEGN. NR.	
		DATO 18/2-77	8 W 2	
IND.	ANT.	KORRIGERT	DAT.	SIGN.

0 50 100
 100 Ploket i størrelsesorden 1:1 er denne linje 100 mm.
 Dansk Scanning AS



Tegning af
 206/71
 med alle nødvendige
 oplysninger.

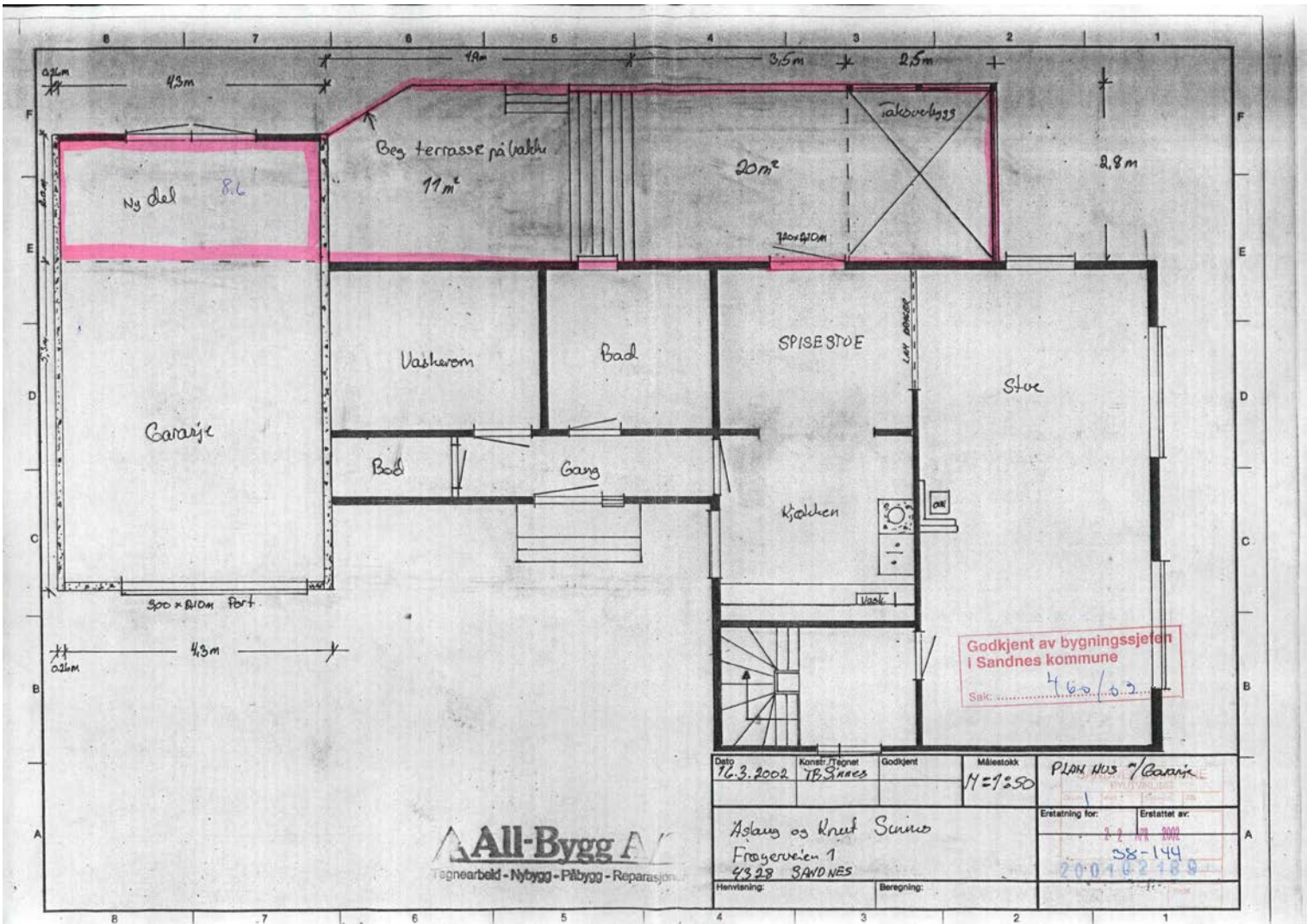
BYGNINGSEREN
 I SANDNES
 Moden 18/2-71
 Arkiv 38/74

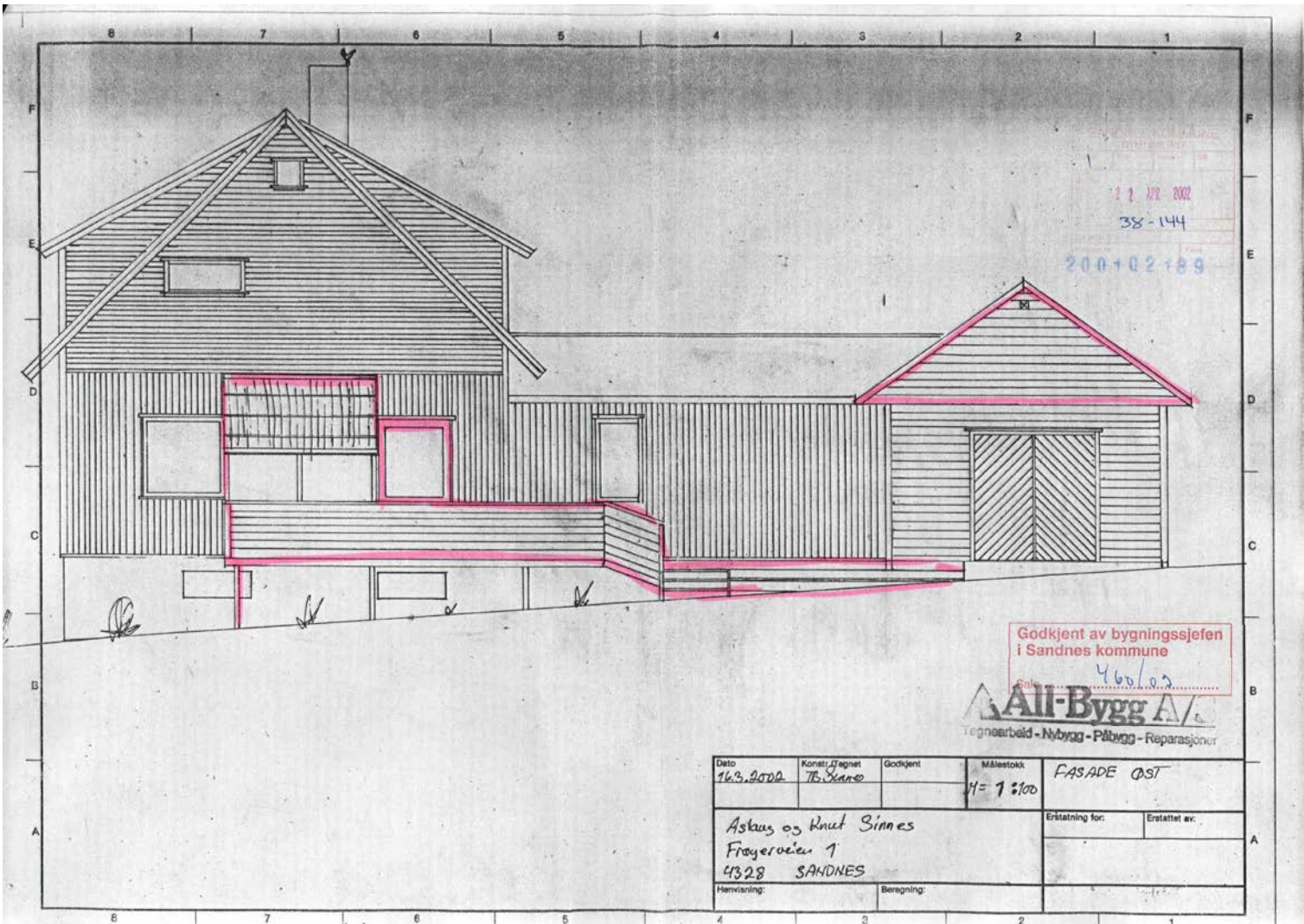
CHARGE U/PORTE

IND.	ANT.	KORRIGERT	DAT.	SIGN.	BYGGERE TØNNE S. SJURSEN W. B.	BYGGEPLASS H. H. H.	KUNDE NR. TEKN. NR. TEGN. NR.
					G. BLOCK WATNE TELEFON 83980 - SANDNES	TEKN. NR. 99 MÅL 1:50 DATO 18/2-71	E.W. 2-

Tegningen må veltes helt eller delvis kopieres eller benyttes ved offentlig og arbejder som G. Block Watne A.s ikke medbringer.

0 50 100
 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
 Dansk Scanning AS

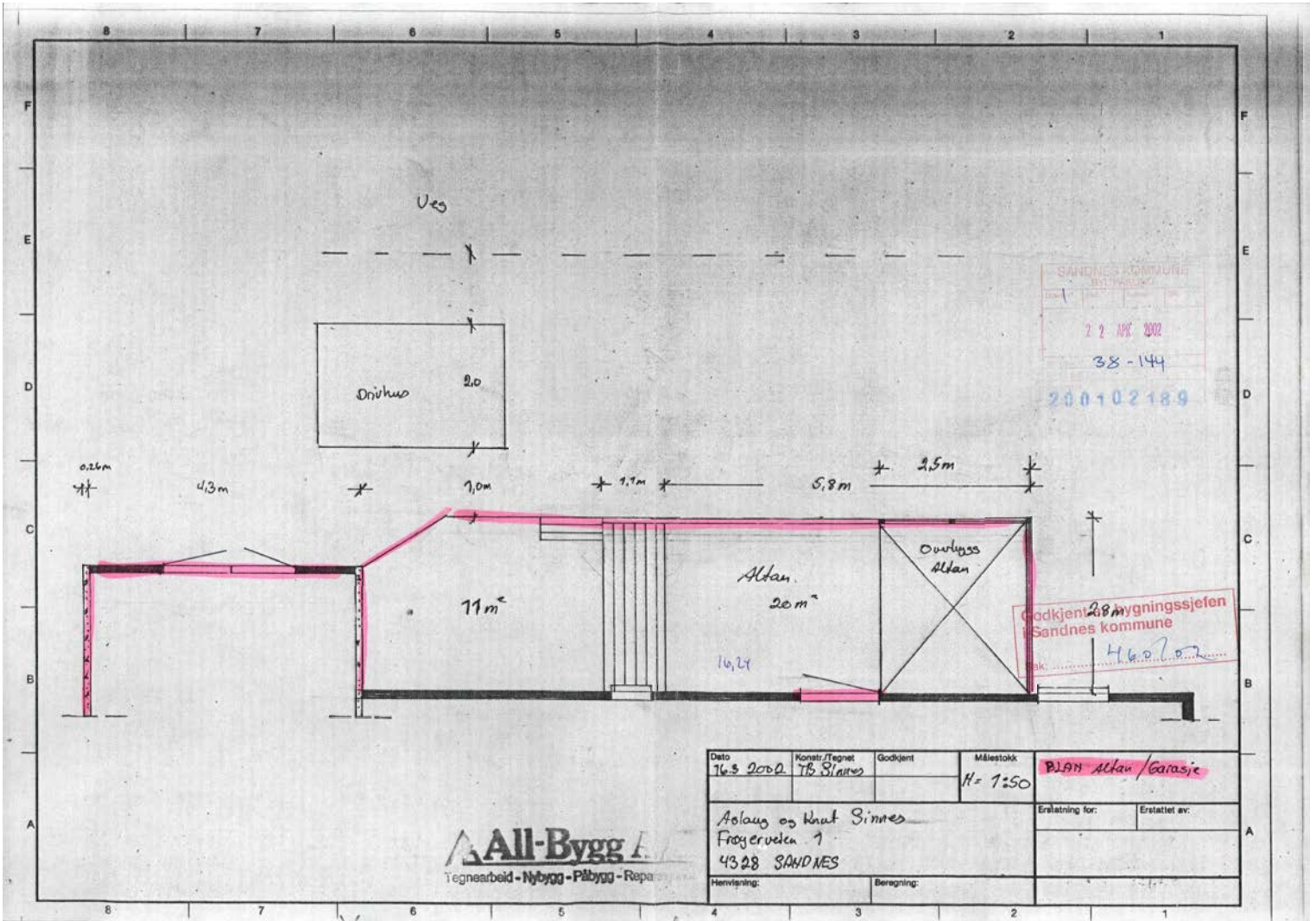




Godkjent av bygningsjefen
i Sandnes kommune

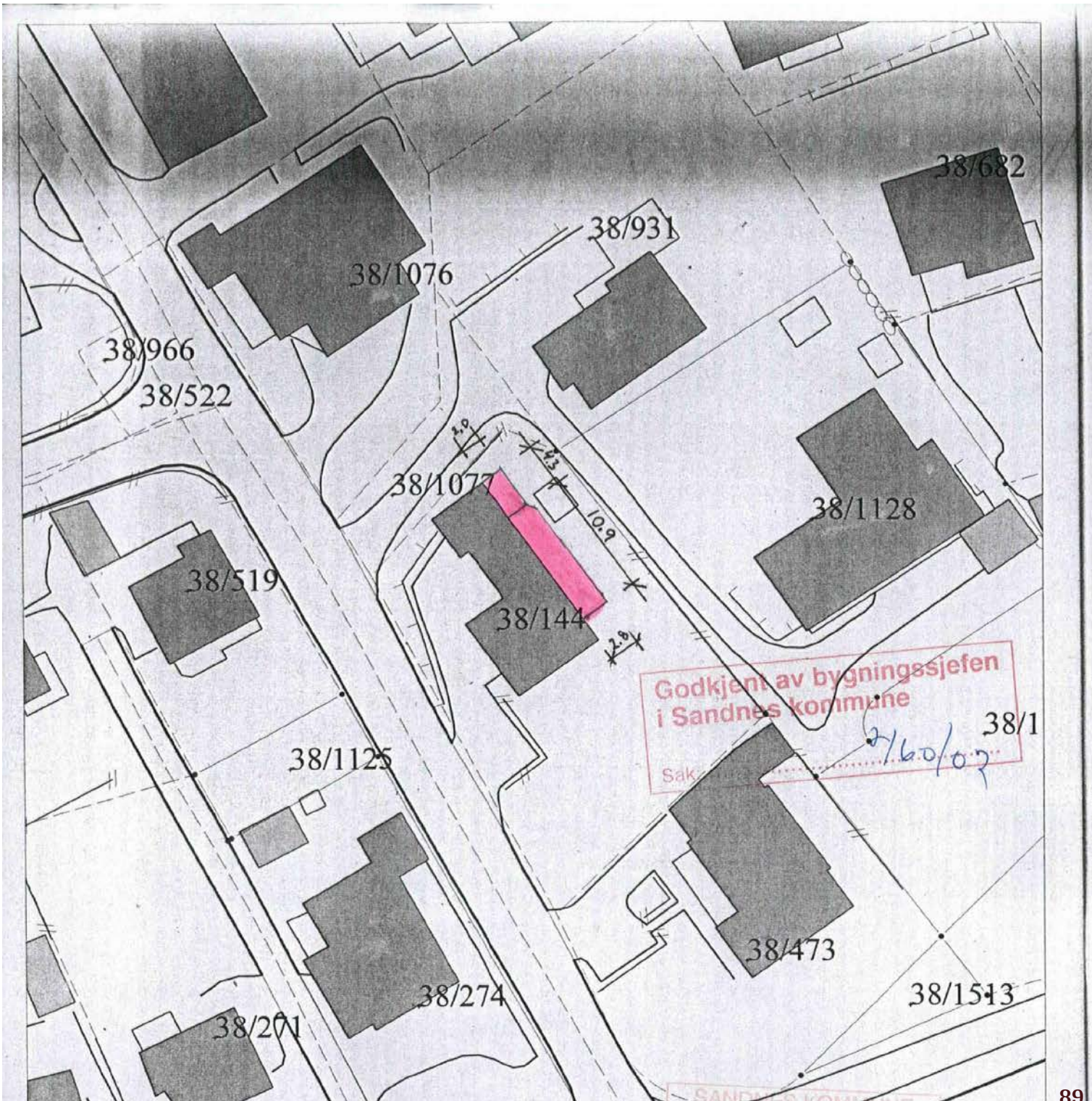
460/03
All-Bygg
Tegnearbeid - Nybygg - Påbygg - Reparasjoner

Dato 16.9.2002	Konstr./Tegnet T. Sænes	Godkjent	Målestokk H = 1:100	FASADE ØST
Aukst og Knut Sinnes Frøyerveien 1 4328 SANDNES				Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:		

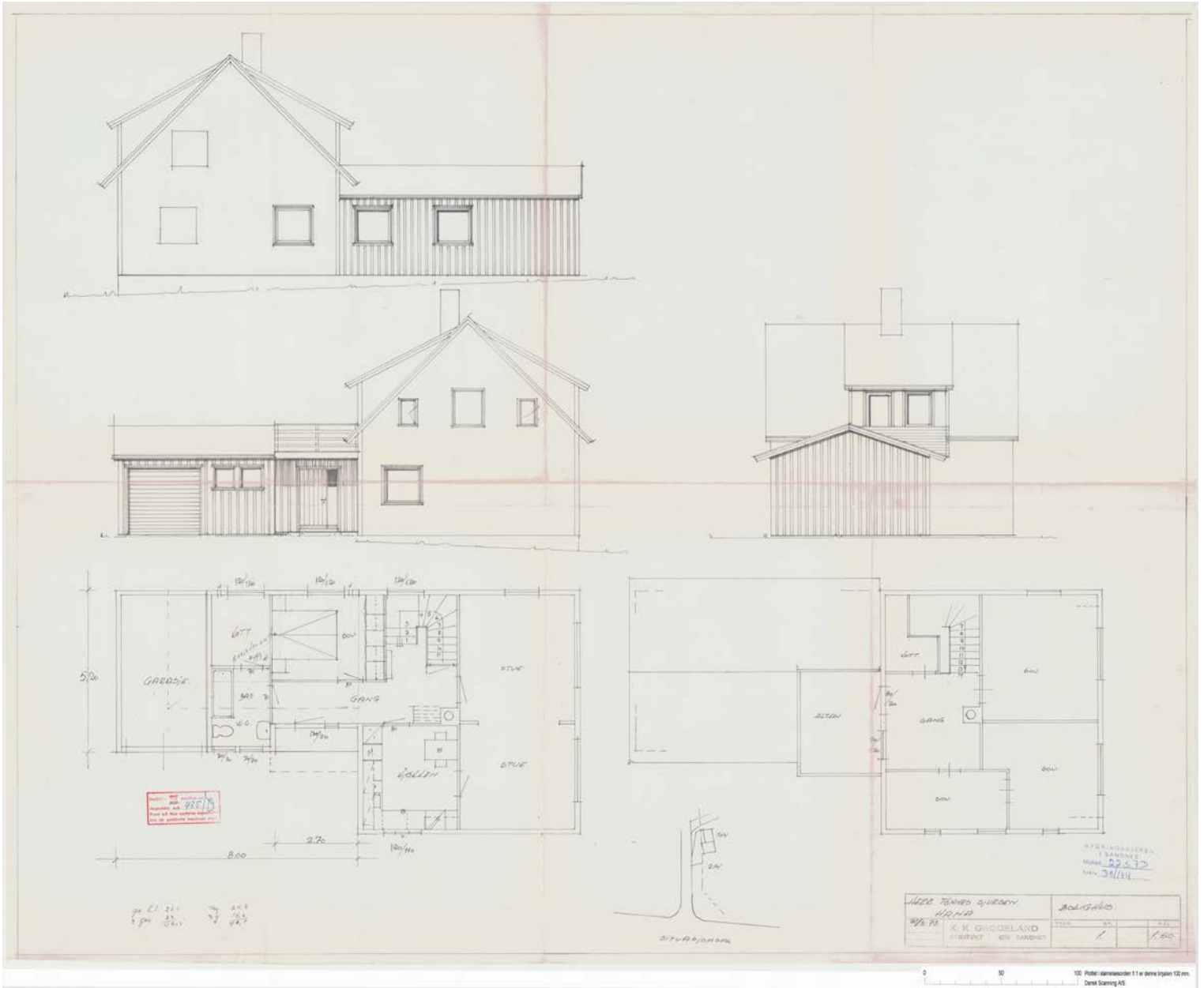


Dato 16.5.2002	Konstr./Tegnet TB Sinnes	Godkjent	Målestokk 1:50	PLAN Allan/Garasje	
Aolav og Knut Sinnes Froyerveien 1 4328 SANDNES				Erelatning for:	Erelatt av:
Henviisning:		Beregning:			

All-Bygg
Tegnearbeid - Nybygg - Påbygg - Repar

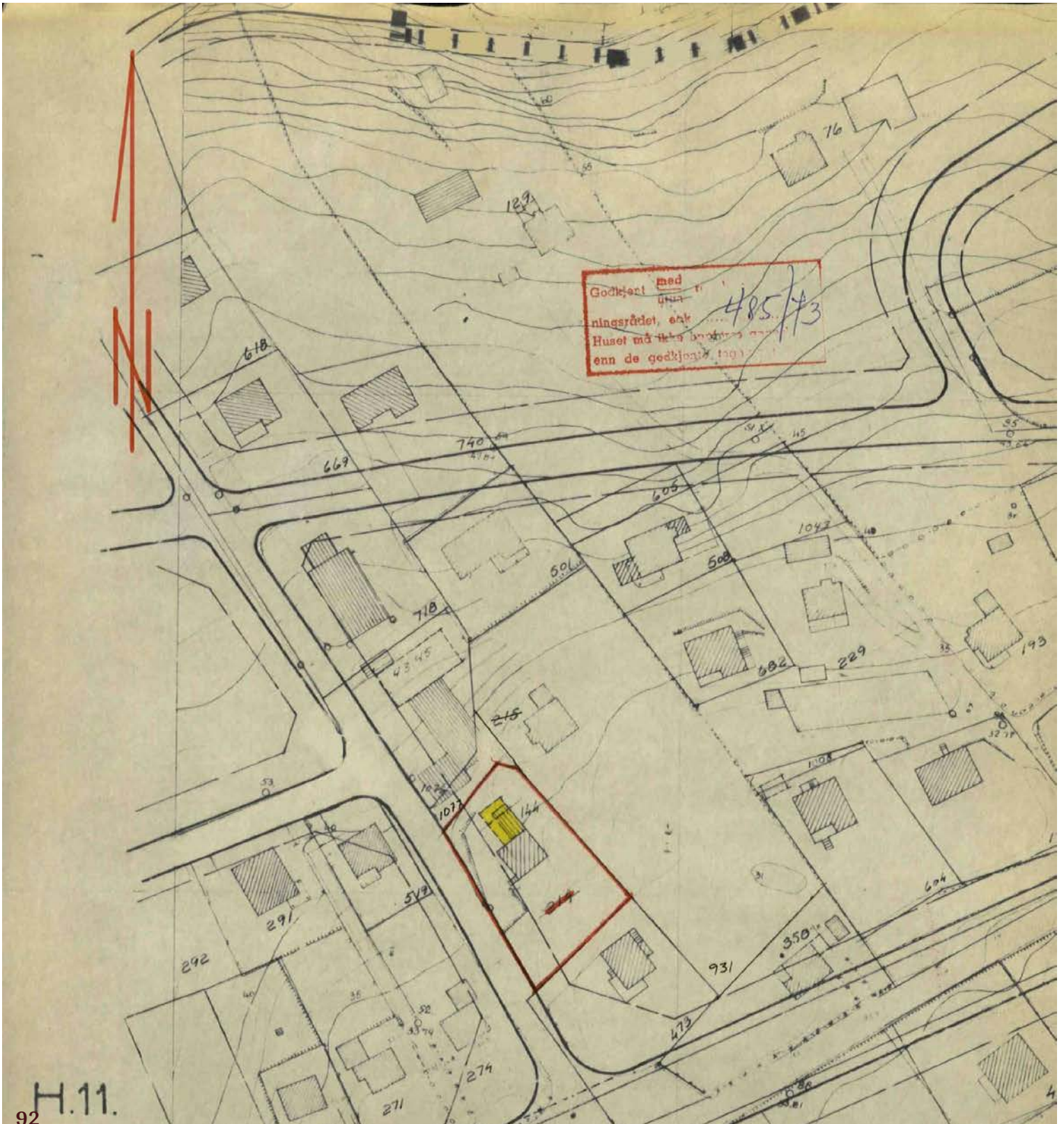


Godkjent av bygningsjefen
i Sandnes kommune
Sak: 2/60/07



HUSE TILSAGS GÅRDEN		BOLIGSØK	
K. H. GIBBELAND		TEK. NR.	100
KRETIEN 400 SANDNES		BYG. NR.	100

1:50 Papper: 100mm x 150mm eller større tegning 1:100
Dansk Skilling AS



Godkjert med
ningsrådet, ark
Huset må ikke bebygges
enn de godkjente tegningene

485/13

Grunnkart

Adresse: Frøyerveien 1, 4328 SANDNES

Gnr/Bnr: 38/144/0/0

Dato: 2026-04-13

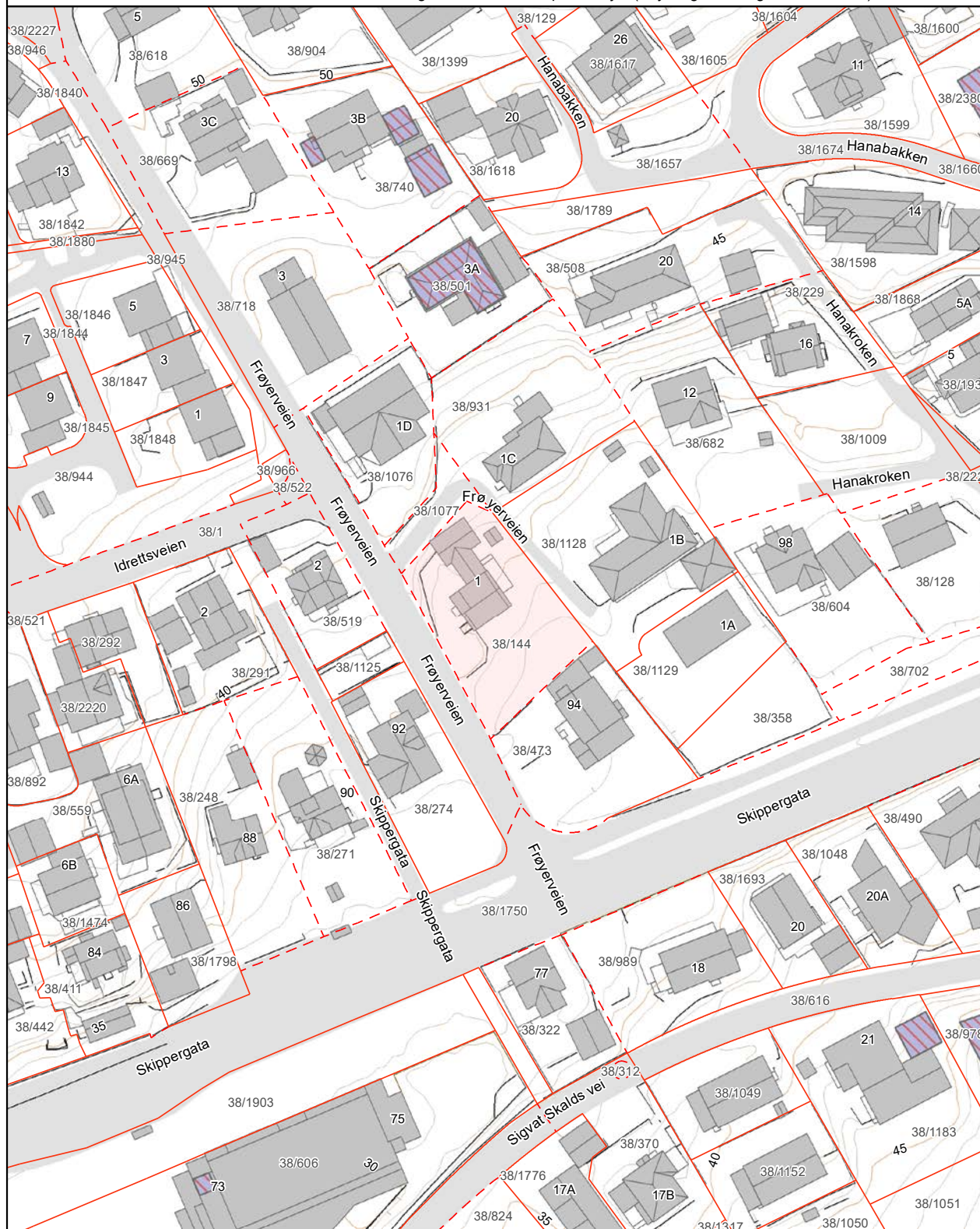
Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

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

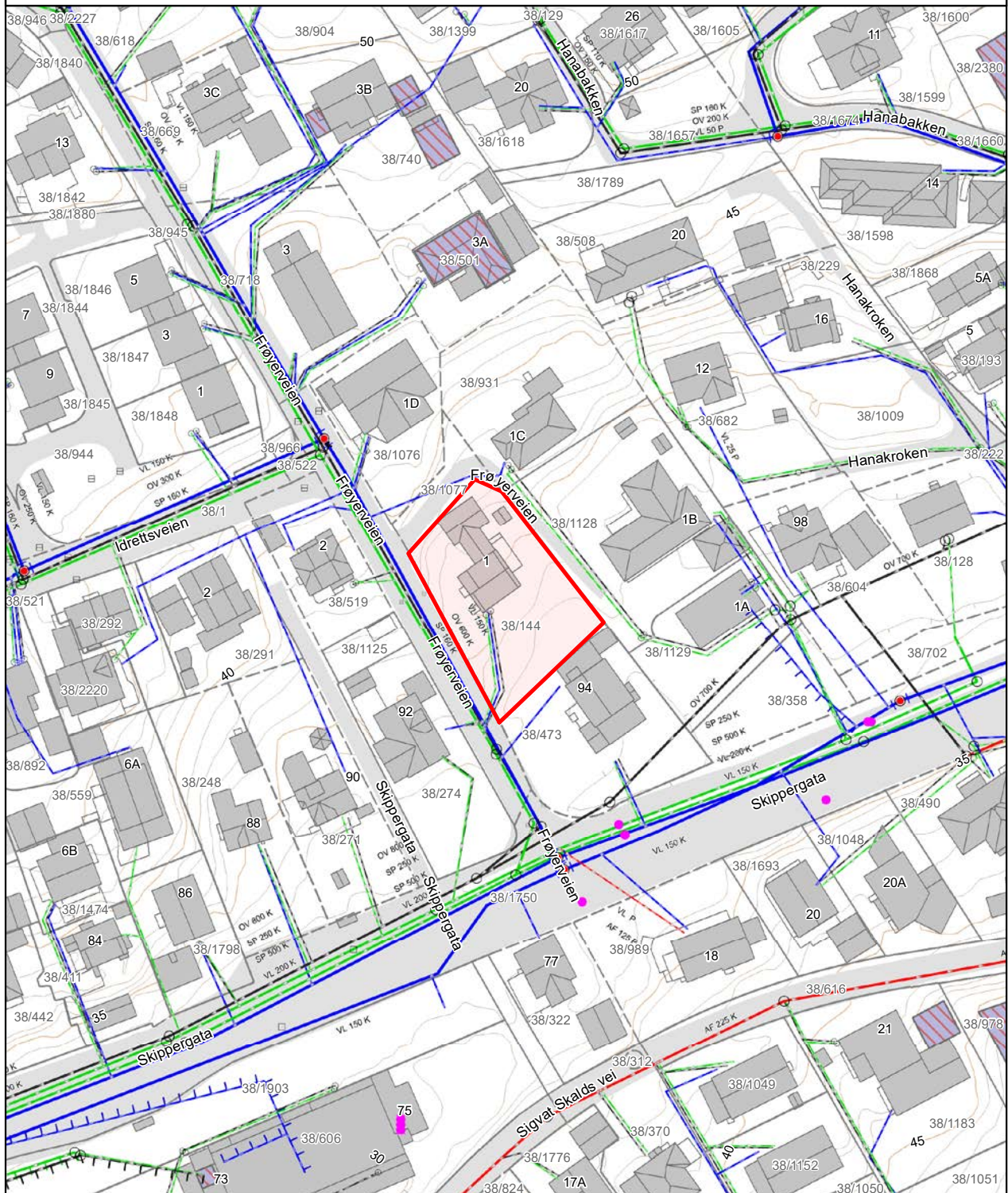


Vann- og avløpskart




















































































Adresse: Frøyerveien 1, 4328 SANDNES
 Gnr/Bnr: 38/144/0/0
 Dato: 2026-04-13
 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.


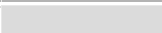
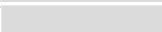











































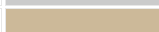













- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsepark eller tempark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	







Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parselhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	



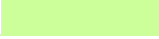








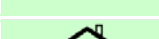

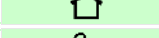

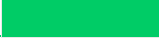



Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

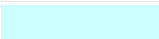
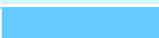






2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrund - tekniske anlegg	
Annen banegrund - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	






















Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

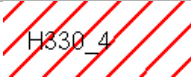
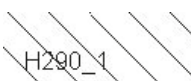
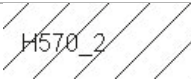
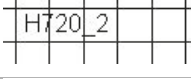

3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

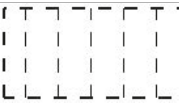
4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skyttefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	





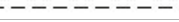








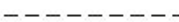



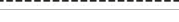



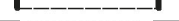





5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindrifformål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











6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gyttefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	

Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

 BYGGEOMRÅDER	 Gatetun
 Områder for boliger m/tilhørende anlegg	 Torg
 Frittliggende småhusbebyggelse	 Rasteplass
 Konsentrert småhusbebyggelse	 Parkeringsplass
 Blokkbebyggelse	 Kollektivanlegg (for buss og drose)
 Garasjer i boligområder	 Bussterminal
 Områder for forretning	 Busholdeplass
 Områder for kontor	 Drosjeholdeplass
 Områder for industri / lager	 Jernbane
 Områder for fritidsbebyggelse	 Sporvei / forstadsbane
 Områder for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)	 Flyplass med administrasjonsbygninger
 Offentlig barnehage	 Flyplass / taxebane
 Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	 Hangar, verksted, administrasjonsbygg
 Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	 Havneområde (landdelen)
 Offentlig kirke	 Kai
 Offentlig samlingslokale (kino, teater mv.)	 Småbåtanlegg (landdelen)
 Offentlig administrative bygg	 Trafikkområde i sjø og vassdrag
 Område for særskilt angitt allmennnyttig formål	 Skipsled
 Allmennnyttig barnehage	 Havneområde i sjø
 Allmennnyttig undervisning (skole, universitet mv.)	 Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
 Allmennnyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	 Annet trafikkområde
 Allmennnyttig kirke	
 Allmennnyttig samlingslokale (grendehus mv.)	
 Allmennnyttig administrasjon	
 Områder for herberger og bevertningssteder	
 Hotell med tilhørende anlegg	
 Beverting	
 Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner	
 Garasjeanlegg	
 Bensinstasjoner	
 Annet byggeområde	

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

 LANDBRUKSOMRÅDER
 Område for jord- og skogbruk
 Område for reindrift
 Område for gartneri
 Område for persillehager
 Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)


 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
 Kjørevei
 Gate med fortau
 Annen veggrunn
 Gang- / sykkelveg
 Sykkelveg
 Gangveg

 Gatetun
 Torg
 Rasteplass
 Parkeringsplass
 Kollektivanlegg (for buss og drose)
 Bussterminal
 Busholdeplass
 Drosjeholdeplass
 Jernbane
 Sporvei / forstadsbane
 Flyplass med administrasjonsbygninger
 Flyplass / taxebane
 Hangar, verksted, administrasjonsbygg
 Havneområde (landdelen)
 Kai
 Småbåtanlegg (landdelen)
 Trafikkområde i sjø og vassdrag
 Skipsled
 Havneområde i sjø
 Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
 Annet trafikkområde




FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

 FRIOMRÅDER
 Park
 Turveg
 Skiløype
 Anlegg for lek
 Anlegg for idrett og sport
 Leirplass
 Annet friområde
 Friområde i sjø og vassdrag
 Badeområde
 Småbåthavn
 Rogottabane
 Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

 FAREOMRÅDER
 Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
 Skytebane
 Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
 Område med rasfare
 Område med flomfare
 Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

 SPESIALOMRÅDER
 Privat vei
 Parkbelte i industristrek

 Campingplass
 Friluftsområde (på land)
 Friluftsområde i sjø og vassdrag
 Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
 Golfbane
 Grav- og urnelund
 Privat småbåtanlegg (land)
 Privat småbåtanlegg (sjø)
 Område for anlegg i grunnen
 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
 Drikkevannsmagasin
 Vann- og avloppsanlegg
 Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
 Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
 Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst / sivilforsvaret
 Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
 Fiskebruk
 Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
 Fritsiltone ved vei
 Restriksjonsområde rundt flyplass
 Grunnvannsmagasin
 Nedslagsfelt for drikkevann
 Naturvernområde (på land)
 Naturvernområde i sjø og vassdrag
 Klimaverområde
 Bevaringsområde for bygninger og anlegg
 Bevaring av bygninger
 Bevaring av anlegg
 Bevaring av landskap og vegetasjon
 Område for steinbrudd og masseuttak
 Andre områder for vesentlige terrengingrep
 Område for reindrift
 Pelsdyranlegg
 Handelsgartneri
 Område for særskilt anlegg
 Taubane
 Fornøyelsespark
 Vindkraft
 Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

 FELLESOMRÅDER
 Felles avkjørsel
 Felles gangareal
 Felles parkeringsplass
 Felles lekeareal for barn
 Felles gårds plass
 Fellesareal for garasjer
 Felles grøntareal
 Annet fellesareal for flere eiendommer



















FORNØYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)
 FORNØYELSESOMRÅDER
KOMBINERTE FORMÅL
 KOMBINERTE FORMÅL

 Bolig / Forretning
 Bolig / Forretning / Kontor
 Bolig / Kontor
 Bolig / Offentlig
 Forretning / Kontor
 Forretning / Kontor / Industri
 Forretning / Industri
 Forretning / Kontor / Offentlig
 Forretning / Offentlig
 Kontor / Industri
 Kontor / Offentlig
 Kontor/Bensinstasjon
 Offentlig / Allmennnyttig
 Veiserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)
 Annet kombinert formål
 Rekkefølgebestemmelser
 Midlertidig trafikkområde
 Unyansert formål

Begrensninger grense

 Reguleringsplan faregrense
 Reguleringsplan restriksjonsgrense
 Reguleringsplan bevaringsgrense
 Reguleringsplan formøysesgrense
 Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

 500 - Fareområde
 510 - Høyspenningsanlegg
 520 - Skytebane
 530 - Ildsfarlig opplag ol
 540 - Rasfare
 550 - Flomfare
 590 - Særskilt angitt fare
 640 - Fritsiltone
 641 - Restriksjonsområde flyplass
 645 - Grunnvannsmagasin
 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
 660 - Bevaringsområder
 661 - Bevaring av bygninger
 662 - Bevaring av anlegg
 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
 800 - Fornøyelsesområder
 991 - Formålsrekkefølge
 992 - Midlertidig trafikkområde

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 friluftformål 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						

Nabolagsprofil

Frøyerveien 1 - Nabolaget Øvre Hana - vurdert av 152 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

Eddaveien	1 min
Linje 21, 29, 46, 47, N96	0.1 km
Sandnes sentrum stasjon	22 min
Linje F5, L5	1.9 km
Stavanger Sola	20 min
Stavanger stasjon	20 min
Linje F5, L5	20 km

Skoler

Hana skole (1-7 kl.)	9 min
297 elever, 21 klasser	0.8 km
Vatneli skole (1-10 kl.)	15 min
59 elever, 6 klasser	0.9 km
Aspervika skole (1-7 kl.)	19 min
225 elever, 15 klasser	1.6 km
Øygaard ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
411 elever, 29 klasser	0.5 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
248 elever, 12 klasser	2.5 km
Vågen videregående skole	19 min
832 elever, 40 klasser	1.6 km
Gand videregående skole	6 min
1025 elever, 64 klasser	2.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

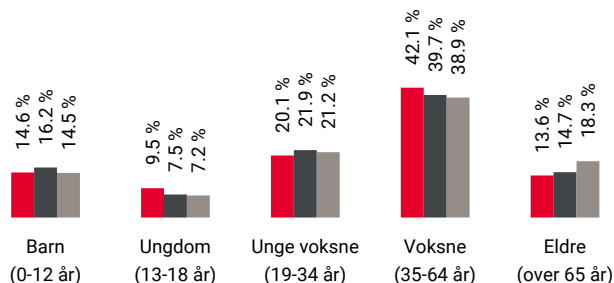
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Hana	3 114	1 262
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Øygaard barnehage (0-5 år)	5 min
111 barn	0.4 km
Vatnekrossen barnehage (0-6 år)	8 min
100 barn	0.7 km
Austrått barnehage (1-5 år)	18 min
67 barn	1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Hana Skut	2 min
Spar Hana	5 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Øygaard ungdomskole	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
⚽ Hanabanen - kunstgressbane	9 min	🚶
Fotball	0.5 km	
🏊 City Gym Sandnes	17 min	🚶
🏊 Robust Trening Sandnes	22 min	🚶

Boligmasse



- 70% enebolig
- 5% rekkehus
- 9% blokk
- 15% annet

«Jeg liker nabolaget mitt veldig bra, til tross for at det er noe gammelt og veletablert.»

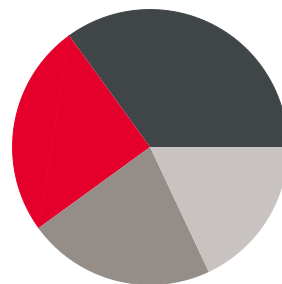
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📦 Maxi Sandnes	20 min	🚶
📦 Apotek 1 Hana	7 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 22% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

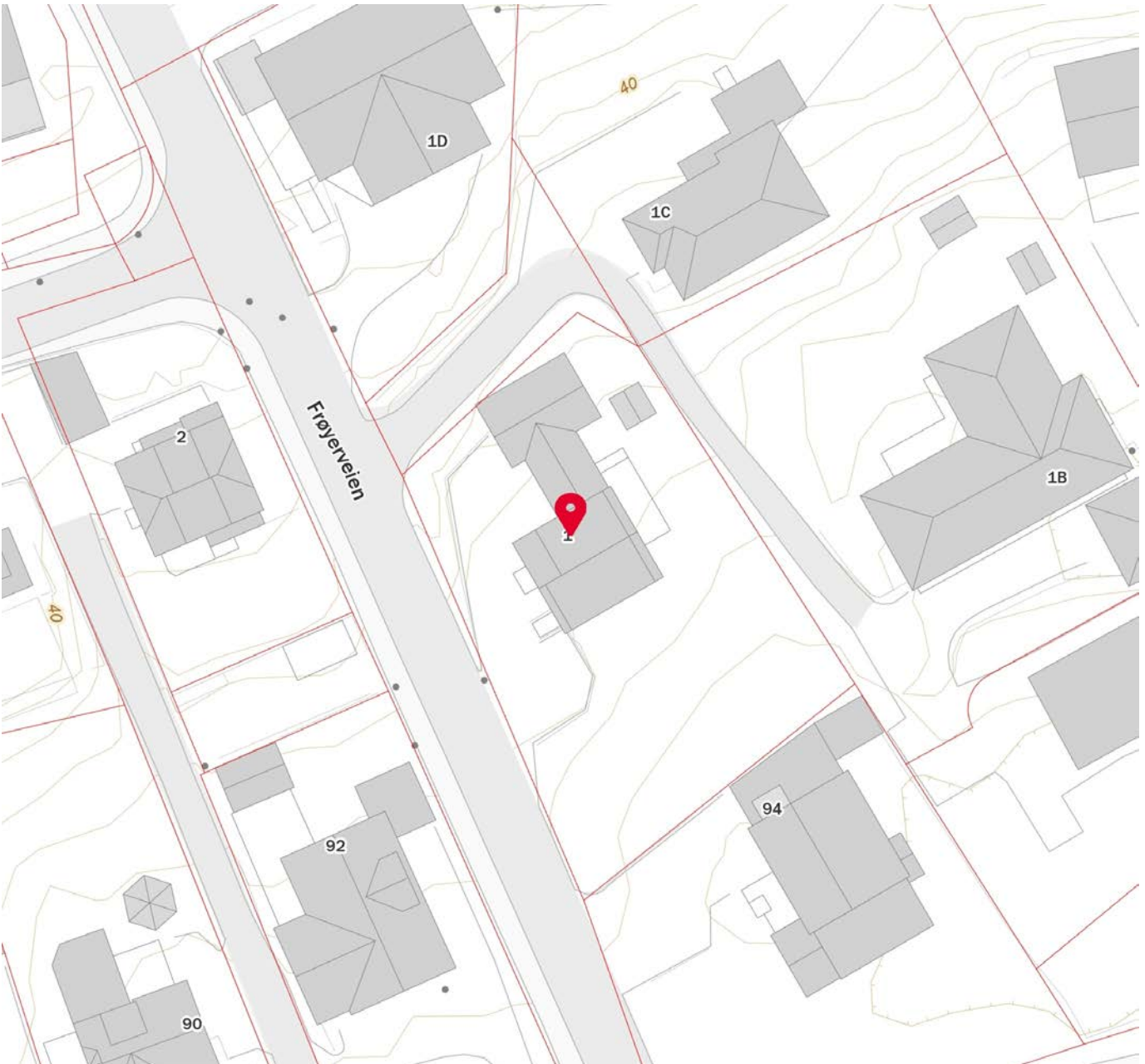
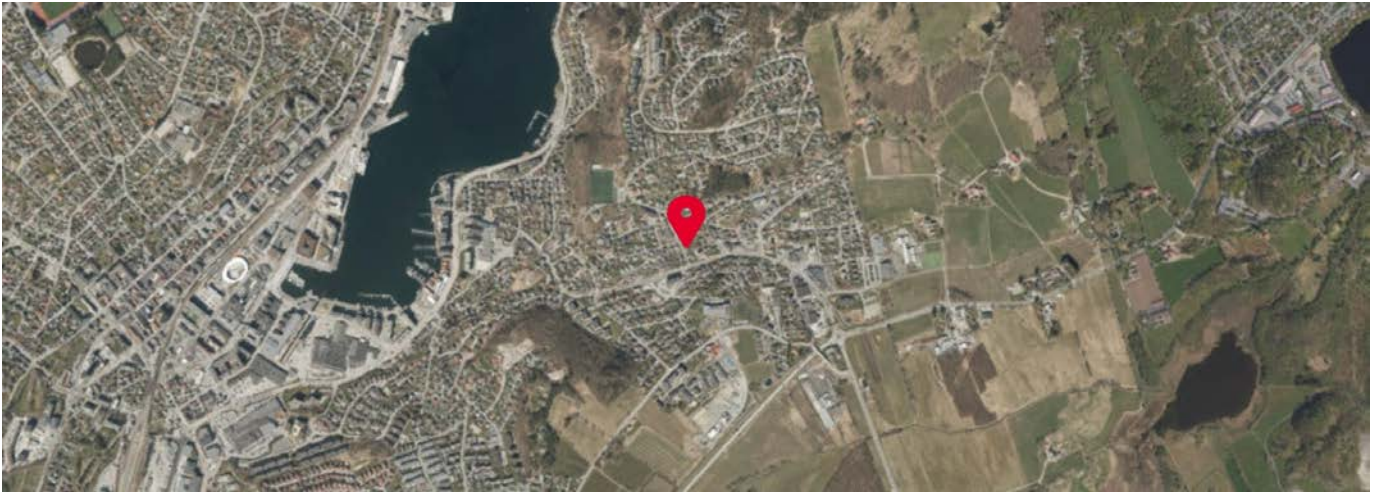
- Øvre Hana
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Noen blir nasjonale.
Noen blir regionale.

Vi fortsetter som det vi er:
Lokalbanken på Jæren.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Frøyerveien 1
4328 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Daniel Mossige

Oppdragsnummer:

Telefon: 406 12 548
E-post: daniel.mossige@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre