

**aktiv.**



St. Olavs gate 7, 4319 SANDNES

**Velholdt og innholdsrik del av  
tomannsbolig midt i hjertet av  
Sandnes sentrum – alt du trenger  
rett utenfor døren!**



Eiendomsmegler MNEF

## Jonas Le

**Mobil** 941 66 646

**E-post** jonas.le@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 790 000,-  
**Omkostn.:** Kr 96 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 886 140,-  
**Selger:** Olivia Ronquillo Del Rosario

Ledesma

Bienvenido Espiritu

Ledesma

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1946  
**BRA-i/BRA Total** 102/138 kvm  
**Tomtstr.:** 330.1 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 111, bnr. 820  
**Snr.** 2  
**Oppdragsnr.:** 1403260090

# Boligen har en flott og urban beliggenhet midt i Sandnes sentrum.

Vi har gleden av å presentere en velholdt og innholdsrik del av en tomannsbolig i St. Olavs gate 7, beliggende i Sandnes sentrum.

Boligen inneholder:

2.etg: Entré/gang, stue, kjøkken, soverom, og bad. Bod utenfor boenhet.

Loft: Gang med trapp og 2 soverom (ikke godkjent).

Garasje. Parkering i felles gårdsrom.

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

Verdt å nevne:

- Altibox
- Vedovn
- Garasje
- Installert varmepumpe 2025

Velkommen til visning - Husk påmelding!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	39
Nabolagsprofil .....	42
Egenerklæring .....	46
Tilstandsrapport .....	52
Andre vedlegg .....	115
Budskjema .....	125

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 102 kvm

BRA - e: 36 kvm

BRA totalt: 138 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 kvm Entré/gang, stue, kjøkken, soverom, og bad.

2. etasje

BRA-i: 30 kvm Gang med trapp og 2 soverom (ikke godkjent)

BRA-e: 20 kvm - Bod utenfor boenhet,

Garasje

1.etasje - BRA-E: 16 kvm

### Tomtetype / Tomtestørrelse

Eiet / 330.1 kvm

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, frukttrær i hagen, internveger og parkeringsareal.

### Beliggenhet

Boligen har en flott og urban beliggenhet midt i Sandnes sentrum. Like utenfor døren er Langgata med alle sine spennende butikker. I kort avstand finner du flere kjøpesentre, togstasjon og bussterminal.

Handlegaten Langgata har en rekke flotte butikker, og det er kort vei til flere kjøpesentre som Bystasjonen senter, Amfi Vågen og Maxi alle med et godt og variert utvalg av butikker. I området kryr det av take away, kafeer og fine restauranter. Kort vei til kino og vinmonopol. Det er også kort kjørevei til Kvadrat kjøpesenter med 170 butikker.

Legg gjerne turen til Sandvedparken, byens grønne lunge, som ligger innen kort gangavstand fra boligen. Parken strekker seg over ca. 3,5 kilometer mellom sentrum og Ganddal, og er et svært populært turområde med flotte turstier, lekeplasser og flere treningsapparater langs løypen. Stokkalandsvatnet er også et populært turområde i nærheten av boligen. Det er ca. 4,1 km rundt hele vannet, og området byr på flotte turmuligheter i naturskjønne omgivelser. Vannet har et rikt fugleliv og er en viktig rasteplass for trekkfugler.

Samlet sett byr området på svært gode rekreasjonsmuligheter året rundt, enten du ønsker rolige spaserturer, joggeturer eller sykkelturet i grønne omgivelser.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets- og næringsbebyggelse i området.

### **Bygningssakkyndig**

Rune Sivertsen

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Tomanns horisontaldelt bolig ble oppført og ferdigstilt i 1947, og er oppført med grunnmur av lødd stein/teglstein.

Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig kledning av tre, og etasjeskiller av trebjelkelag.

Takkonstruksjonen er valmet tak og i tre, tekket med betongtakstein.

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

Boligen fremstår i generelt god stand, med slitasje og forhold som er nærmere beskrevet i rapportens enkeltpunkter.

Registrerte tilstandsmerkninger har i hovedsak sammenheng med alder, vedlikehold og byggetekniske løsninger.

Enkelte tilstandsgrader er satt med bakgrunn i normal forventet teknisk levetid for bygningsdeler, slik det gjelder for denne type konstruksjon og klima.

## **Innhold**

Vi har gleden av å presentere en velholdt og innholdsrik del av en tomannsbolig i St. Olavs gate 7, beliggende i Sandnes sentrum.

Boligen inneholder:

2.etg: Entré/gang, stue, kjøkken, soverom, og bad. Bod utenfor boenhet.

Loft: Gang med trapp og 2 soverom (ikke godkjent)

Garasje. Parkering i felles gårdsrom.

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

Verdt å nevne:

- Altibox
- Vedovn
- Garasje
- Installert varmepumpe 2025

Velkommen til visning - Husk påmelding!

## **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er påvist andre avvik:

Taknedløp fra tak er ført ned og avsluttes på terrasse i 2. etasje. Terrassen består delvis av eldre glassfibertekking og delvis trekonstruksjon/tredekke. Løsningen medfører at takvann ledes direkte ut på terrasseflaten. Glassfibertekking fremstår som eldre og har begrenset restlevetid. Det er ikke etablert sikker bortledning av vann fra terrassen til sluk eller nedløp.

Vurdering:

Løsningen anses som uhensiktsmessig og med økt risiko for vannansamling og fuktpåvirkning på terrassekonstruksjonen. Eldre glassfibertekking kan ha redusert tetthet, og kombinert med tilført takvann øker dette risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens:

Økt belastning av vann på terrasse kan føre til oppfukning, nedbrytning av materialer, lekkasjer til underliggende konstruksjoner samt forkortet levetid på tekkingen.

#### Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av takvann, for eksempel ved å føre nedløpet videre til terreng eller til egnet avløp/sluk.

Videre bør tilstanden på glassfibertekking vurderes nærmere, og eventuell rehabilitering eller utskifting vurderes for å sikre tilstrekkelig tetthet og levetid.

#### Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er påvist andre avvik:

Boligen har liggende trekledning av eldre dato. Det ble observert værslitt overflatebehandling og stedvis oppsprekking i maling. Det er registrert enkelte områder med begynnende råteskader, særlig i skjøter og utsatte partier. Kledningen fremstår generelt med slitasje som kan forventes ut fra antatt alder.

#### Vurdering:

Registrerte skader tyder på at deler av kledningen har redusert motstand mot fuktpåvirkning. Mangelfull overflatebehandling og begynnende råte øker risikoen for videre nedbrytning dersom tiltak ikke gjennomføres.

#### Konsekvens:

Videre fuktpåvirkning kan medføre økt råteutvikling og gradvis nedbrytning av kledningsbord. Over tid kan dette også påvirke underliggende konstruksjoner dersom skadene utvikler seg.

#### Tiltak:

Skadede kledningsbord bør skiftes ut. Øvrig kledning anbefales kontrollert, skrapet og behandlet med ny overflatebehandling (grunning og maling/beis) for å hindre videre nedbrytning.

#### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist andre avvik:

Loftet er inspisert via takluke med begrenset tilkomst. Det er ikke etablert gangbart gulv i kryp loftet, noe som medfører begrenset inspeksjonsmulighet. Isolasjonen ligger stedvis ujevnt og med varierende tykkelse. Det er ukjent om det er etablert dampspærre mot oppvarmet rom under. Det ble observert fuktmerker på undertak enkelte steder. Skrå takflater under kaldloftet er isolert, men disse er gjenkledd og derfor ikke tilgjengelige for kontroll. Takluken fremstår uisolert og uten tetningslister/pakninger.

#### Vurdering:

Ujevn isolasjonstykkelse kan gi redusert isolasjonsevne og økt risiko for kuldebroer. Dersom dampspærre mangler eller er utilstrekkelig, kan varm og fuktig luft fra oppholdsrom kondensere i takkonstruksjonen. Registrerte fuktmerker i undertaket kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Uisolert og utett takluke kan medføre varmluftslekkasje til kaldloft og øke risikoen for kondens og fuktproblemer. Gjenkledd skråtak og begrenset tilkomst gir økt usikkerhet ved vurderingen.

Konsekvens:

Varmluftsl lekkasje og fukttransport til kaldloft kan over tid føre til kondens, soppvekst og eventuelle råteskader i takkonstruksjonen. Ujevn isolasjon kan også gi varmetap og redusert energieffektivitet.

Tiltak:

Det anbefales å etterisolere eller skifte takluke til en isolert luke med tetningslister for å redusere luftlekkasjer. Isolasjonen på loftet bør ettersees og legges jevnere, eventuelt suppleres til anbefalt tykkelse. Årsak til fuktmerker i undertak bør kontrolleres nærmere. Etablering av gangbane på loftet anbefales for bedre inspeksjonsmulighet.

Utvendig > Vinduer av eldre dato.

Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra perioden ca. 1971–1991. Det ble observert slitt overflatebehandling og oppsprekking i maling på karmen og rammer. Det er også registrert rust/korrosjon på beslag ved vannbrett. Vinduene bærer preg av alder og værpåkjønning.

Vurdering:

Alder og registrert slitasje tilsier at vinduene er i siste del av forventet levetid. Slitt overflatebehandling og korrosjon på beslag kan gi økt fuktbelastning på treverket og bidra til videre nedbrytning over tid.

Konsekvens:

Videre nedbrytning av maling, beslag og treverk kan føre til redusert tetthet, økt vedlikeholdsbehov og på sikt råteskader i karm eller ramme.

Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av vinduene med skraping, grunning og ny overflatebehandling. Rustne beslag bør kontrolleres og eventuelt skiftes. Utskifting av vinduer må påregnes på sikt grunnet alder og slitasje.

Utvendig > Dører

Det er påvist andre avvik:

Dører har normal elde og slitasje på overflater, pakninger og beslag.

Konsekvens/tiltak

Med tanke på dørenes faktiske alder må jevnlig vedlikehold regnes med og utskiftninger foretas på kort sikt.

Utvendig > Terrasse

Det er påvist andre avvik:

Beskrivelse / Tilstand:

Terrasse i trekonstruksjon hvor deler av flaten er tekket med glassfiber og deler er utført med terrassebord. Glassfibertekking fremstår som eldre, og det er registrert

sprekker i tekkingen rundt sluk. Under terrassen, i himling over inngangsparti, er det synlige fuktmerker/fuktskader som indikerer lekkasje fra terrassekonstruksjonen.

Vurdering :

Sprekker i glassfibertekking ved sluk regnes som en kritisk detalj da dette er et utsatt punkt for vanninntrengning. Registrerte fuktmerker i underliggende konstruksjon tyder på at lekkasje kan forekomme. Kombinasjonen av åpen terrasse med bord og eldre tekking kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen.

Konsekvens:

Vedvarende vanninntrengning kan føre til fuktskader, råte og nedbrytning i bærende konstruksjoner samt skade på himling og konstruksjoner under terrassen.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelse av terrassekonstruksjonen for å avdekke skadeomfang. Skadet eller sprukket glassfibertekking bør utbedres eller fornyes, spesielt rundt sluk. Det bør også vurderes om terrassen må rehabiliteres med ny tett membran/tekking og korrekt avvanning.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist andre avvik:

Rom under terreng hvor kun grunnmur og betonggulv er eksponert. Vegger fremstår som uforet mur/betong. Det ble observert saltutslag (effloresens) på murvegger, noe som indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen.

Vurdering:

Saltutslag oppstår når fukt transporteres gjennom mur/betong og salter i materialet krystalliserer på overflaten. Dette er et vanlig fenomen i eldre konstruksjoner under terreng uten moderne fuktsikring. Forholdet indikerer at veggene er fuktpåvirket.

Konsekvens:

Fukttransport gjennom murvegger kan medføre fuktig miljø i rommet og begrenset egnethet for fuktfølsomme materialer eller innredning.

Dersom rommet bygges inn uten tilstrekkelig fuktsikring kan dette føre til skjulte fuktskader og muggsopp.

Tiltak:

Rommet bør benyttes som bod/sekundærrrom slik det fremstår. Ved eventuell oppgradering eller innredning anbefales fuktsikringstiltak, for eksempel utvendig drenering/fuktsikring eller innvendige løsninger tilpasset konstruksjoner under terreng. Videre overvåking av fuktforhold anbefales.

Innvendig > Innvendige trapper

Det er påvist andre avvik:

Trapp er utført uten håndløper på vegg. Dette avviker fra dagens anbefalte sikkerhetsnivå for trapper.

Vurdering:

Manglende håndløper kan redusere sikkerheten ved bruk av trappen, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Konsekvens:

Økt risiko for fall eller redusert støtte ved ferdsel i trappen.

Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper på vegg for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er påvist andre avvik:

Synlige vannledninger er hovedsakelig utført i kobberrør av eldre dato. Anlegget bærer preg av alder og normal slitasje.

Vurdering:

Kobberrør har generelt lang levetid, men alder på installasjonen tilsier økt sannsynlighet for slitasje, korrosjon og redusert restlevetid. Det er ikke foretatt inngrep eller destruktive undersøkelser av rørsystemet.

Konsekvens:

Eldre vannledninger kan ha økt risiko for lekkasjer eller skader over tid, spesielt i koblinger og utsatte punkter.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rør og koblinger. Oppgradering eller utskifting av vannrør bør påregnes på sikt som følge av alder.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er påvist andre avvik:

Synlige avløpsrør er utført i en kombinasjon av plast og støpejern. Rørene fremstår som av eldre dato. Støpejernsrør er en vanlig løsning i eldre bygninger, mens plast er benyttet ved senere utskiftninger eller tilpasninger.

Vurdering:

Støpejernsrør har normalt lang levetid, men alder kan medføre innvendig slitasje, korrosjon og redusert kapasitet over tid. Plastavløp har generelt god bestandighet, men også disse kan ha begrenset restlevetid avhengig av alder og utførelse. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av rørene.

Konsekvens:

Eldre avløpsrør, særlig av støpejern, kan over tid få slitasje, rust og avleiringer som kan føre til redusert funksjon eller økt risiko for lekkasjer.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rør og koblinger. Ved mistanke om slitasje eller redusert funksjon kan kamerainspeksjon av avløpssystemet vurderes. Oppgradering eller utskifting må påregnes på sikt som følge av alder.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det er påvist andre avvik:

Drenering rundt bygningen er fra byggeår ca. 1947. Det foreligger ingen opplysninger om senere utskifting eller oppgradering. Dreneringssystemer fra denne perioden har normalt passert forventet levetid.

Vurdering:

Dreneringens funksjon og tilstand lar seg ikke kontrollere visuelt uten graving. Alder tilsier likevel økt sannsynlighet for redusert funksjon, tilstopping eller nedbrutte drengsmaterialer.

Konsekvens:

Redusert eller sviktende drenering kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng, noe som kan føre til fuktinnsig, saltutslag og fuktskader i kjeller.

Tiltak:

Tilstanden bør følges opp ved tegn til fuktproblemer i kjeller eller grunnmur. Oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring bør påregnes som følge av alder.

#### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er påvist andre avvik:

Grunnmur er oppført i lødd stein og teglstein med pussede overflater både utvendig og innvendig. Konstruksjonen er av eldre dato. Det ble observert enkelte riss/sprekker i pussede overflater.

Vurdering:

Riss i puss kan oppstå som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, setninger eller aldring av pusslaget. Slike forhold er relativt vanlig på eldre grunnmurer av stein og tegl.

Konsekvens:

Riss kan gi økt mulighet for fuktinntrengning i murverket og kan over tid føre til videre nedbrytning av puss.

Tiltak:

Det anbefales å overvåke utviklingen av registrerte riss. Mindre riss kan utbedres ved reparasjon av puss. Ved tegn til økende sprekkdannelse bør nærmere vurdering gjennomføres.

#### Tomteforhold > Terrengforhold

Det er påvist andre avvik:

Terrengtet rundt boligen heller i liten grad fra grunnmur. På flere sider ligger terrengtet tilnærmet flatt mot grunnmuren. Dette gir begrenset eller manglende avrenning bort fra bygningen. Terreng bør normalt ha fall fra grunnmur for å lede bort overflatevann.

Tilstandsgrad: TG 2

(Begrunnelse: Avvik fra anbefalt utførelse. Terreng bør normalt ha fall fra grunnmur for å lede bort overflatevann.)

Konsekvens:

Flatt terreng mot grunnmur kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og kjellervegger, samt risiko for vanninntrengning ved nedbør og snøsmelting. Dette kan gi økte vedlikeholdskostnader og skade på konstruksjoner over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere fall på terreng minimum 1:50 de første 3 meterne ut fra grunnmur, der forholdene tillater dette. Alternative løsninger kan være dreneringsrenner, overflateavrenning eller andre tiltak som sikrer at vann ledes bort fra bygningen. Videre oppfølging av dreneringssystemet anbefales, da terrengforholdene kan øke belastningen på dette.

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er påvist andre avvik:

Benkeplate på kjøkken har synlige varmeskader i overflaten. Skadene fremstår som misfarging og påvirkning av overflatelaget etter varmepåvirkning. Det ble også observert flassing i maling på skapdør over ventilator.

Vurdering:

Varmeskader kan føre til svekket overflate og redusert motstand mot fukt og videre slitasje. Flassing i maling på skapdør vurderes som et overflatemessig slitasjeforhold.

Konsekvens:

Skadet overflate på benkeplate kan lettere ta opp fukt og smuss, noe som over tid kan bidra til videre nedbrytning av materialet. Flassing i maling har i hovedsak estetisk betydning.

Tiltak:

Lokale utbedringer kan vurderes dersom materialet tillater dette. Alternativt kan utskifting av benkeplate være aktuelt dersom skadene er sjenerende eller utvikler seg. Skapdør over ventilator kan pusses og overflatebehandles på nytt ved behov.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater

Det er påvist andre avvik:

Gulvet er belagt med vinylbelegg med fall mot sluk. Vinylbelegget er av eldre dato, anslått til ca. 25–30 år. Det ble observert misfarging i belegget.

Vurdering :

Vinylbelegg har en begrenset levetid, og registrert alder tilsier at belegget er i siste del av forventet brukstid. Misfarging kan oppstå som følge av slitasje, alder eller fuktpåvirkning.

Konsekvens:

Eldre belegg kan ha redusert tetthet og slitestyrke, noe som kan øke risikoen for lekkasje og fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner over tid.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av gulvbelegget og spesielt overganger og tilslutning til sluk. Utskifting av gulvbelegg og oppgradering av våtrommet må påregnes på sikt grunnet alder.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes / utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Det er påvist andre avvik:

Badet har malt strie på vegger utenfor dusjsonen. I dusjsonen er det vinylbelegg på vegg med sveisede skjøter i høyde skjøt. Det ble registrert svikt i sveiseskjøt i dusjsonen. Taket er utført med himlingsplater.

Vurdering :

Sveisede skjøter i våtrom er kritiske punkter for tetthet. Registrert svikt i skjøt kan medføre redusert vanntetthet i dusjsonen. Malte plater utenfor dusjsonen regnes ikke som en vanntett løsning, men kan være vanlig i eldre våtrom.

Konsekvens:

Svikt i sveiseskjøt kan medføre vanninntrengning i bakliggende konstruksjon med risiko for fuktskader og eventuell utvikling av sopp eller råte over tid.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre sveiseskjøten i vinylbelegget for å sikre tilfredsstillende tetthet i dusjsonen. Videre anbefales jevnlig kontroll av våtrommets overflater. Ved fremtidig oppgradering må det påregnes etablering av moderne membranløsning i henhold til gjeldende krav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

For ytterligere informasjon se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave.

### **Innbo og løsøre**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Altibox

### **Parkering**

Garasje. Parkering i gårdsrom

### **Diverse**

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

Sameiebrøk: 1/2.

Forsikring: Forsikring av bygningen er felles polise som fordeles etter sameiebrøk. Vedlikehold av fasader, herunder utvendig kledning, grunnmur, vinduer og tak er felles ansvar etter sameiebrøk.

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

NB:

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

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

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

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

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

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Varmepumpe. Vedovn. Ellers elektrisk.

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

### Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

F

### Informasjon om energiklasse

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

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 790 000

### Omkostninger kjøper

3 790 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

94 750 (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))

---

96 140 (Omkostninger totalt)

113 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

115 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 886 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 903 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 905 840 (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 12 433 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr samt renovasjonsgebyr. 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 969 386 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 877 542 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](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper det også kostnader til strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 111, bruksnummer 820, seksjonsnummer 2 i Sandnes kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1108/111/820/2:

16.03.1944 - Dokumentnr: 737 - Erklæring/avtale

Grunnavståelse til gate/vei m.v.

Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:820

Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2015 - Dokumentnr: 203373 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning - Sameiebrøk: 1/2

01.01.2020 - Dokumentnr: 488214 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:111 Bnr:820 Snr:2

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965.

Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det foreligger byggetillatelse for oppføring av garasje, datert 06.08.1980.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende:

Det er innredet to soverom på loftet, og på originale byggetegninger er godkjent som loft.

Innredet vaskerom og bodene i kjelleren er i originale byggetegningene godkjent som tørkerom og vaskerom. Det som i dag brukes som vaskerom, er på tegningene definert som tørkerom, mens dagens boder opprinnelig er betegnet som vaskerom.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til formål boligbebyggelse iflg. kommuneplanen.

Kommuneplan - Id 202005 - Kommuneplan Sandnes 2023-2038 - Ikrafttredelse 15.05.2023

Kommunedelplan - Id 201712 - Kommunedelplan for Sandnes Sentrum - Ikrafttredelse 16.12.2019

#### **Adgang til utleie**

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

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- og oppgjørshonorar kr 7 900,-.

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

### **Ansvarlig megler**

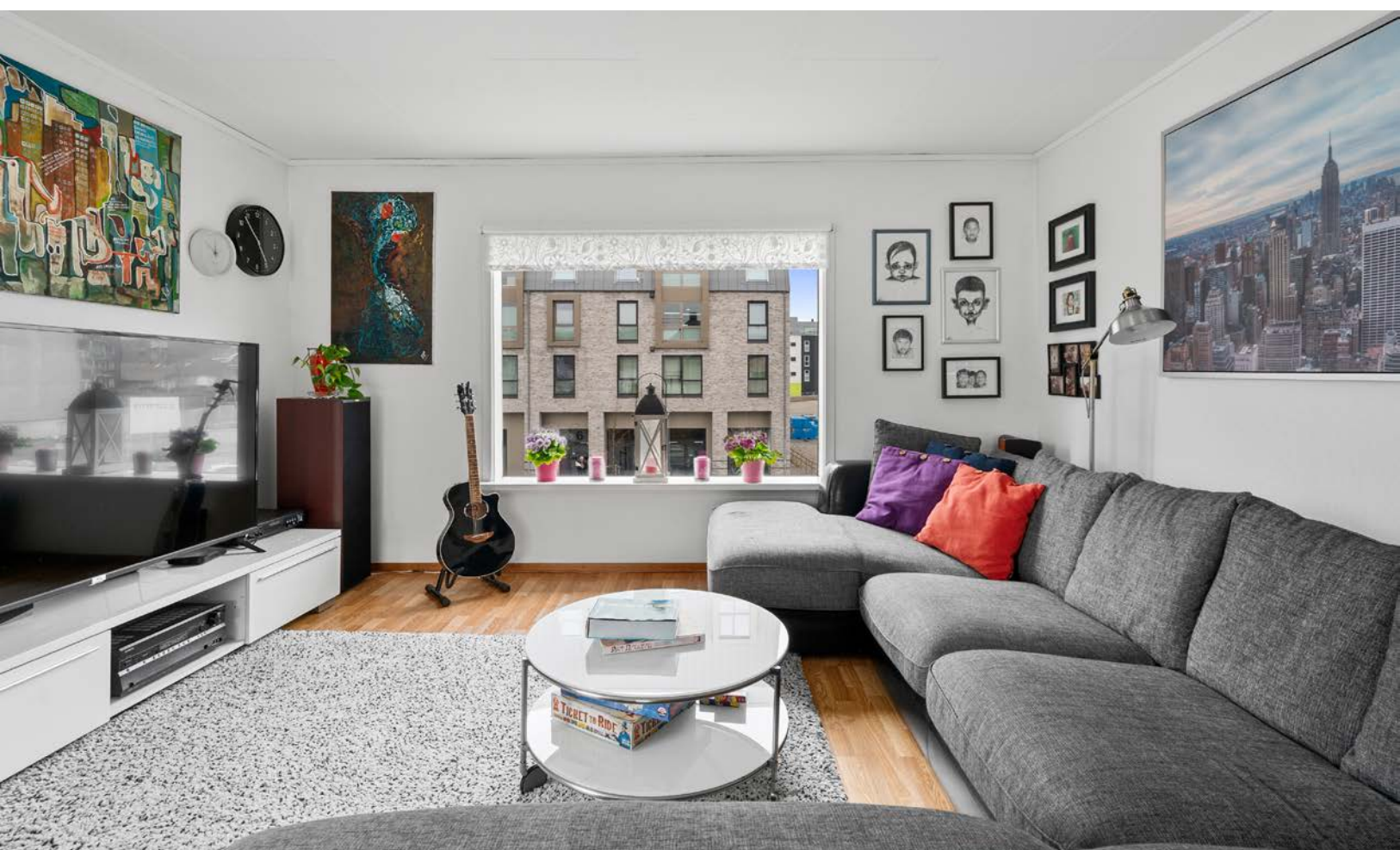
Jonas Le  
Eiendomsmegler MNEF  
[jonas.le@aktiv.no](mailto:jonas.le@aktiv.no) / Tlf: 941 66 646

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

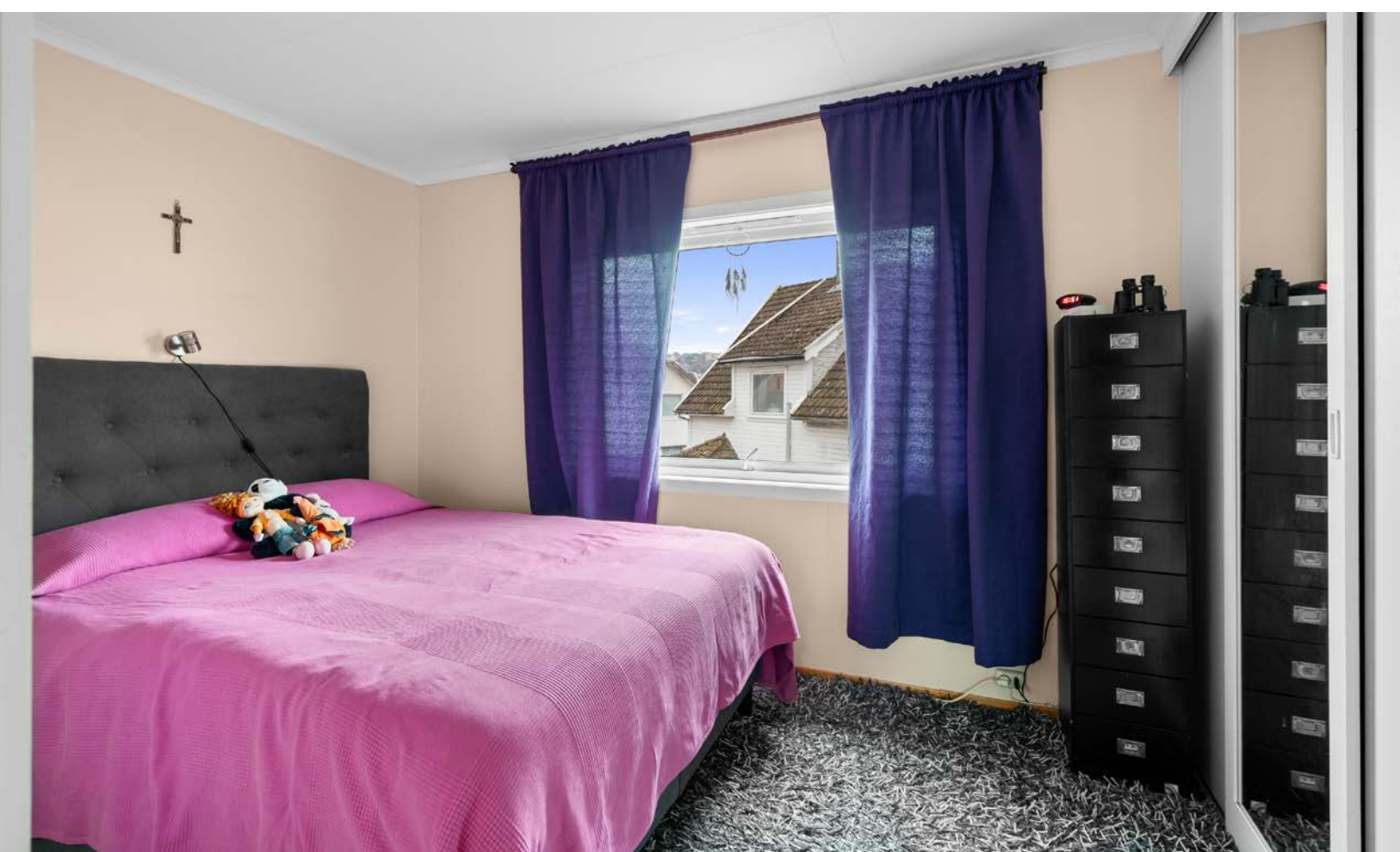
17.03.2026





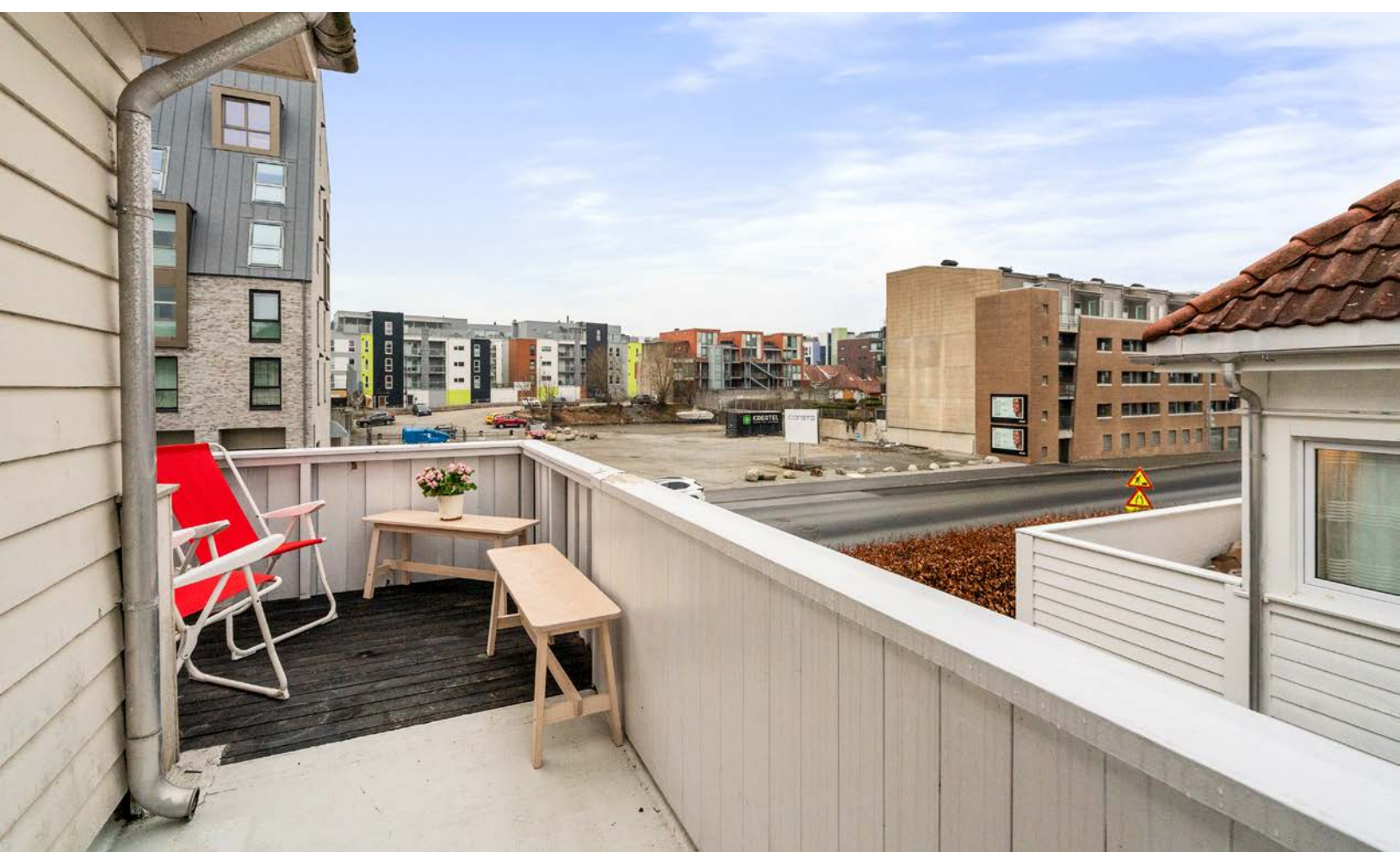














# Plantegning

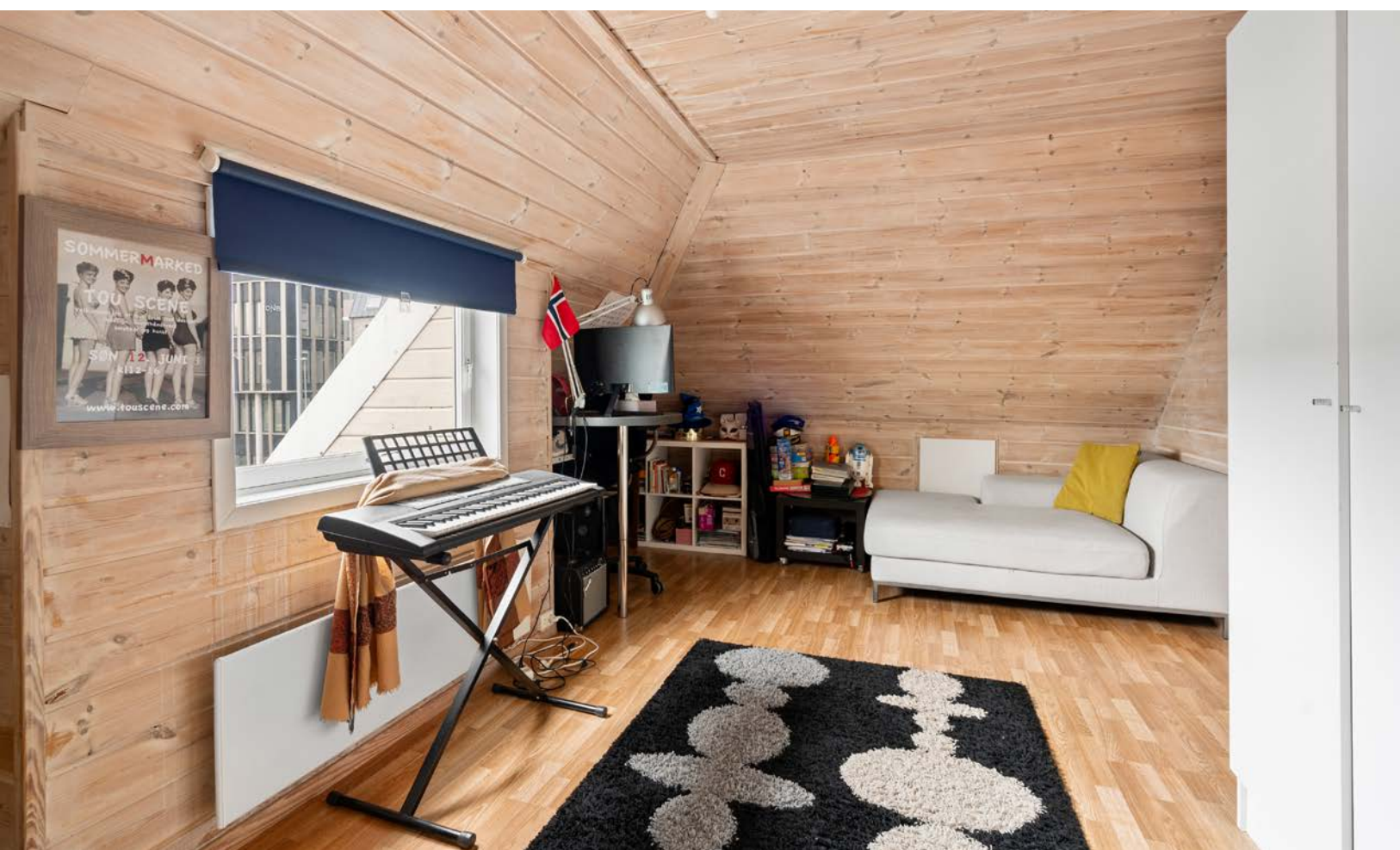


Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**

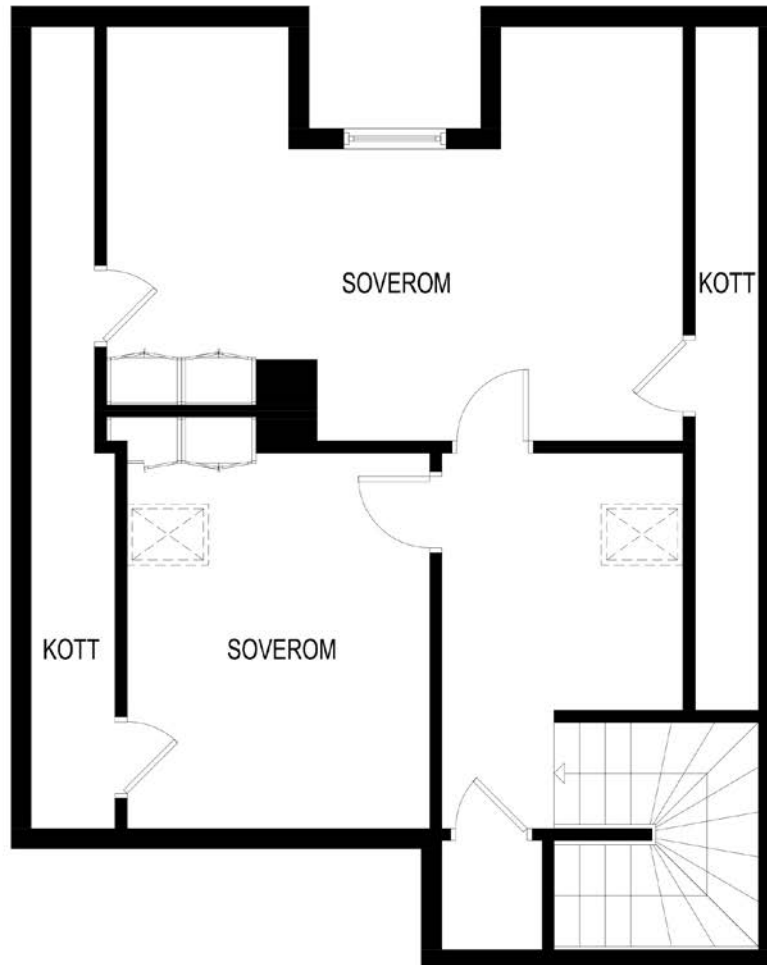
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







# Plantegning



Innredning av soverommene i denne etasjen er utført av tidligere eier, og bruksendring er ikke omsøkt og godkjent.

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

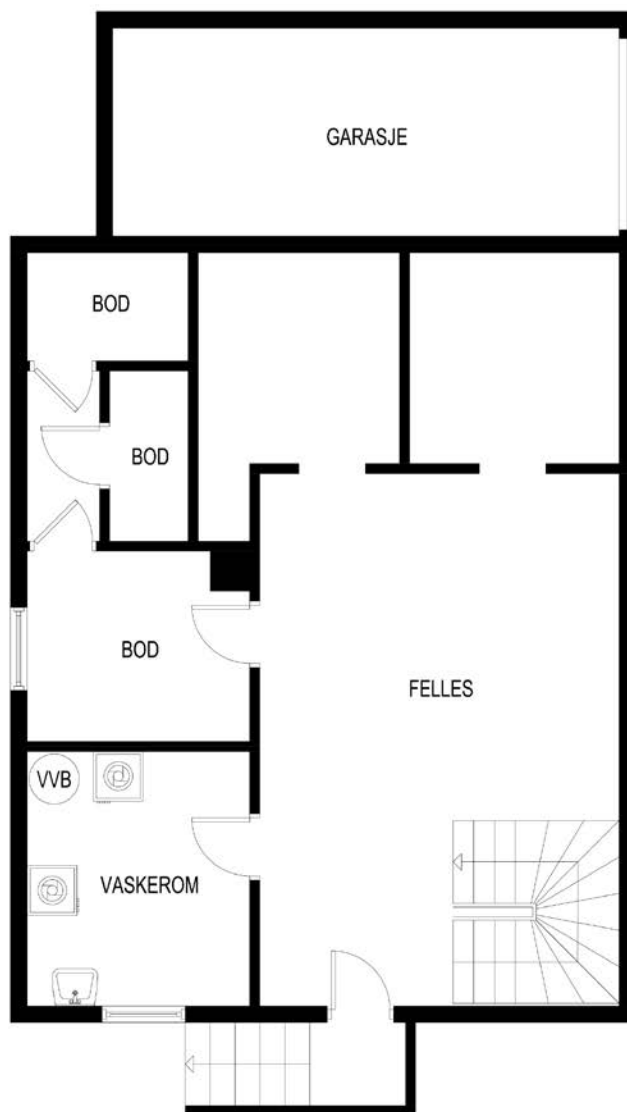
**aktiv.**

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





# Plantegning



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

**aktiv.**

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





# Nabolagsprofil

St. Olavs gate 7 - Nabolaget Rutebilstasjonen/Sandnes sentrum - vurdert av 65 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Eldre



## Offentlig transport

Oalsgata Linje 22, 52, N94	1 min 0.1 km
Skeiane stasjon Linje L5	4 min 0.4 km
Stavanger Sola	16 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 15.1 km

## Skoler

Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	15 min 1.1 km
Austrått skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	15 min 1.2 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 500 elever, 27 klasser	18 min 1.4 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 513 elever, 36 klasser	11 min 0.9 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	14 min 1.1 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	4 min 0.3 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	7 min 0.6 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



## Kvalitet på skolene

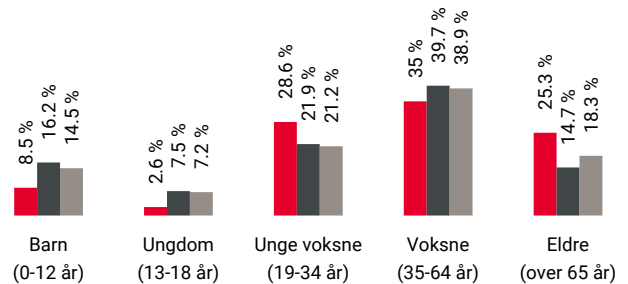
Bra 72/100



## Naboskapet

Høflige 57/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rutebilstasjonen/Sandnes...	1 954	1 338
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Brueland barnehage (0-5 år) 147 barn	11 min 0.9 km
Langgata barnehage (1-5 år) 101 barn	12 min 0.9 km
Gravarslia barnehage (1-5 år) 43 barn	12 min 0.9 km




## Dagligvare


Kiwi Jærveien	3 min
Coop Extra Bystasjonen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 0.4 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen 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. Gående
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 83/100

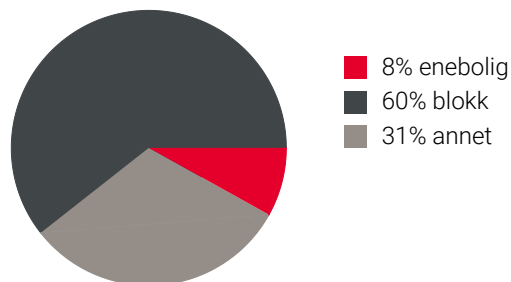
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 80/100

 **Matvareutvalg**  
Stort mangfold 79/100





## Sport

-  Skeianeparken balløkke 4 min   
Ballspill 0.3 km
-  4- sandvolleyballbaner 8 min   
Sandvolleyball 0.7 km
-  EVO Sandnes 3 min 
-  SATS Sandnes 5 min 

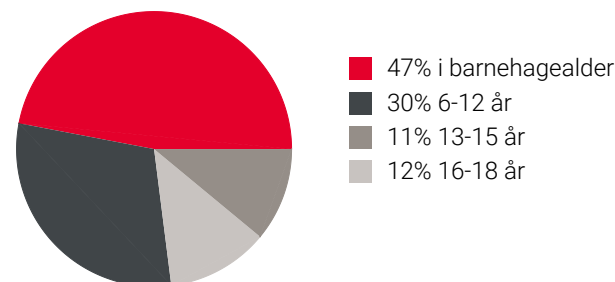
## Boligmasse



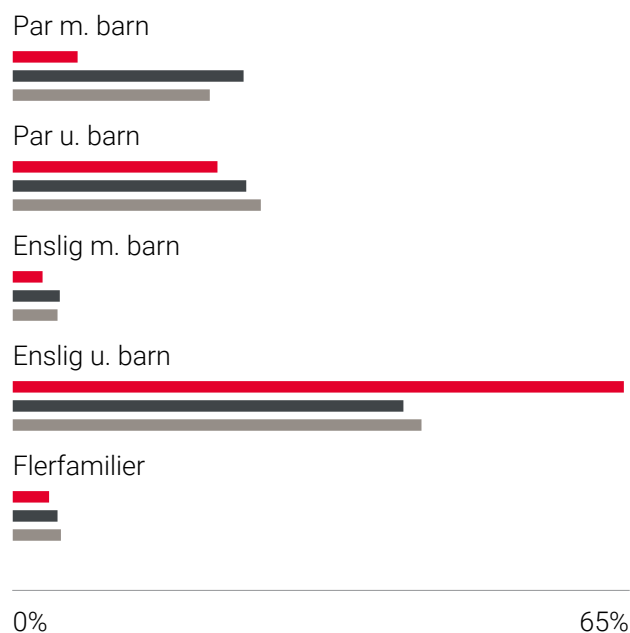
## Varer/Tjenester




-  Bystasjonen Sandnes 5 min 
-  Apotek 1 Vågen 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



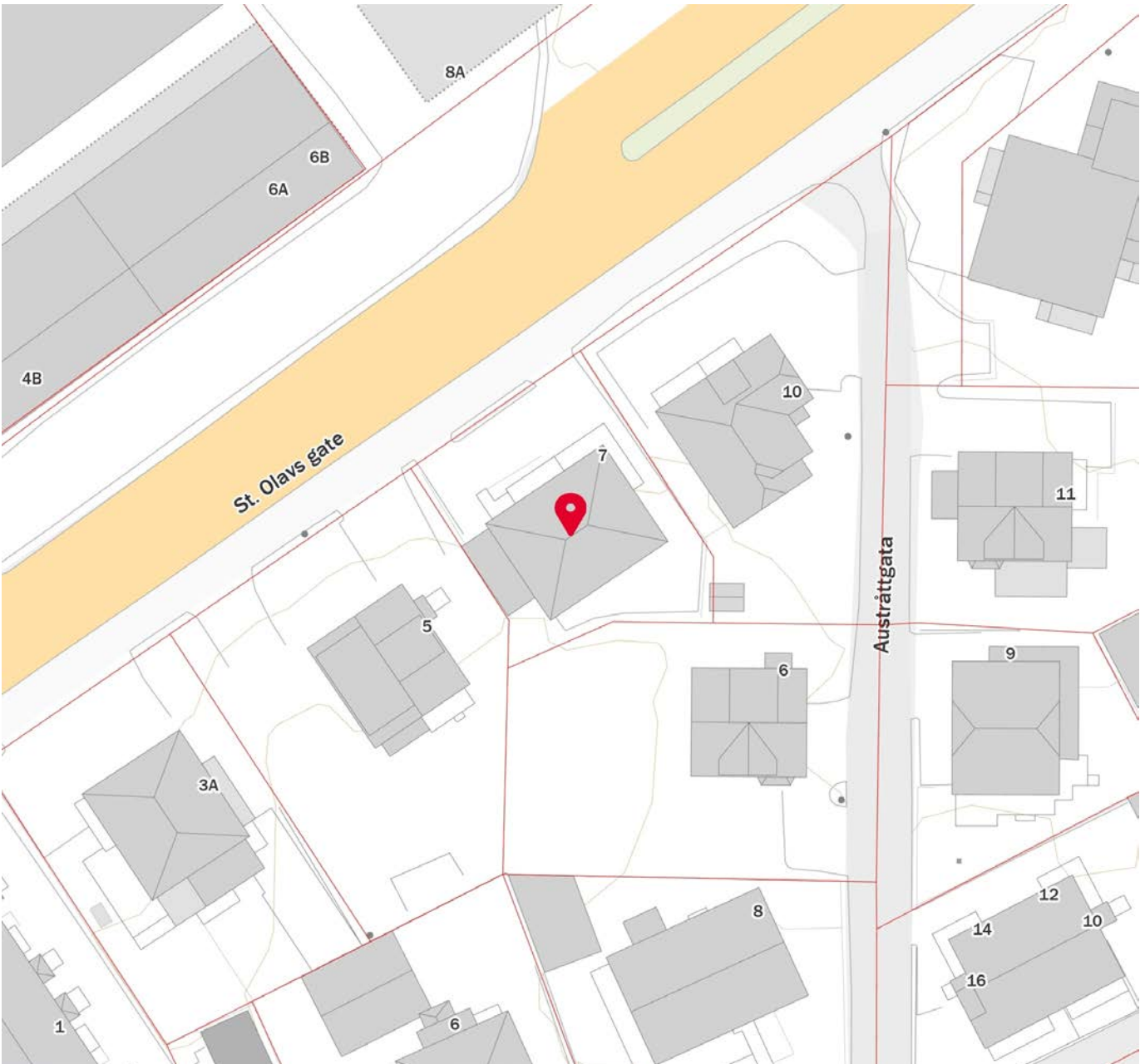
## Familiesammensetning



-  Rutebilstasjonen/Sandnes sentrum
-  Stavanger/Sandnes
-  Norge

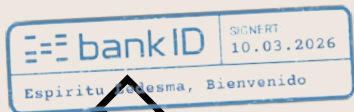
## Sivilstand

Sivilstand	Prosent	Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	7%	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

# 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

Bienvenido Espiritu Ledesma

Olivia Ronquillo Del Rosario Ledesma

## Boligen

St. Olavs Gate 7  
4319 Sandnes

1108-111/820/0/2

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Feil ved terrasse i 2. etasje 2025. En liten vannlekkasje.

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Selger har utbedret dette ved å bruke vanntett gummimaling på terrasse. Har ikke vært noe problem siden.

---

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?

♦ **Ja**

Feil på Velux-vindu på loft.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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



♦ **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?

♦ **Ja**

Hovedforsyningsledningen fra kommunen har blitt skiftet ut av fagfolk. Hovedrøret sprakk og måtte byttes.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Vidar Omdahl Maskin AS

**Beskrivelse av arbeidet:** De gravet og erstattet ny vannventil.

---

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?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Det foreligger seksjonering datert 05.03.2015.

---

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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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

 St. Olavs gate 7, 4319 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 111, bnr. 820, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m<sup>2</sup> BRA-i: 102 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 19998-2571

Eiendomsverdi ref nr: OJ2026

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Rogaland ByggTakst AS

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

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

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

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

### Rapportansvarlig

Rune Sivertsen  
Uavhengig Takstingeniør  
rune@rbtakst.no  
930 56 841



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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 byggregler

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.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Sammendrag.

Tomanns horisontaldelt bolig ble oppført og ferdigstilt i 1947, og er oppført med grunnmur av lødd stein/teglstein.

Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig kledning av tre, og etasjeskiller av trebjelkelag.

Takkonstruksjonen er valmet tak og i tre, teknet med betongtakstein.

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

Boligen fremstår i generelt god stand, med slitasje og forhold som er nærmere beskrevet i rapportens enkeltpunkter.

Registrerte tilstandsmerkninger har i hovedsak sammenheng med alder, vedlikehold og byggetekniske løsninger.

Enkelte tilstandsgrader er satt med bakgrunn i normal forventet teknisk levetid for bygningsdeler, slik det gjelder for denne type konstruksjon og klima.

Boligen er en del av et sameie. Det orienteres at det normalt er sameie v/styre som innestår for utvendig vedlikehold etter egne vedtak i det enkelte sameie.

Som oftest holder Sameie maling. etc. Utskifting/rehabilitering av fasader eller andre mangler utvendig, er sameiet v/styre normalt ansvarlig for.

Videre står sameiet normalt ansvarlig for grunnmur, tak, bygningskonstruksjonen, drenering, vann, avløp, El. anlegg, beredere, vinduer og dører etc.

Sameie avtale er ikke kontrollert med tanke på ansvar og begrensninger for vedlikehold som nevnt ovenfor.

Omfanget kan variere fra Sameie til Sameie.

Det er den grunn ikke kontrollert fellesområder som:

Vaskerom og gang i kjeller.

## 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

Det foreligger godkjente byggetegninger for boligen. Dagens bruk avviker imidlertid fra godkjente tegninger. Loft/3 etasje er innredet med 2 soverom. Rommene har begrenset dagslys og tilfredsstillende etter det som kan vurderes ikke krav til godkjent rømningsvei.

Endret bruk i forhold til godkjente tegninger.

Rommene fremstår som innredet til varig opphold uten at krav til lysforhold og rømningsvei synes å være ivarettatt. Forholdet kan indikere at rommene ikke er omsøkt eller godkjent som soverom/oppholdsrom etter gjeldende regelverk.

Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

### Garasje

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

Opprinnelige tegninger viser carport. Ved befaring fremstår carporten som innbygget og benyttes som garasje. Utførelsen avviker fra godkjente byggetegninger. Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt eller godkjent av kommunen.

Innbygging av carport til garasje anses normalt som et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven. Manglende dokumentasjon kan indikere at endringen ikke er byggemeldt eller godkjent. Det er ikke vurdert om konstruksjon eller brannsikkerhet tilfredsstillende gjeldende krav for garasje.

Konsekvens:

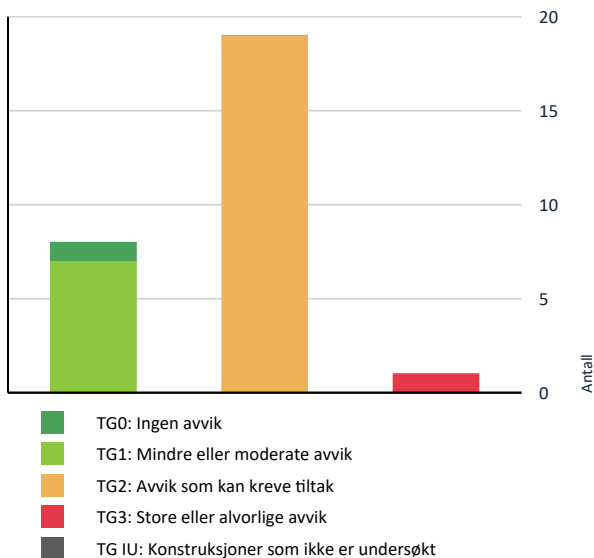
Tiltaket kan være utført uten nødvendig offentlig godkjenning. Dette kan få betydning ved eventuell kontroll fra kommunen.

Tiltak:

Det anbefales å avklare forholdet med kommunen og eventuelt innhente nødvendig godkjenning eller dokumentasjon.

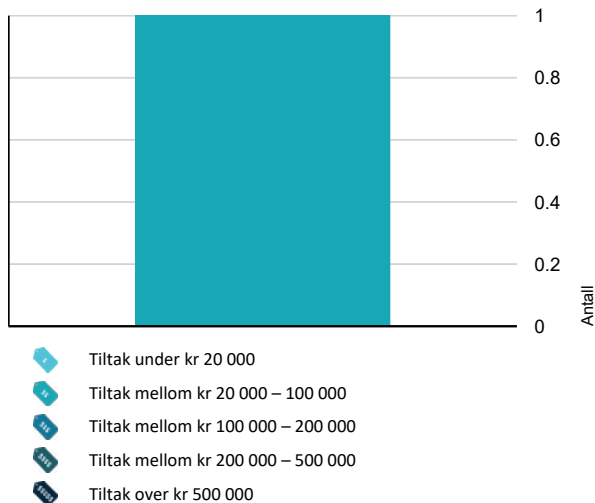
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1947). Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt. Denne bygning/leilighet skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1945. Referanse forskrift, Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres jmf. veiledningen i NS-3600. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen. Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert. Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator: Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering Hilti PMC 46. Mms protimeter. Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører. Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

Eksterne bygninger/boder som er frittstående eller ligger mot/i bolig som ikke har direkte adkomst fra bolig er ikke kontrollert. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggs bygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Badet har malt strie på vegger utenfor dusjsonen. I dusjsonen er det vinylbelegg på vegg med sveisede skjøter i høyde skjøt. Det ble registrert svikt i sveiseskjøt i dusjsonen. Taket er utført med himlingsplater.

Vurdering :  
Sveisede skjøter i våtrom er kritiske punkter for tetthet. Registrert svikt i skjøt kan medføre redusert vanntetthet i dusjsonen. Malte plater utenfor dusjsonen regnes ikke som en vann tett løsning, men kan være vanlig i eldre våtrom.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Taknedløp fra tak er ført ned og avsluttes på terrasse i 2. etasje. Terrassen består delvis av eldre glassfibertekking og delvis trekonstruksjon/tredekke. Løsningen medfører at takvann ledes direkte ut på terrasseflaten. Glassfibertekking fremstår som eldre og har begrenset restlevetid. Det er ikke etablert sikker bortledning av vann fra terrassen til sluk eller nedløp.

Vurdering:  
Løsningen anses som uhensiktsmessig og med økt risiko for vannansamling og fuktpåvirkning på terrassekonstruksjonen. Eldre glassfibertekking kan ha redusert tetthet, og kombinert med tilført takvann øker dette risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Boligen har liggende trekledning av eldre dato. Det ble observert værslitt overflatebehandling og stedvis oppsprekking i maling. Det er registrert enkelte områder med begynnende råteskader, særlig i skjøter og utsatte partier. Kledningen fremstår generelt med slitasje som kan forventes ut fra antatt alder.

Vurdering:  
Registrerte skader tyder på at deler av kledningen har redusert motstand mot fuktpåvirkning. Mangelfull overflatebehandling og begynnende råte øker risikoen for videre nedbrytning dersom tiltak ikke gjennomføres.

### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Loftet er innsisert via takluke med begrenset tilkomst. Det er ikke etablert gangbart gulv i kryp loftet, noe som medfører begrenset inspeksjonsmulighet. Isolasjonen ligger stedvis ujevnt og med varierende tykkelse. Det er ukjent om det er etablert dampspærre mot oppvarmet rom under. Det ble observert fuktmerker på undertak enkelte steder. Skrå takflater under kaldloftet er isolert, men disse er gjenkledd og derfor ikke tilgjengelige for kontroll. Takluken fremstår uisolert og uten tetningslister/pakninger.

Vurdering:  
Ujevn isolasjonstykkelse kan gi redusert isolasjonsevne og økt risiko for kuldebroer. Dersom dampspærre mangler eller er utilstrekkelig, kan varm luft fra oppholdsrom kondensere i takkonstruksjonen. Registrerte fuktmerker i undertaket kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Uisolert og utett takluke kan medføre varmluftslekkasje til kaldloft og øke risikoen for kondens og fuktproblemer. Gjenkledd skråtak og begrenset tilkomst gir økt usikkerhet ved vurderingen.

### Utvendig > Vinduer av eldre dato.

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra perioden ca. 1971–1991. Det ble observert slitt overflatebehandling og oppsprekking i maling på karmen og rammer. Det er også registrert rust/korrosjon på beslag ved vannbrett. Vinduene bærer preg av alder og værpåvirkning.

Vurdering:  
Alder og registrert slitasje tilsier at vinduene er i siste del av forventet levetid. Slitt overflatebehandling og korrosjon på beslag kan gi økt fuktbelastning på treverket og bidra til videre nedbrytning over tid.

### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Dører har normal elde og slitasje på overflater, pakninger og beslag.

### Utvendig > Terrasse

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

## Beskrivelse / Tilstand:

Terrasse i trekonstruksjon hvor deler av flaten er tekket med glassfiber og deler er utført med terrassebord. Glassfibertekking fremstår som eldre, og det er registrert sprekker i tekkingen rundt sluk. Under terrassen, i himling over inngangsparti, er det synlige fuktmerker/fuktskader som indikerer lekkasje fra terrassekonstruksjonen.

## Vurdering :

Sprekker i glassfibertekking ved sluk regnes som en kritisk detalj da dette er et utsatt punkt for vanninntrengning. Registrerte fuktmerker i underliggende konstruksjon tyder på at lekkasje kan forekomme. Kombinasjonen av åpen terrasse med bord og eldre tekking kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen.

## ! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Rom under terreng hvor kun grunnmur og betonggulv er eksponert. Vegger fremstår som uført mur/betong. Det ble observert saltutslag (effloresens) på murvegger, noe som indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen.

## Vurdering:

Saltutslag oppstår når fukt transporteres gjennom mur/betong og salter i materialet krystalliserer på overflaten. Dette er et vanlig fenomen i eldre konstruksjoner under terreng uten moderne fuksikring. Forholdet indikerer at veggene er fuktpåvirket.

## ! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Trapp er utført uten håndløper på vegg. Dette avviker fra dagens anbefalte sikkerhetsnivå for trapper.

## Vurdering:

Manglende håndløper kan redusere sikkerheten ved bruk av trappen, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelse.

## ! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Synlige vannledninger er hovedsakelig utført i kobberrør av eldre dato. Anlegget bærer preg av alder og normal slitasje.

## Vurdering:

Kobberrør har generelt lang levetid, men alder på installasjonen tilsier økt sannsynlighet for slitasje, korrosjon og redusert restlevetid. Det er ikke foretatt inngrep eller destruktive undersøkelser av rørsystemet.

## ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Synlige avløpsrør er utført i en kombinasjon av plast og støpejern. Rørene fremstår som av eldre dato. Støpejernsrør er en vanlig løsning i eldre bygninger, mens plast er benyttet ved senere utskiftninger eller tilpasninger.

## Vurdering:

Støpejernsrør har normalt lang levetid, men alder kan medføre innvendig slitasje, korrosjon og redusert kapasitet over tid. Plastavløp har generelt god bestandighet, men også disse kan ha begrenset restlevetid avhengig av alder og utførelse. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av rørene.

## ! Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

## ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Drenering rundt bygningen er fra byggeår ca. 1947. Det foreligger ingen opplysninger om senere utskifting eller oppgradering. Dreneringssystemer fra denne perioden har normalt passert forventet levetid.

## Vurdering:

Dreneringens funksjon og tilstand lar seg ikke kontrollere visuelt uten graving. Alder tilsier likevel økt sannsynlighet for redusert funksjon, tilstopping eller nedbrutte dreneringsmaterialer.

## ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Grunnmur er oppført i lødd stein og teglstein med pussede overflater både utvendig og innvendig. Konstruksjonen er av eldre dato. Det ble observert enkelte riss/sprekker i pussede overflater.

## Vurdering:

Riss i puss kan oppstå som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, setninger eller aldring av pusslaget. Slike forhold er relativt vanlig på eldre grunnmurer av stein og tegl.

## ! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist andre avvik:

Terrenget rundt boligen heller i liten grad fra grunnmur. På flere sider ligger terrenget tilnærmet flatt mot grunnmuren. Dette gir begrenset eller manglende avrenning bort fra bygningen.

(Terrenge bør normalt ha fall fra grunnmur for å lede bort overflatevann.)



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

[Gå til side](#)



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



## Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Benkeplate på kjøkken har synlige varmeskader i overflaten. Skadene fremstår som misfarging og påvirkning av overflatelaget etter varmepåvirkning. Det ble også observert flassing i maling på skapdør over ventilator.

Vurdering:

Varmeskader kan føre til svekket overflate og redusert motstand mot fukt og videre slitasje. Flassing i maling på skapdør vurderes som et overflatemessig slitasjeforhold.



## Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Gulvet er belagt med vinylbelegg med fall mot sluk. Vinylbelegget er av eldre dato, anslått til ca. 25–30 år. Det ble observert misfarging i belegget.

Vurdering :

Vinylbelegg har en begrenset levetid, og registrert alder tilsier at belegget er i siste del av forventet brukstid. Misfarging kan oppstå som følge av slitasje, alder eller fuktpåvirkning.



## Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



## Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1947

### Standard

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

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

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

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner og nedløp av aluminium.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Taknedløp fra tak er ført ned og avsluttes på terrasse i 2. etasje. Terrassen består delvis av eldre glassfibertekking og delvis trekonstruksjon/tredekke. Løsningen medfører at takvann ledes direkte ut på terrasseflaten. Glassfibertekking fremstår som eldre og har begrenset restlevetid. Det er ikke etablert sikker bortledning av vann fra terrassen til sluk eller nedløp.

#### Vurdering:

Løsningen anses som uhensiktsmessig og med økt risiko for vannansamling og fuktpåvirkning på terrassekonstruksjonen. Eldre glassfibertekking kan ha redusert tetthet, og kombinert med tilført takvann øker dette risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Økt belastning av vann på terrasse kan føre til oppfukning, nedbrytning av materialer, lekkasjer til underliggende konstruksjoner samt forkortet levetid på tekkingen.

#### Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av takvann, for eksempel ved å føre nedløpet videre til terreng eller til egnet avløp/sluk. Videre bør tilstanden på glassfibertekking vurderes nærmere, og eventuell rehabilitering eller utskifting vurderes for å sikre tilstrekkelig tetthet og levetid.



Taknedløp er ført ned på terrasse.

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har liggende trekledning av eldre dato. Det ble observert værslitt overflatebehandling og stedvis oppsprekking i maling. Det er registrert enkelte områder med begynnende råteskader, særlig i skjøter og utsatte partier. Kledningen fremstår generelt med slitasje som kan forventes ut fra antatt alder.

#### Vurdering:

Registrerte skader tyder på at deler av kledningen har redusert motstand mot fuktpåvirkning. Mangelfull overflatebehandling og begynnende råte øker risikoen for videre nedbrytning dersom tiltak ikke gjennomføres.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Videre fuktpåvirkning kan medføre økt råteutvikling og gradvis nedbrytning av kledningsbord. Over tid kan dette også påvirke underliggende konstruksjoner dersom skadene utvikler seg.

#### Tiltak:

Skadede kledningsbord bør skiftes ut. Øvrig kledning anbefales kontrollert, skrappt og behandlet med ny overflatebehandling (grunning og maling/beis) for å hindre videre nedbrytning.

# Tilstandsrapport



Slitasj på kledning

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Valmet tak, hvor hele konstruksjonen er laget som en sperrekonstruksjon i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Loftet er innsisert via takluke med begrenset tilkomst. Det er ikke etablert gangbart gulv i kryploftet, noe som medfører begrenset inspeksjonsmulighet. Isolasjonen ligger stedvis ujevnt og med varierende tykkelse. Det er ukjent om det er etablert dampspærre mot oppvarmet rom under. Det ble observert fuktmerker på undertak enkelte steder. Skrå takflater under kaldloftet er isolert, men disse er gjenkledd og derfor ikke tilgjengelige for kontroll. Takluken fremstår uisolert og uten tetningslister/pakninger.

### Vurdering:

Ujevn isolasjonstykkelse kan gi redusert isolasjonsevne og økt risiko for kuldebroer. Dersom dampspærre mangler eller er utilstrekkelig, kan varm luft fra oppholdsrom kondensere i takkonstruksjonen. Registrerte fuktmerker i undertaket kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Uisolert og utett takluke kan medføre varmluftslekkasje til kaldloft og øke risikoen for kondens og fuktproblemer. Gjenkledd skrånak og begrenset tilkomst gir økt usikkerhet ved vurderingen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Konsekvens:

Varmluftslekkasje og fukttransport til kaldloft kan over tid føre til kondens, soppvekst og eventuelle råteskader i takkonstruksjonen. Ujevn isolasjon kan også gi varmetap og redusert energieffektivitet.

### Tiltak:

Det anbefales å etterisolere eller skifte takluke til en isolert luke med tetningslister for å redusere luftlekkasjer. Isolasjonen på loftet bør ettersees og legges jevnere, eventuelt suppleres til anbefalt tykkelse. Årsak til fuktmerker i undertak bør kontrolleres nærmere. Etablering av gangbane på loftet anbefales for bedre inspeksjonsmulighet.



Kaldt loft

## ! TG 2 Vinduer av eldre dato.

### Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra perioden ca. 1971–1991. Det ble observert slitt overflatebehandling og oppsprekking i maling på karm og rammer. Det er også registrert rust/korrosjon på beslag ved vannbrett. Vinduene bærer preg av alder og værpåkjening.

### Vurdering:

Alder og registrert slitasje tilsier at vinduene er i siste del av forventet levetid. Slitt overflatebehandling og korrosjon på beslag kan gi økt fuktbelastning på treverket og bidra til videre nedbrytning over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Konsekvens:

Videre nedbrytning av maling, beslag og treverk kan føre til redusert tetthet, økt vedlikeholdsbehov og på sikt råteskader i karm eller ramme.

### Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av vinduene med skraping, grunning og ny overflatebehandling. Rustne beslag bør kontrolleres og eventuelt skiftes. Utskifting av vinduer må påregnes på sikt grunnet alder og slitasje.

## ! TG 1 Vinduer fra 2014

### Beskrivelse

Boligen har 3 stk malte trevinduer med 2-lags glass fra 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

## ! TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører har normal elde og slitasje på overflater, pakninger og beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på dørenes faktiske alder må jevnlig vedlikehold regnes med og utskiftninger foretas på kort sikt.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Terrasse

### Beskrivelse

Terrasse i tre, med utgang fra gang.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Beskrivelse / Tilstand:

Terrasse i trekonstruksjon hvor deler av flaten er tekket med glassfiber og deler er utført med terrassebord. Glassfibertekking fremstår som eldre, og det er registrert sprekker i tekkingen rundt sluk. Under terrassen, i himling over inngangsparti, er det synlige fuktmerker/fuktskader som indikerer lekkasje fra terrassekonstruksjonen.

Vurdering :

Sprekker i glassfibertekking ved sluk regnes som en kritisk detalj da dette er et utsatt punkt for vanninntrengning. Registrerte fuktmerker i underliggende konstruksjon tyder på at lekkasje kan forekomme. Kombinasjonen av åpen terrasse med bord og eldre tekking kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Vedvarende vanninntrengning kan føre til fuktskader, råte og nedbrytning i bærende konstruksjoner samt skade på himling og konstruksjoner under terrassen.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelse av terrassekonstruksjonen for å avdekke skadeomfang. Skadet eller sprukket glassfibertekking bør utbedres eller fornyes, spesielt rundt sluk. Det bør også vurderes om terrassen må rehabiliteres med ny tett membran/tekking og korrekt avanning.



Sprekker i glassfiber rundt sluk

## INNVEDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvedig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvedige tak har malte plater og himlingsplater.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) inngår normalt ikke i konstruksjoner som åpnes eller måles i forbindelse med tilstandsrapport. Det er derfor ikke utført målinger eller nærmere analyser av etasjeskillerne. Ved befaring ble det imidlertid registrert noe skjevheter i gulv/etasjeskille.

Skjevheter i etasjeskillere kan forekomme som følge av setninger, alder, belastning eller opprinnelig utførelse. Forholdet er vurdert visuelt uten nærmere konstruktiv kontroll.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rom under terreng hvor kun grunnmur og betonggulv er eksponert. Vegger fremstår som uforet mur/betong. Det ble observert saltutslag (effloresens) på murvegger, noe som indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen.

Vurdering:

Saltutslag oppstår når fukt transporteres gjennom mur/betong og salter i materialet krystalliserer på overflaten. Dette er et vanlig fenomen i eldre konstruksjoner under terreng uten moderne fuktsikring. Forholdet indikerer at veggene er fuktpåvirket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Fukttransport gjennom murvegger kan medføre fuktig miljø i rommet og begrenset egnethet for fuktfølsomme materialer eller innredning. Dersom rommet bygges inn uten tilstrekkelig fuktsikring kan dette føre til skjulte fuktskader og muggsopp.

Tiltak:

Rommet bør benyttes som bod/sekundærrrom slik det fremstår. Ved eventuell oppgradering eller innredning anbefales fuktsikringstiltak, for eksempel utvendig drenering/fuktsikring eller innvendige løsninger tilpasset konstruksjoner under terreng. Videre overvåking av fuktforhold anbefales.

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapp er utført uten håndløper på vegg. Dette avviker fra dagens anbefalte sikkerhetsnivå for trapper.

Vurdering:

Manglende håndløper kan redusere sikkerheten ved bruk av trappen, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

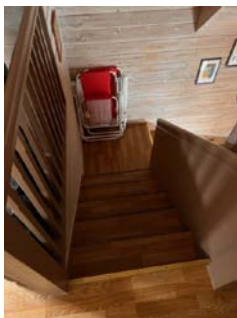
# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Økt risiko for fall eller redusert støtte ved ferdsel i trappen.

## Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper på vegg for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen.



Trapp mangler håndløper.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift/ teknisk forskrift er ukjent.  
Dokumentasjon: Ingen

Bad med vinylblegg på gulv og vegger i dusjone, øvrige vegger er malt strie.

Innredning med vask/underskap m/speil og toalett.

Dusjone med nedslag direkte på vinylblegg.

Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.

Avtrekk er naturlig.

Ved kontroll av overflater avdekket det svikt i sveiseskjøt på veggvinyl i dusjone.

Sluk er sjekket, sluk er ca 25-30 år. Vinylblegg er tilsluttet sluk og klemt med klemring.

Lokalt fall i dusjone.

Vask og toalett fungerer som en kan forventet.

Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

### 2 ETASJE > BAD

## TG 3 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

### Vurdering av avvik:

### • Det er påvist andre avvik:

Badet har malt strie på vegger utenfor dusjone. I dusjone er det vinylblegg på vegg med sveisede skjøter i høyde skjøt. Det ble registrert svikt i sveiseskjøt i dusjone. Taket er utført med himlingsplater.

### Vurdering :

Sveisede skjøter i våtrom er kritiske punkter for tetthet. Registrert svikt i skjøt kan medføre redusert vanntetthet i dusjone. Malte plater utenfor dusjone regnes ikke som en vanntett løsning, men kan være vanlig i eldre våtrom.

### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

### Konsekvens:

Svikt i sveiseskjøt kan medføre vanninntrengning i bakliggende konstruksjon med risiko for fuktskader og eventuell utvikling av sopp eller røte over tid.

### Tiltak:

Det anbefales å utbedre sveiseskjøten i vinylblegget for å sikre tilfredsstillende tetthet i dusjone. Videre anbefales jevnlig kontroll av våtrommets overflater. Ved fremtidig oppgradering må det påregnes etablering av moderne membranløsning i henhold til gjeldende krav.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Svikt i sveiseskjøt

### 2 ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet har vinylblegg.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er påvist andre avvik:

Gulvet er belagt med vinylblegg med fall mot sluk. Vinylblegget er av eldre dato, anslått til ca. 25-30 år. Det ble observert misfarging i belegget.

### Vurdering :

Vinylblegg har en begrenset levetid, og registrert alder tilsier at belegget er i siste del av forventet brukstid. Misfarging kan oppstå som følge av slitasje, alder eller fuktpåvirkning.

### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Eldre belegg kan ha redusert tetthet og slitestyrke, noe som kan øke risikoen for lekkasje og fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner over tid.

## Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av gulvbelegget og spesielt overganger og tilslutning til sluk. Utskifting av gulvbelegg og oppgradering av våtrommet må påregnes på sikt grunnet alder.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Sluk

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

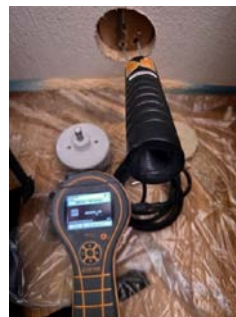
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



Fuktmåling i vegg mot våtsone

## KJØKKEN

## 2 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Benkeplate på kjøkken har synlige varmeskader i overflaten. Skadene fremstår som misfarging og påvirkning av overflatelaget etter varmpåvirkning. Det ble også observert flassing i maling på skapdør over ventilator.

#### Vurdering:

Varmeskader kan føre til svekket overflate og redusert motstand mot fukt og videre slitasje. Flassing i maling på skapdør vurderes som et overflatemessig slitasjeforhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Skadet overflate på benkeplate kan lettere ta opp fukt og smuss, noe som over tid kan bidra til videre nedbrytning av materialet. Flassing i maling har i hovedsak estetisk betydning.

#### Tiltak:

Lokale utbedringer kan vurderes dersom materialet tillater dette. Alternativt kan utskifting av benkeplate være aktuelt dersom skadene er sjenerende eller utvikler seg. Skapdør over ventilator kan pusses og overflatebehandles på nytt ved behov.

## 2 ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befaringsdag.

Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det ble registrert sug mot kanalen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## 1 TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Synlige vannledninger er hovedsakelig utført i kobberrør av eldre dato. Anlegget bærer preg av alder og normal slitasje.

### Vurdering:

Kobberrør har generelt lang levetid, men alder på installasjonen tilsier økt sannsynlighet for slitasje, korrosjon og redusert restlevetid. Det er ikke foretatt inngrep eller destruktive undersøkelser av rørsystemet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Konsekvens:

Eldre vannledninger kan ha økt risiko for lekkasjer eller skader over tid, spesielt i koblinger og utsatte punkter.

### Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rør og koblinger. Oppgradering eller utskifting av vannrør bør påregnes på sikt som følge av alder.

## 1 TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Synlige avløpsrør er utført i en kombinasjon av plast og støpejern. Rørene fremstår som av eldre dato. Støpejernrør er en vanlig løsning i eldre bygninger, mens plast er benyttet ved senere utskiftninger eller tilpasninger.

### Vurdering:

Støpejernrør har normalt lang levetid, men alder kan medføre innvendig slitasje, korrosjon og redusert kapasitet over tid. Plastavløp har generelt god bestandighet, men også disse kan ha begrenset restlevetid avhengig av alder og utførelse. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av rørene.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Konsekvens:

Eldre avløpsrør, særlig av støpejern, kan over tid få slitasje, rust og avleiringer som kan føre til redusert funksjon eller økt risiko for lekkasjer.

### Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rør og koblinger. Ved mistanke om slitasje eller redusert funksjon kan kamerainspeksjon av avløpssystemet vurderes. Oppgradering eller utskifting må påregnes på sikt som følge av alder.

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## 1 TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## 1 TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca 200 liter.

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

Tilstandsgrad er satt utfra forventet levetid på bereder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

# Tilstandsrapport

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1947**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i nyere tid etter 1999.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Kjelleren er grei ut fra den hensikt å være kjeller, ikke egnet til innredningsformål uten at det foretas drenerende tiltak samt egnet fuktbeskyttelse mellom grunnmur og terreng. Dreneringen er på befaringen 83 år med påfølgende redusert økonomisk verdi jrf. med SINTEF byggforsk levetidstabell.

#### Til orientering:

Som grunnregel vil alle bygg/dreneringer eldre enn 25 år få minst tilstandsgrad 2. Eldre dreneringer fra 1910 og 1800 tallet vil også ha en tilstandsgrad på minst to. Tilstandsgrad 3 gis ved synlig inndrev av fukt, eller høyt RF (relativ fuktighet) fuktinnhold i kjelleren generelt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Drenering rundt bygningen er fra byggeår ca. 1947. Det foreligger ingen opplysninger om senere utskifting eller oppgradering. Dreneringssystemer fra denne perioden har normalt passert forventet levetid.

#### Vurdering:

Dreneringens funksjon og tilstand lar seg ikke kontrollere visuelt uten graving. Alder tilsier likevel økt sannsynlighet for redusert funksjon, tilstopping eller nedbrutte dreneringsmaterialer.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Redusert eller sviktende drenering kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng, noe som kan føre til fuktinnslag, saltutslag og fuktskader i kjeller.

#### Tiltak:

Tilstanden bør følges opp ved tegn til fuktproblemer i kjeller eller grunnmur. Oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring bør påregnes som følge av alder.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av lødd stein og tegl stein.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Grunnmur er oppført i lødd stein og teglstein med pussede overflater både utvendig og innvendig. Konstruksjonen er av eldre dato. Det ble observert enkelte riss/sprekker i pussede overflater.

#### Vurdering:

Riss i puss kan oppstå som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, setninger eller aldring av pusslaget. Slike forhold er relativt vanlig på eldre grunnmurer av stein og tegl.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Riss kan gi økt mulighet for fuktinntrengning i murverket og kan over tid føre til videre nedbrytning av puss.

#### Tiltak:

Det anbefales å overvåke utviklingen av registrerte riss. Mindre riss kan utbedres ved reparasjon av puss. Ved tegn til økende sprekke dannelse bør nærmere vurdering gjennomføres.

## TG 2 Terrenghold

#### Beskrivelse

Terrenget rundt boligen heller i liten grad fra grunnmur. På flere sider ligger terrenget tilnærmet flatt mot grunnmuren. Dette gir begrenset eller manglende avrenning bort fra bygningen.

#### Tilstandsgrad: TG 2

(Begrunnelse: Avvik fra anbefalt utførelse. Terrenghold bør normalt ha fall fra grunnmur for å lede bort overflatevann.)

#### Konsekvens:

Flatt terreng mot grunnmur kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og kjellervegger, samt risiko for vanninntrengning ved nedbør og snøsmelting. Dette kan gi økte vedlikeholdskostnader og skade på konstruksjoner over tid.

#### Tiltak:

Det anbefales å etablere fall på terreng minimum 1:50 de første 3 meterne ut fra grunnmur, der forholdene tillater dette.

Alternative løsninger kan være dreneringsrenner, overflateavrenning eller andre tiltak som sikrer at vann ledes bort fra bygningen.

Videre oppfølging av dreneringssystemet anbefales, da terrengholdene kan øke belastningen på dette.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrenget rundt boligen heller i liten grad fra grunnmur. På flere sider ligger terrenget tilnærmet flatt mot grunnmuren. Dette gir begrenset eller manglende avrenning bort fra bygningen.

Terrenghold bør normalt ha fall fra grunnmur for å lede bort overflatevann.)

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Flatt terreng mot grunnmur kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og kjellervegger, samt risiko for vanninntrengning ved nedbør og snøsmelting. Dette kan gi økte vedlikeholdskostnader og skade på konstruksjoner over tid.

#### Tiltak:

Det anbefales å etablere fall på terreng minimum 1:50 de første 3 meterne ut fra grunnmur, der forholdene tillater dette. Alternative løsninger kan være dreneringsrenner, overflateavrenning eller andre tiltak som sikrer at vann ledes bort fra bygningen. Videre oppfølging av dreneringssystemet anbefales, da terrengholdene kan øke belastningen på dette.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

1980

**Kommentar****Standard**

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon.

Garasje er ikke kontrollert, kun oppmålt med enkle betraktninger.

**Vedlikehold**

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# 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

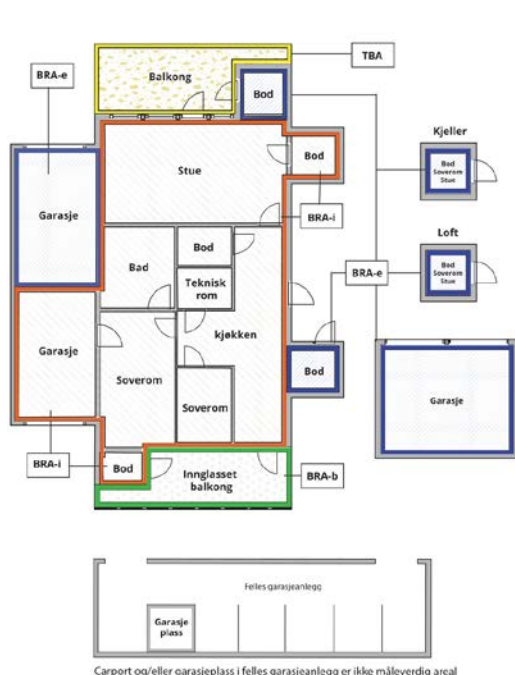
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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. [Vi 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	72	20		92	6
Loft	30			30	
<b>SUM</b>	<b>102</b>	<b>20</b>			<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>122</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Stue, kjøkken, soverom, bad, entré/gang	Bod (utenfor boenhet)	
Loft	2 soverom, gang m/trapp		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente byggetegninger for boligen. Dagens bruk avviker imidlertid fra godkjente tegninger. Loft/3 etasje er innredet med 2 soverom. Rommene har begrenset dagslys og tilfredsstillende etter det som kan vurderes ikke krav til godkjent rømningsvei.

Endret bruk i forhold til godkjente tegninger.

Rommene fremstår som innredet til varig opphold uten at krav til lysforhold og rømningsvei synes å være ivarettatt. Forholdet kan indikere at rommene ikke er omsøkt eller godkjent som soverom/oppholdsrom etter gjeldende regelverk.

Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Dagens bruk fremstår som en bruksendring i forhold til godkjente tegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på at rommene er byggemeldt eller godkjent til varig opphold. Manglende tilfredsstillende rømningsvei og begrenset lysforhold indikerer at rommene ikke oppfyller krav til soverom etter byggtknisk regelverk.

Konsekvens:

Rommene kan ikke uten videre anses som godkjente soverom eller rom for varig opphold. Forholdet kan ha betydning for personsikkerhet ved brann.

Tiltak:

Det anbefales å avklare forholdet med kommunen og eventuelt søke bruksendring. Dersom rommene skal benyttes til varig opphold må det påregnes tiltak for å tilfredsstillende krav til dagslys og godkjent rømningsvei.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		16		16	
<b>SUM</b>		<b>16</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>16</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Opprinnelige tegninger viser carport. Ved befaring fremstår carporten som innbygget og benyttes som garasje. Utførelsen avviker fra godkjente byggetegninger. Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt eller godkjent av kommunen.

Innbygging av carport til garasje anses normalt som et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven. Manglende dokumentasjon kan indikere at endringen ikke er byggemeldt eller godkjent. Det er ikke vurdert om konstruksjon eller brannsikkerhet tilfredsstiller gjeldende krav for garasje.

**Konsekvens:**

Tiltaket kan være utført uten nødvendig offentlig godkjenning. Dette kan få betydning ved eventuell kontroll fra kommunen.

**Tiltak:**

Det anbefales å avklare forholdet med kommunen og eventuelt innhente nødvendig godkjenning eller dokumentasjon.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Bienvenido Espiritu Ledesma	Kunde
	Bienvenido Espiritu Ledesma	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	820		2	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

St. Olavs gate 7

### Hjemmelshaver

Espiritu Ledesma Bienvenido, Ronquillo Del  
Rosario Ledesma Olivia

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.03.2026	Mottatt 16.03.2026	Ikke gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det er ingen midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester på eiendommen i Sandnes Kommunes arkiver.	Finnes ikke		Nei
Tegninger	25.09.1946	Mottatt 16.03.2026	Gjennomgått	2	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	
2	16.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OJ2026>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

29. oktober 1946.

118/46

Herr Arne Bjånes,  
Sandnes.

Deres anmeldelse av 25/9 d.å. ved arkitekt S. Brandsberg Dahl om oppførelse av 2 etasjes våningshus i tre på matr. nr. 21 St. Olavs gate er behandlet i bygningsrådets møte den 29. ds., hvor det ble fattet følgende beslutning:

" De fremlagte planer godkjennes på følgende betingelser:

- " 1. Høyden i loftsrommet må være minst 2,35 m. , og minst så stor del av rommet som svarende til halve gulvflaten, må ha denne høyde.
- " Ildsted må ikke anvendes i rommet.
- " Branntau må forefinnes.
- " 2. W.C. rom må ventileres over hustaket.
- " 3. Det må anordnes en vedbod og en matbod for hver leilighet.
- " 4. Innflytning må ikke foretas, før ferdigattest foreligger.
- " 5. Ansvarshavende må oppgis til bygningsrådet, før arbeidet settes igang.
- " 6. Bygningslovens og forskriftenes bestemmelser må forøvrig i alle deler følges.

*BM*  
bygningssjef.

# Utskrift

KC/bh.  
ark.St. Olavsgt.7

av møtebok for Sandnes bygningsråd

i møte den 5. august 1980.

Sak 875/80.

Arnodd Bjånes.

Søknad om oppføring av garasje på St. Olavsgt. 7.

Kfr. sak 1361/79, 1493/79 og 467/80.

Fylkesmannen har i skriv mottatt 22.7.80 meddelt dispensasjon fra bygningslovens § 70.2 slik at garasje kan oppføres etter søkers ønske, i eiendomsgrense mot syd mot nabos protest.

Fylkesmannen er av den oppfatning at omsøkte plassering er den som medfører minst ulempe.

Vedtak:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Garasjen plasseres i grense mot St. Olavsgt. 5.
2. Takutstikk og takvann må ikke føres inn på nabogrunn.
3. Vegg mot nabo må utføres som brannvegg.
4. Det må opparbeides snuplass på egen eiendom.
5. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningsrådet når arbeidet settes igang, kfr. byg.lovens § 98.
6. Bygningslovens bestemmelser må forøvrig følges.

Rett utskrift:

*B. H.*

Oversendes Arnodd Bjånes under henvisning til ovenstående.

Sandnes, den 6. august 1980.  
for bygningsjefen

*CA*

Åge Dommersnes  
overing.

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegning og sit-kart.

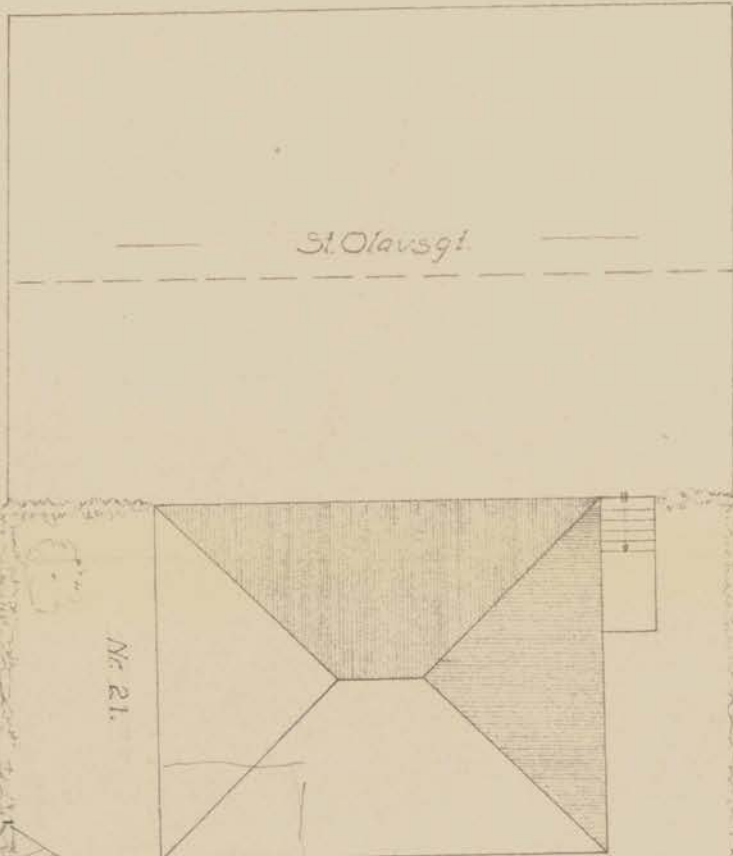
Kopi til protesterende nabo.  
En gjør oppmerksom på at det er anledning til å påklage bygn.r. vedtak i-h.t. forvaltningslovens § 27 klagefristen er 3 uker

Ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Mvh

Dokumentsenteret

Sandnes kommune



Nr. 19. St. Olavs gte.

Nr. 21.

St. Olavs gte.

Gatelinje

Byggelinje

T. nr. 18/46  
Søndens bygghjærve

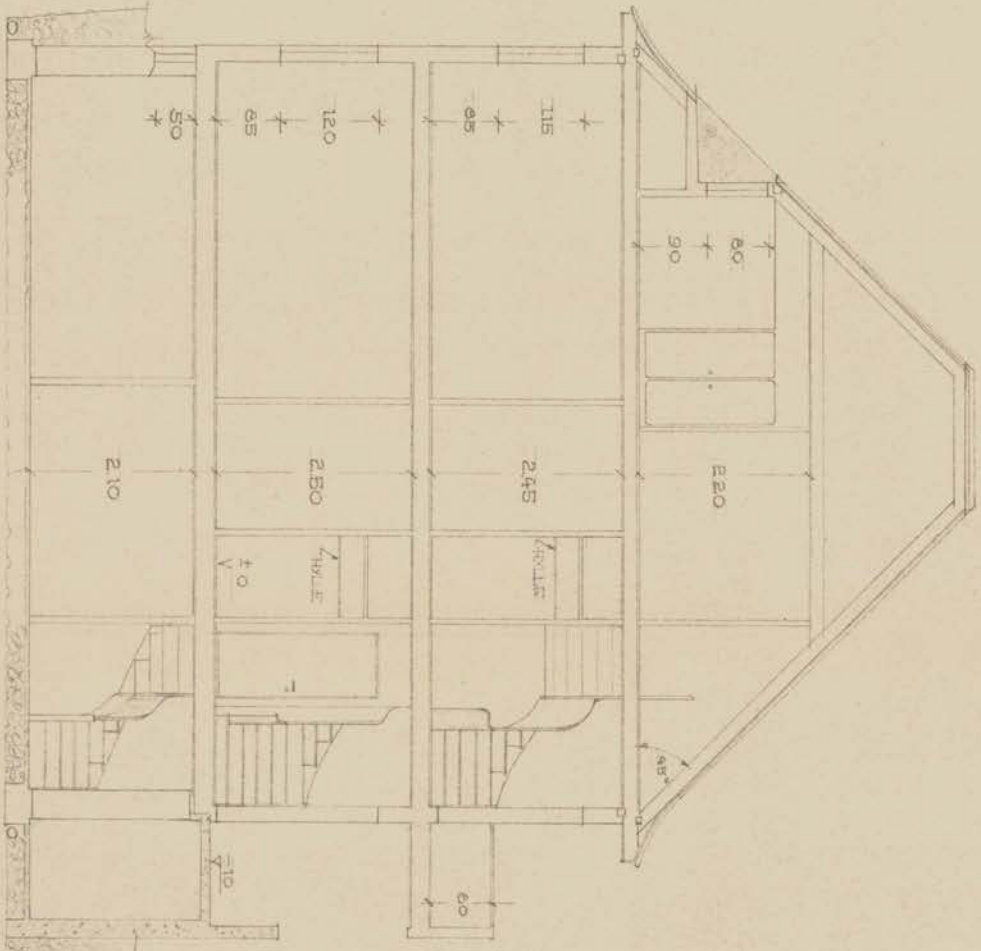
Teknisk 18/46.

Nr. 6. Austrådgte.



HERF ADNE BJÄNES SANDNES	11.	6.
SITUATIONSPLAN	1:100	
1:100	1:100	6.

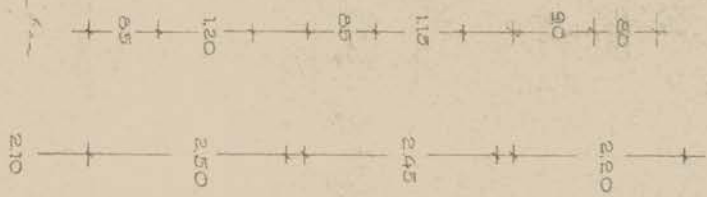
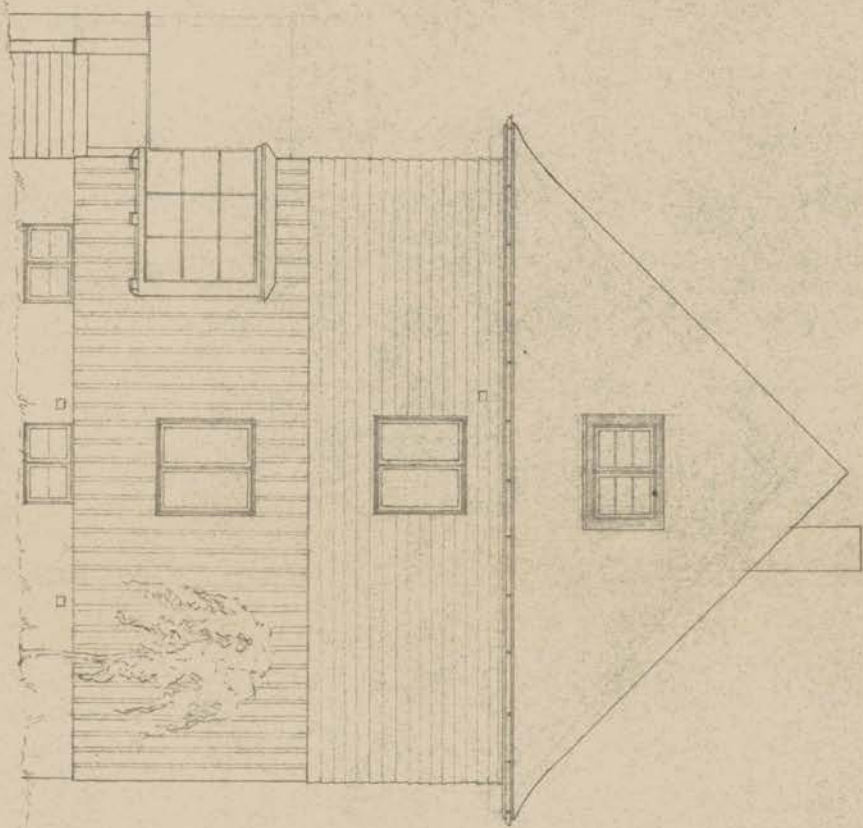
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjens 100 mm.  
Dansk Scanning AS



1. v. 118/16  
 Nilsens bygningsskisse

HEFT ATNE BIANES SANDNES  
 SHITT  
 5  
 1:50  
 1 to 1:16

0 50 100  
 Pictet i særtescenden 1:1 er denne linjen 100 mm.  
 Dansk Scanning AS

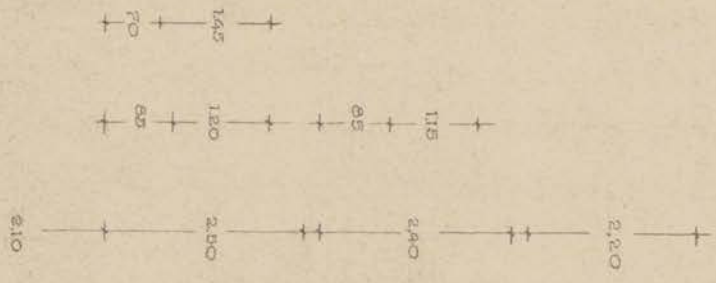
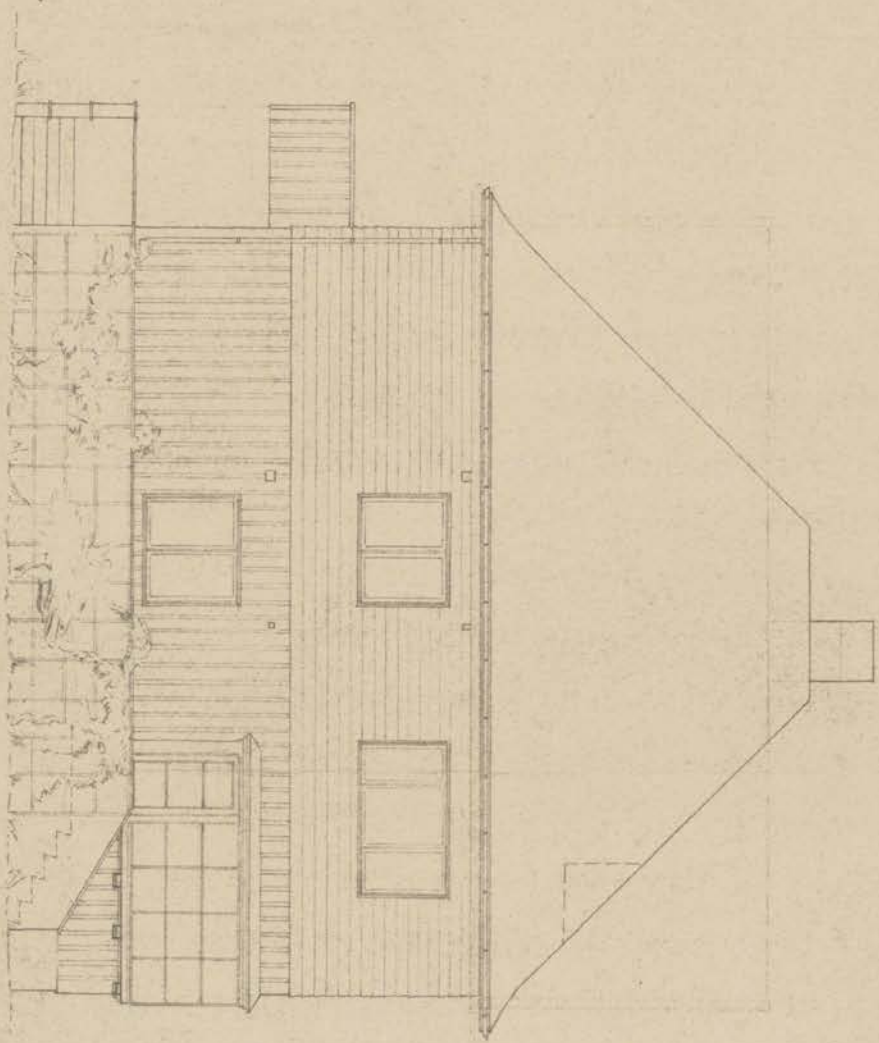


J. nr. 118/K6  
 Sanktus bygningsskild

1. HUSE: GÅRDEN: BØRSTES - BORDTRES -	11. 2
FRØKOPPE: 1907 SVJ2	12. 10
MARKED: 5 SØSPLÆNDE: 1914	13. 9



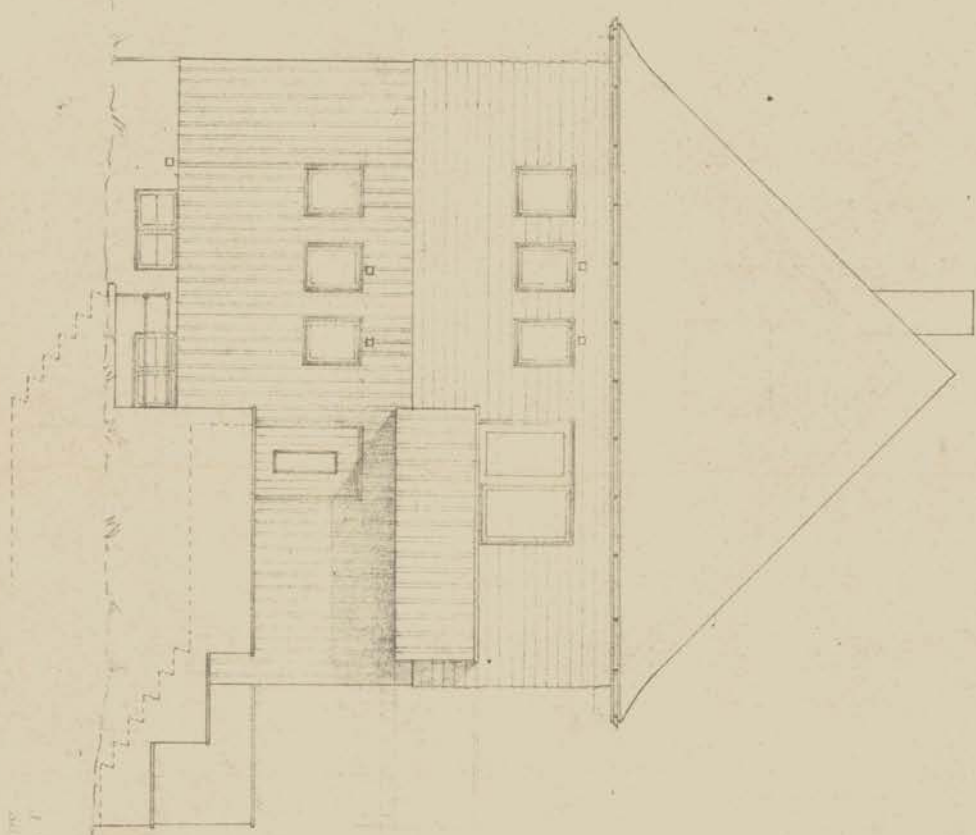
100 Pædel: samleskeden 1:1 af denne tegning 100 mm.  
 Dansk Scanning AS



*J. ny, 1876  
Sønders bygningsråd*

HEER OTTE EIGERS-SØSTERES	Pl. 6
FISBERG POT. VÆST	M. 120
ANVÆRT I BRANDSØBES DVAL - STAVENBERG	29. 1876

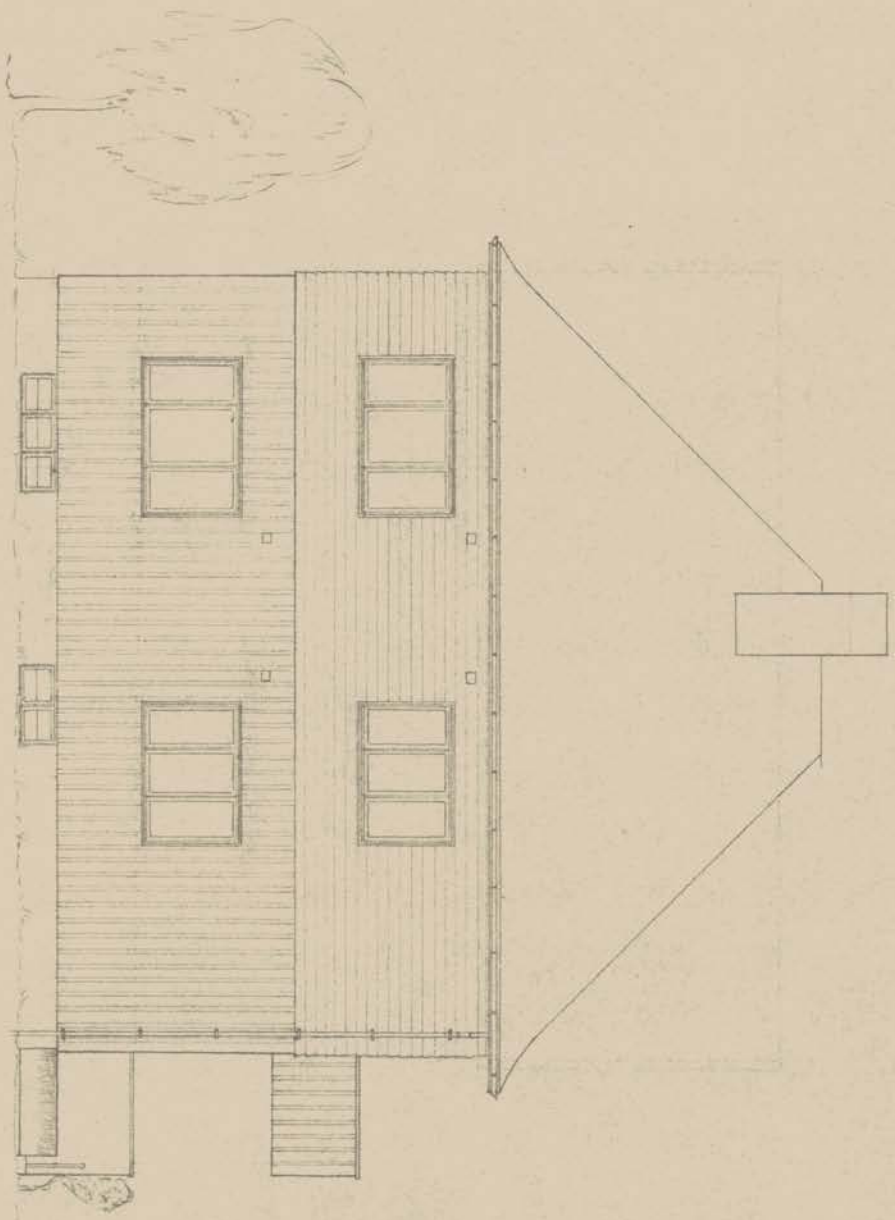
2.80  
 2.45  
 2.10  
 1.35  
 70  
 70  
 1.35



1074 18/46  
 Mølleby bygningsskisse

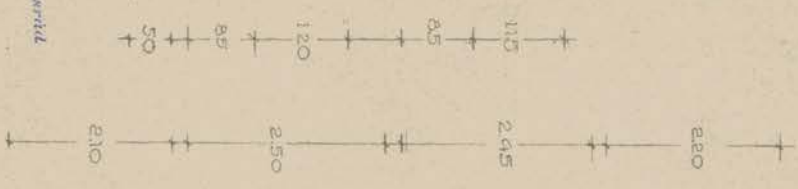
1. etage	2. etage	3. etage
2.10	2.45	2.80
1.35	70	70

0 50 100  
 Peter I. Skarredsen 1:1 af denne tegning 100 mm.  
 Dansk Scanning A/S

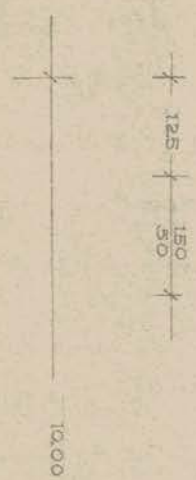
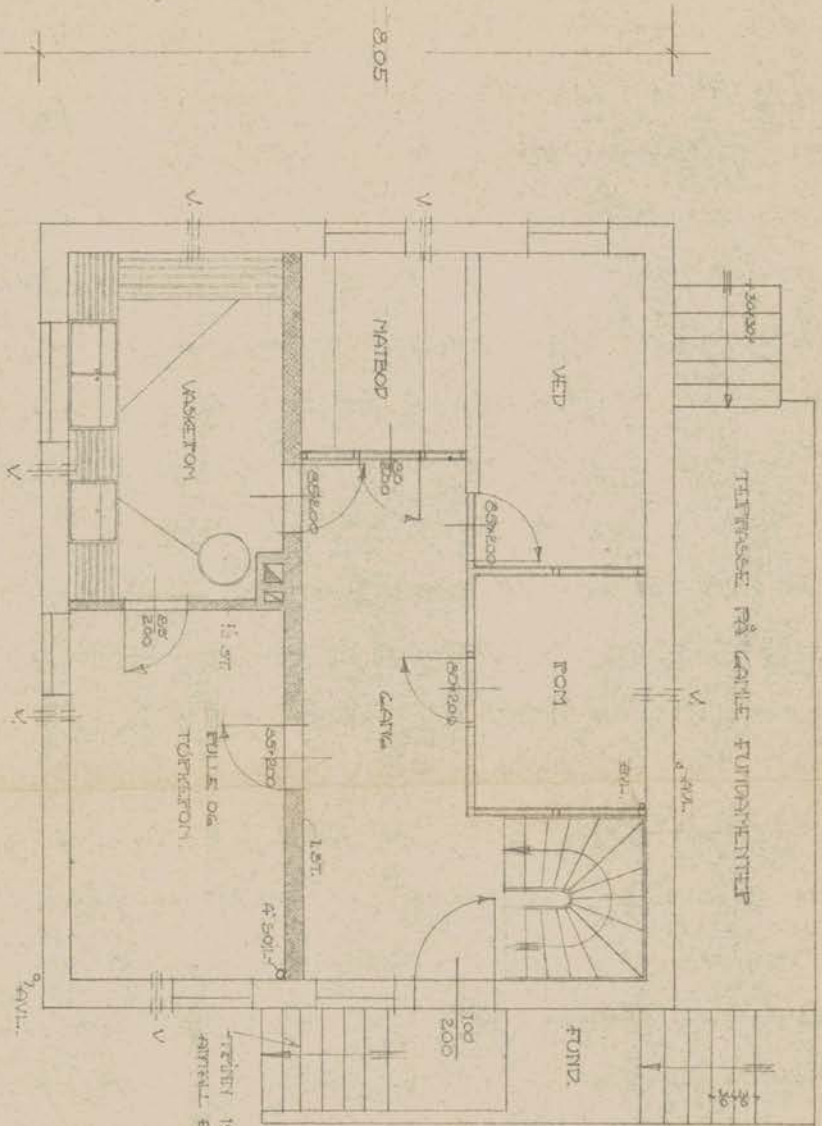


J. no. 11846  
 Skov og Bygningerværn

Hæder og Ære: E. HANSEN, VANDNER  
 ARBEJDE: NOT BERT.  
 ARBEJDE: S. BRANDBERG LIND - SIVANER

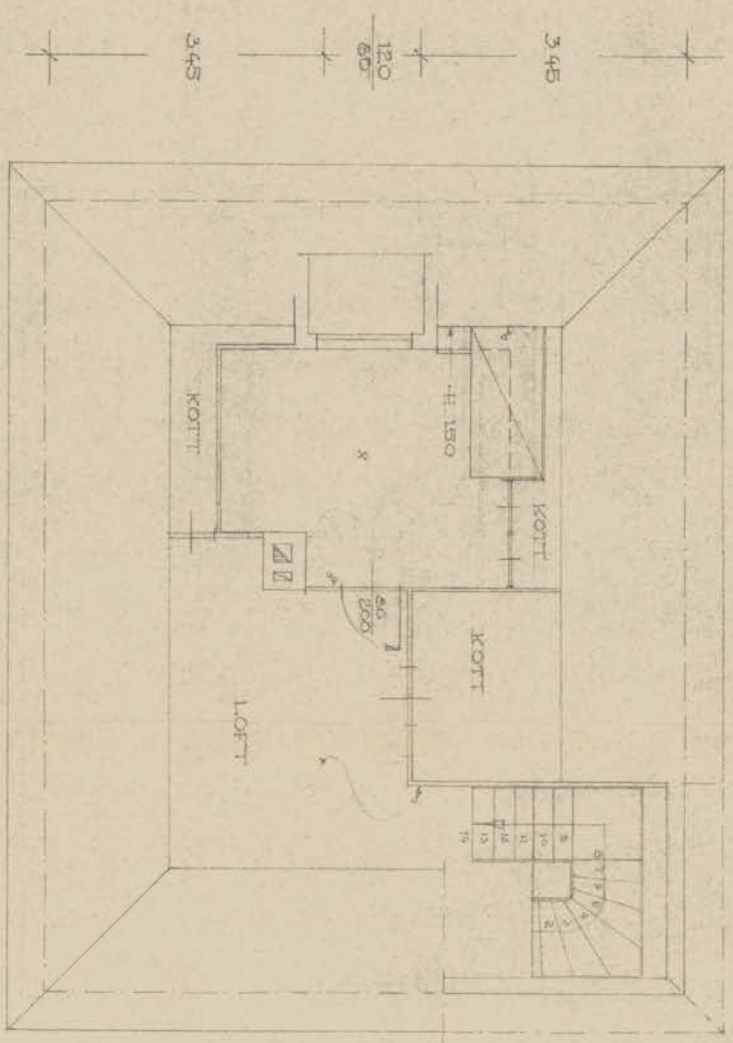


0 50 100  
 Pædel i størrelsesorden 1:1 af denne linjelen 100 mm.  
 Dansk Scanning A/S



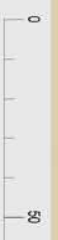
HERR HANNE BJØRNES SANDNES	4. 1
KJØLETTILGAN	1:150
ARKIT. A. SANDNÆVANG LIND. SWANENHOLM	25.9.1946

J. nr. 118/46  
Sundheds bygningsskizze



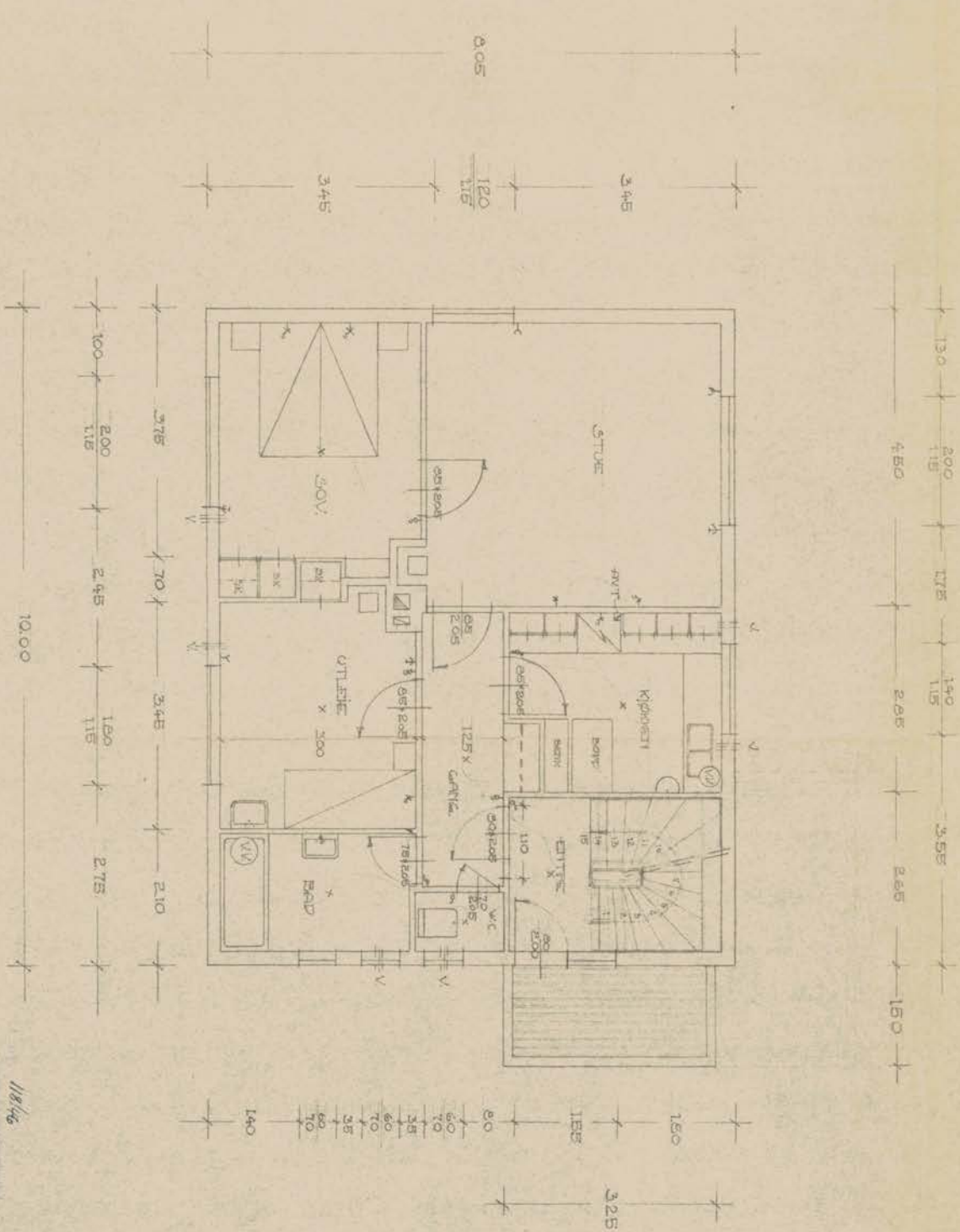
*T. nr. 118/k6*  
*Sandnes Bygningsselskab*

HEIT ANNE DØNES SANDNES	Bl. 4	5
3 ETASJES PLAN	1:150	
NO. 15	25/9	5

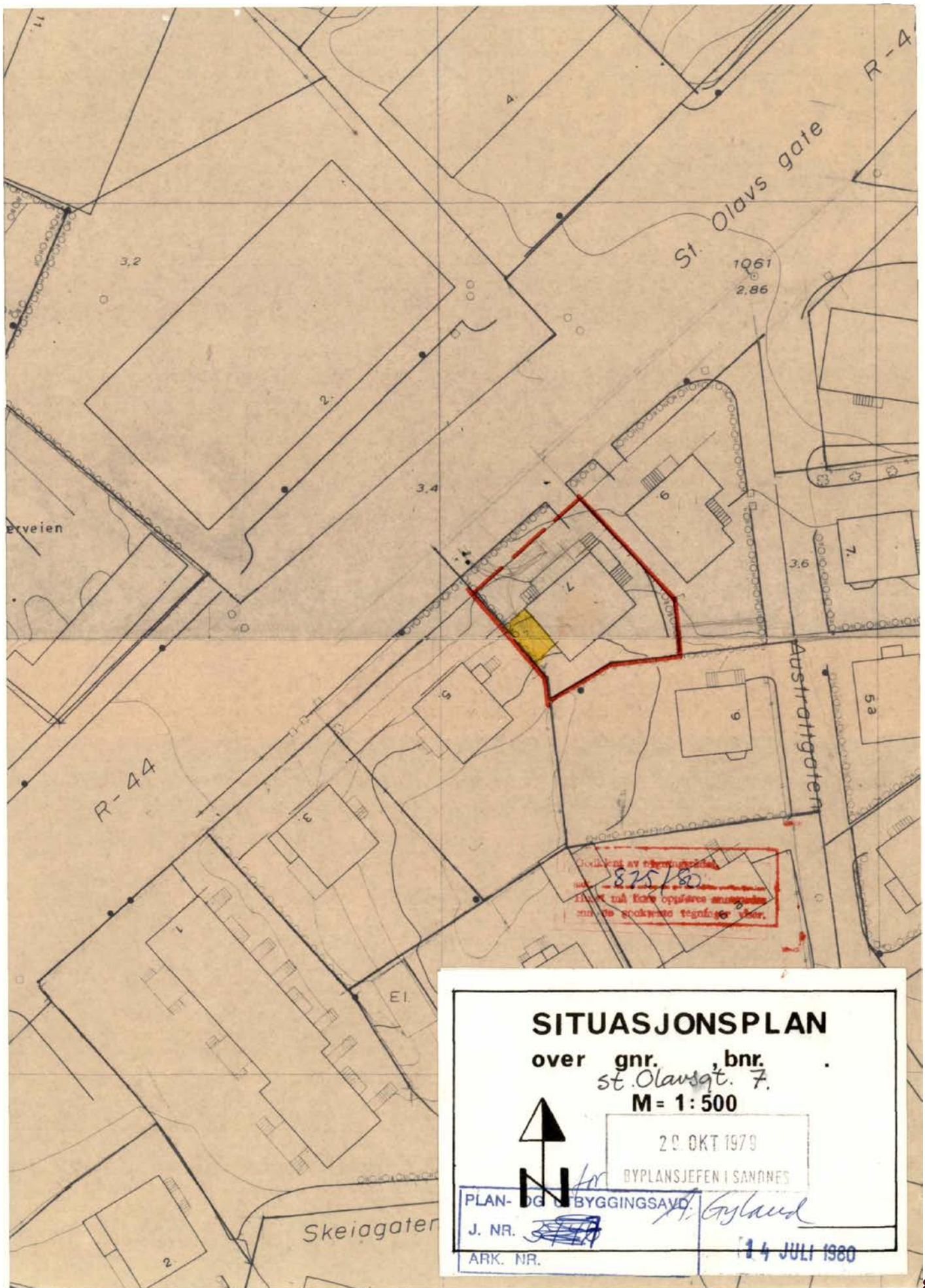


100 Procent størrelsesorden 1:1 er denne målestok 100 mm.  
 Dansk Scanning A/S





HELT ARTE BYGNES SANDNES	BL. 5
2. ETAGE PLAN	M. 1:50
ARKT. N. EDWARDSBERG, D.H.L. SJAVANER	25/9-1946



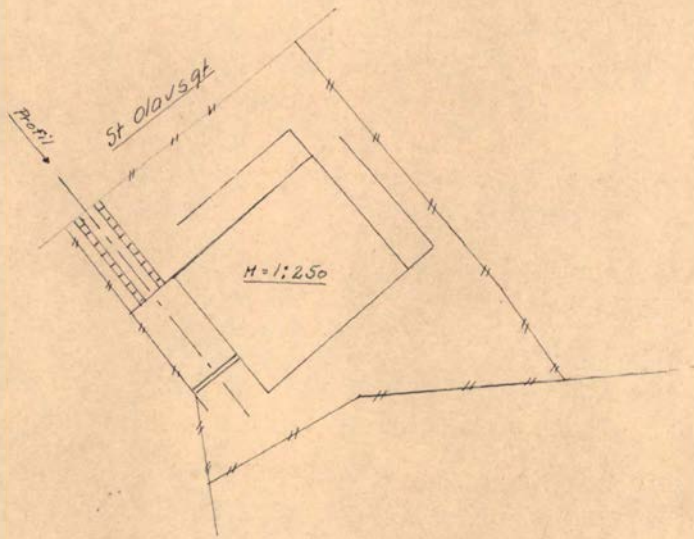
**SITUASJONSPLAN**  
 over gnr. bnr.  
*st. Olavs gte. 7.*  
 M = 1:500

  
 20 OKT 1979  
 BYPLANSJEFEN I SANDNES  
*H. Gjølund*

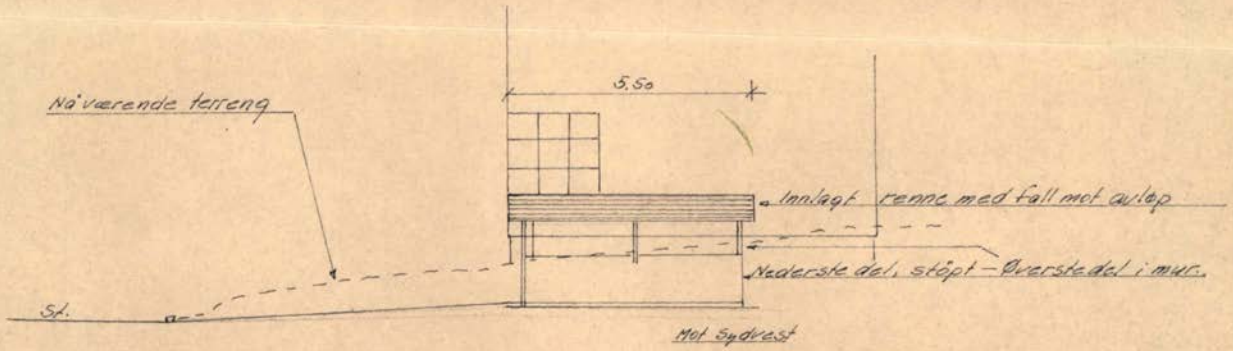
PLAN- OG BYGGINGSAVD.

J. NR. ~~3747~~

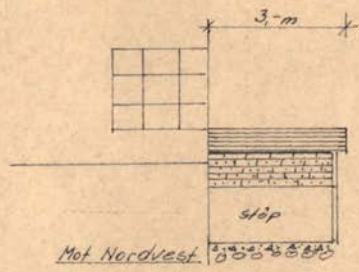
ARK. NR. 14 JULI 1980



BYGGEREGULERINGEN  
I SANDNES  
MOTTOK  
14.10.76  
Arkiv  
St. Olavs gte, 7



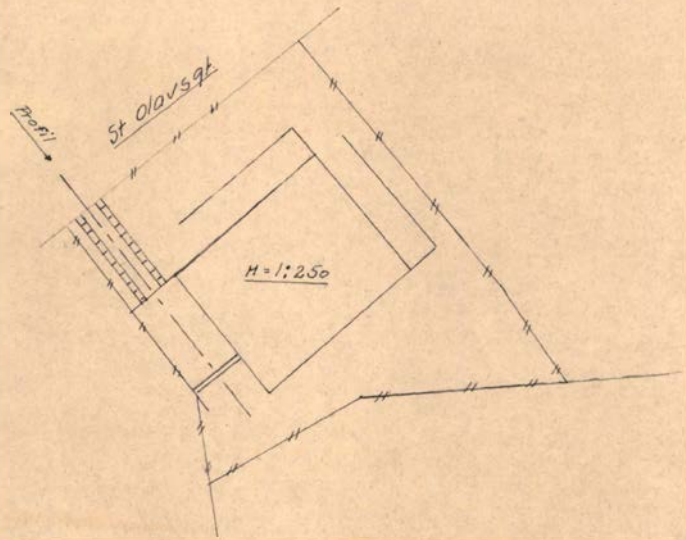
M = 1:300



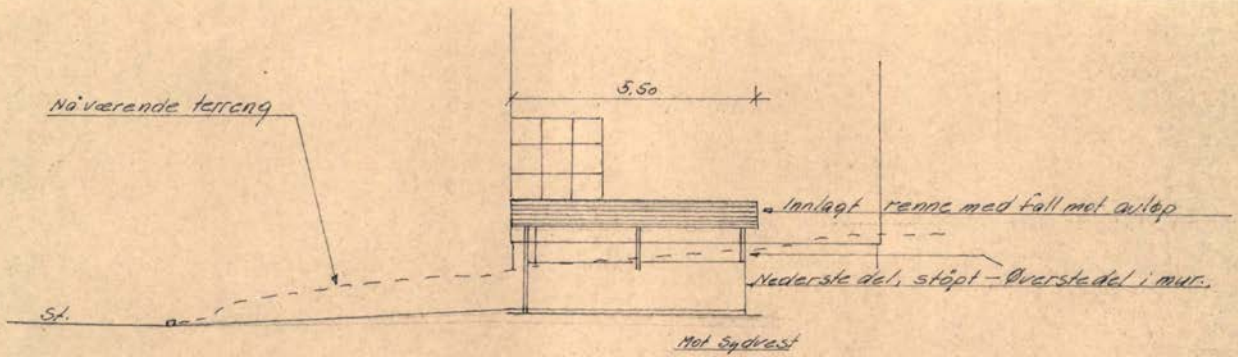
Carport St. Olavs gte 7  
14/5-76  
K.T.

Godkjent av Byggesjefen  
nr. 835/76  
Linné og Pihl og arkitektfirmaet  
1976-05-14

BYGGEREGULERINGEN  
I SANDNES  
MOTTOK  
14.10.76  
Arkiv

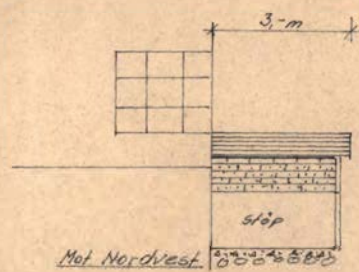


W. HINDELJEFFEN  
 I SANDNES  
 Mot St. Olavs gt.  
 14/5-76



H=1:100

Godkjent av byggesjefen  
 Dato: 15/5/80  
 Det er pålagt å gjøre nødvendige  
 forberedende arbeid før bygging  
 av den enkelte grunn og plan.



Corpport St. Olavs gt. 7  
 14/5-76  
 W.T.



SANDNES KOMMUNE

DATO:

02.03.2026

## ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 111.820.0.2

Adresse: St. Olavs Gate 7

Eierkontakt: Espiritu Ledesma B

Kommunale avgifter for år 2026: kr 12 432,80 \*

\* Dette inkluderer vann, avløp, og renovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 02.03.2026

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

*Ring servicekontoret tlf 51 33 60 00 eller send e-post til: [innfordring@sandnes.kommune.no](mailto:innfordring@sandnes.kommune.no)*

Sandnes kommune, dato: 02.03.2026



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

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	111	Bnr:	820	Fnr:	0	Snr:	2
Adresse:	St. Olavs gate 7, 4319 SANDNES						

### Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:                      Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:  
Ja       Nei                                       Ja       Nei

Privat avløpsledning er separert:

Ja       Nei       Opplysninger om avløp er separert mangler:

Pålegg om separering må påberegnes:

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:      Ja       Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:      Ja       Nei

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

### Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:                                      Eiendommen har privat vannkilde:  
Ja       Nei                                       Ja       Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:      Ja       Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:      Ja       Nei

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

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja       Nei       Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja       Nei       Må påberegnes

### Merknader

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

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



## Melding til tinglysning

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

Løpenummer for forretning: 601826415  
Vedlegg: Nei

### Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965137	SANDNES KOMMUNE	Postboks 583, 4305 SANDNES

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
261056	ERIKSEN CONCORDIA F C	H0101	DYBINGVEIEN 7, 4309 SANDNES
160154	ERIKSEN OLE	H0101	DYBINGVEIEN 7, 4309 SANDNES

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1102	111	820

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt utearreal
1102	111	820	0	1	1/2	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	820	0	2	1/2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 203373 Tinglyst: 05.03.2015  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



15/01531-1

**Begjæring om**  **oppdeling i eierseksjoner**  **reseksjonering**

**MOTTATT**  
26 JAN 2015  
Dokumentserveret

Rekvirentens navn Ole Eriksen	Plass for tinglyingsstempel
Adresse Dybingveien 7	
Postnr.   Poststed 4309 Sandnes	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.   Ref. nr. 16,015,4	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.   Snr.
1102	Sandnes	111	820	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
160154	Ole Eriksen	1/2
261056	Concordia Fernandez Catral Eriksen	1/2

3. Begjæring																
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	1	B	13				25				37				
2	B	1	B	14				26				38				
3				15				27				39				
4				16				28				40				
5				17				29				41				
6				18				30				42				
7				19				31				43				
8				20				32				44				
9				21				33				45				
10				22				34				46				
11				23				35				47				
12				24				36				48				
Sum tellere:								2	= nevner:	2						

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 20/1-15	Utstederens underskrift <i>Concordia C. Eriksen</i>
-----------------	--

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)
<b>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)</b>	

6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato + Sandnes 23/11-15	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) + Concordia E. Eriksen	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering <sup>9)</sup>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

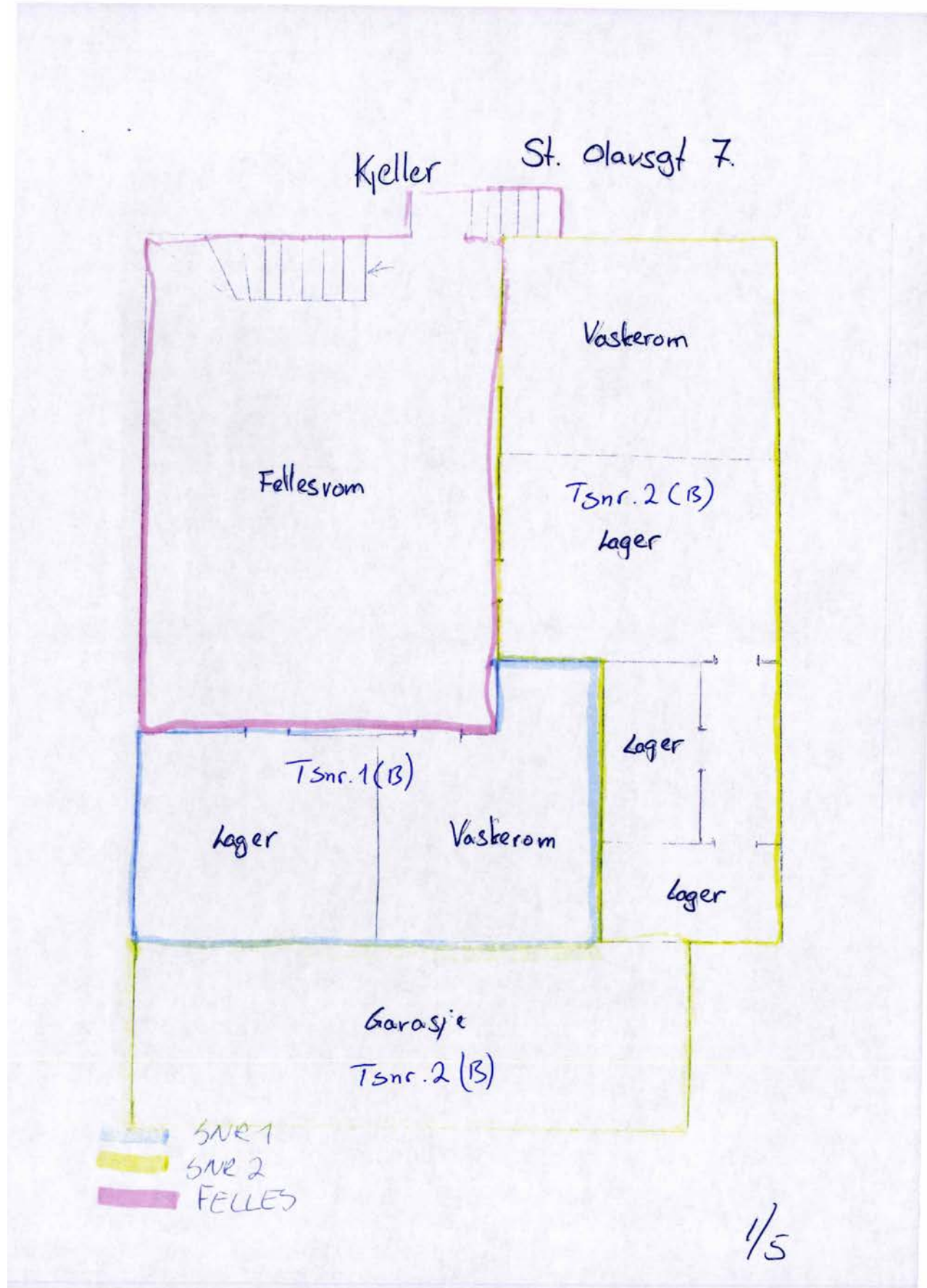
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup> <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
111	820
Festnr.	Snr.
Kommune	Sandnes
Dato	Stempel og underskrift
3.3.15	Åge E. Djuer <b>SANDNES KOMMUNE            GEODATA</b>

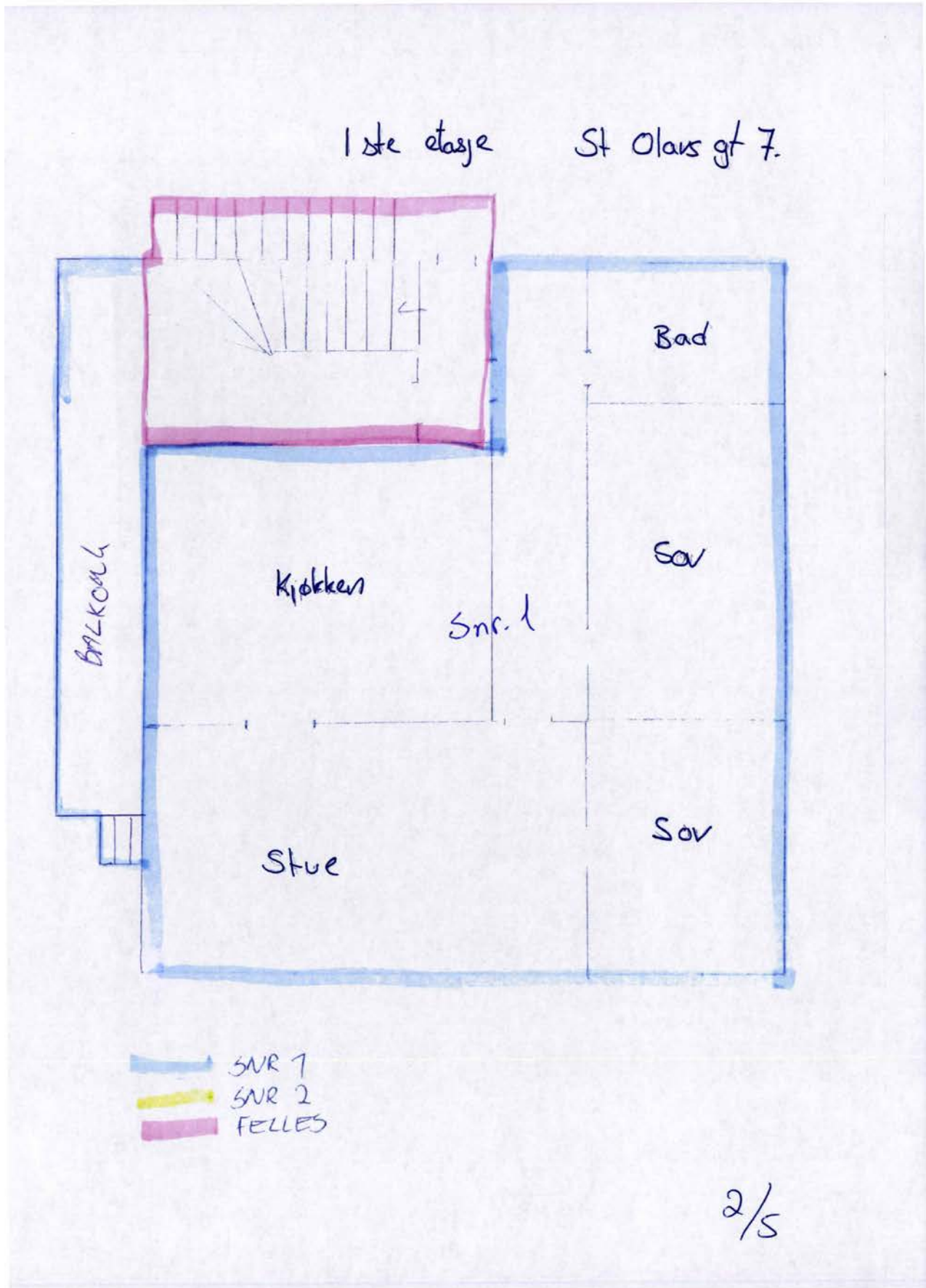
**Noter:**

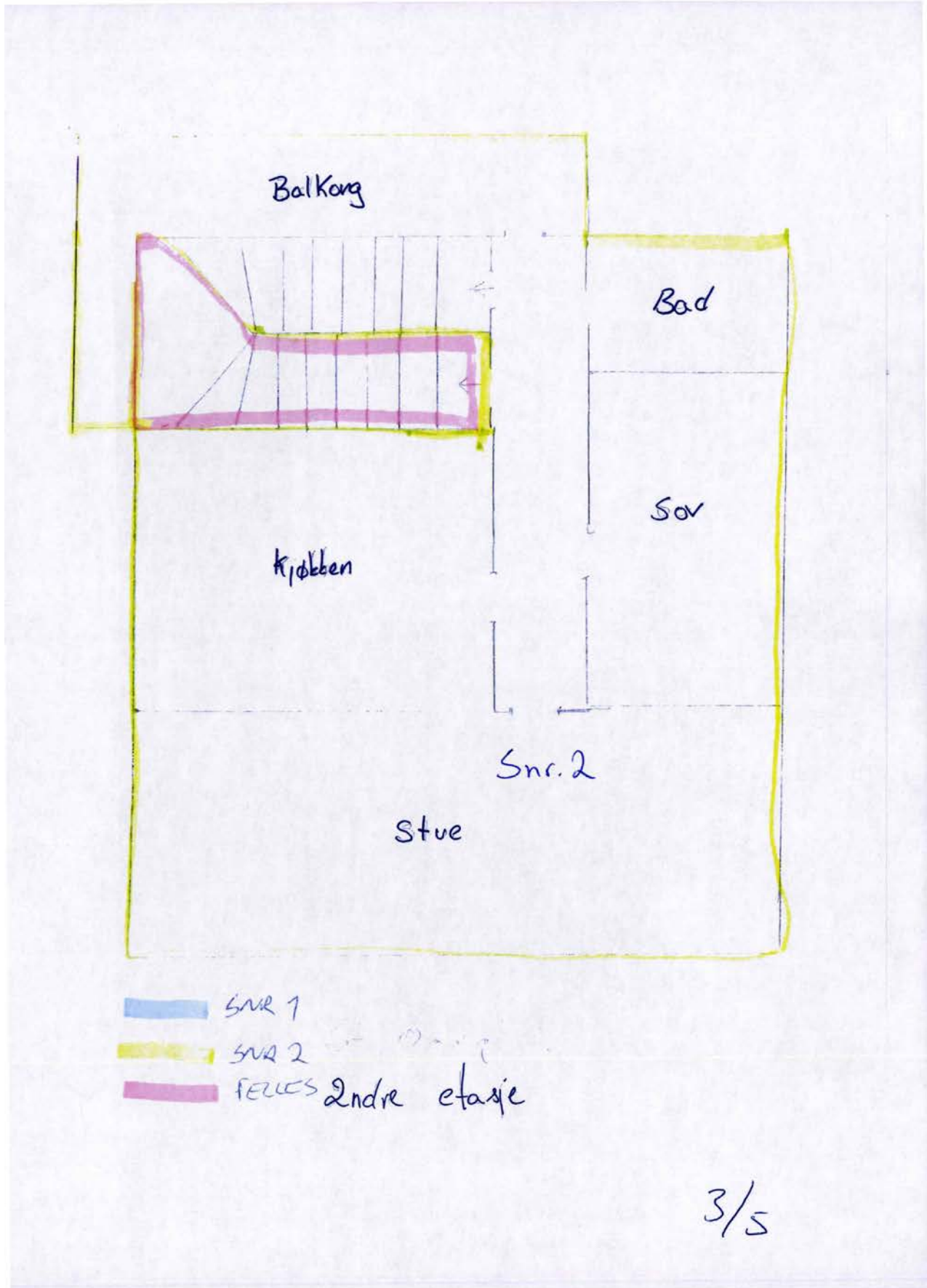
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

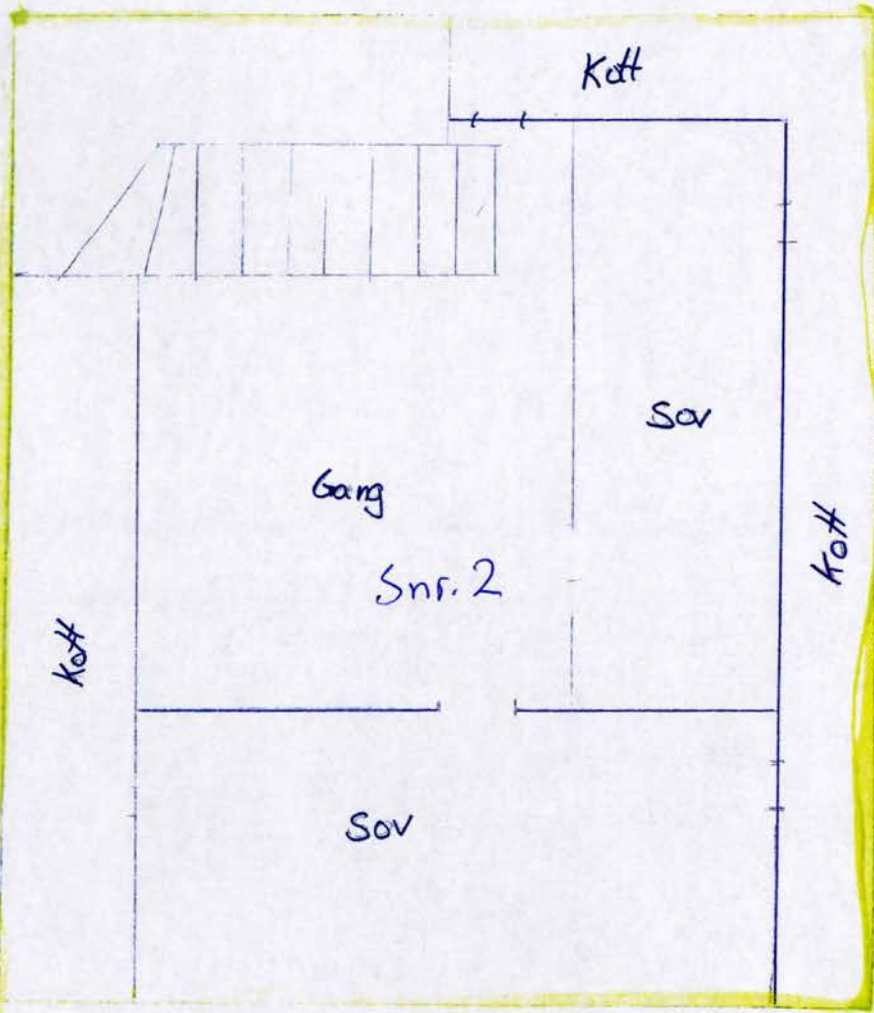
Dato	Utstederens underskrift
23/1-15	 Concordia E. Eriksen





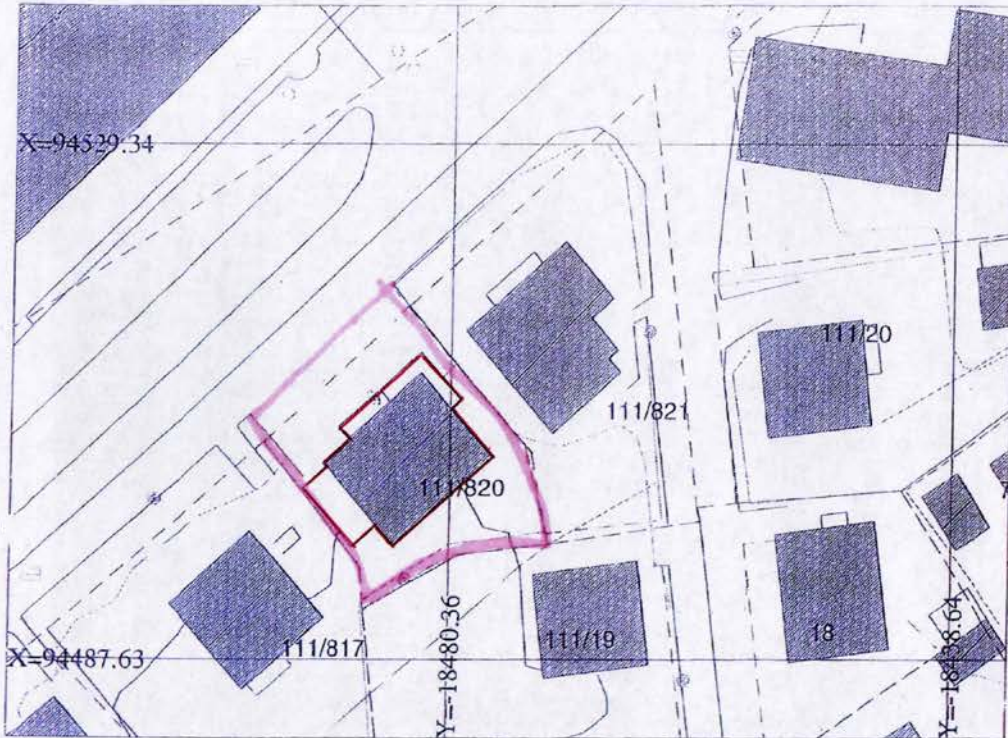


St davsgt 7  
loft



-  Snr 1
-  Snr 2
-  FELLE 3

4/5



-  Svr 1
-  Svr 2
-  FELLES

5/5

# Grunnkart

Adresse: St. Olavs gate 7, 4319 SANDNES

Gnr/Bnr: 111/820/0/2

Dato: 2026-02-27

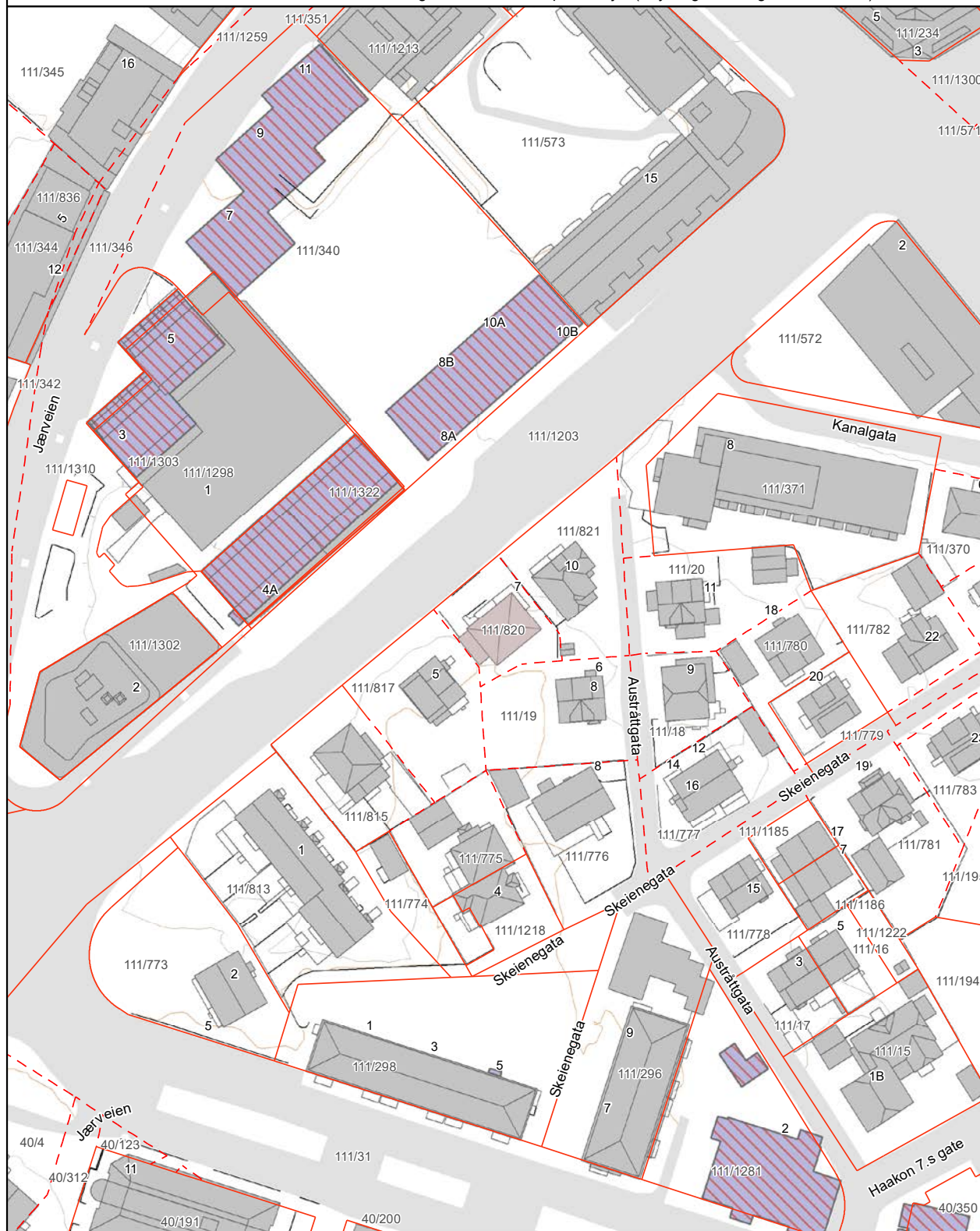
Målestokk: 1:1,000



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)





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

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

<b>3. Grønnstruktur</b>		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

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

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

<b>6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone</b>		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
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
<b>KpSamferdselLinje</b>						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk <sup>1)</sup>						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
<b>KpJuridiskLinje</b>						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
<b>KpInfrastrukturLinje</b>						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
<b>Punktsymbol</b>						
<b>KpSamferdselPunkt</b>						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						



# Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

## Planopplysninger

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

<b>Kommunenr</b>	1108	<b>Gårdsnr</b>	111	<b>Bruksnr</b>	820	<b>Festenr</b>	0	<b>Seksjonsnr</b>	2
<b>Adresse</b>									

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201712
<b>Navn</b>	kommunedelplan for Sandnes sentrum
<b>Plantype</b>	21 - Kommunedelplan
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	12/16/2019 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Gjeldende Bestemmelser_201712.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	313.13 kvm
<b>Bestemmelseomravn</b>	#3
<b>Kpbestemmelsehjemmel</b>	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav
<b>Areal</b>	16.94 kvm
<b>Bestemmelseomravn</b>	#4
<b>Kpbestemmelsehjemmel</b>	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav

<b>Areal</b>	330.07 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H410
<b>Kpinfrastruktur</b>	410 - Krav vedr. infrastr.
<b>Areal</b>	330.07 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H190_1
<b>Kpsikring</b>	190 - Andre sikringssoner
<b>Areal</b>	313.13 kvm
<b>Omrnavn</b>	B6
<b>Kparealformal</b>	Boligbebyggelse
<b>Areal</b>	16.94 kvm
<b>Omrnavn</b>	
<b>Kparealformal</b>	Veg

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 111, Bruksnr 820, Seksjonsnr 2	<b>Kommune:</b>	1108 Sandnes
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	119 Jernbanen
Veiadresse:	St. Olavs gate 7, gatenr 28000	<b>Valgkrets:</b>	10 Trones og sentrum
(fra bruksenhet)	4319 Sandnes	<b>Kirkesogn:</b>	6080101 Sandnes
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Tettsted:</b>	4522 Stavanger/Sandnes

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	
<b>Etableringsdato:</b>	05.03.2015	<b>Har festegrund:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	1/2
<b>Arealkilde:</b>				<b>Areal felles tomt:</b>	330,1 kvm
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

<b>Forretninger:</b>					
<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/111/820	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	1108/111/820/0/1	0,0
			Mottaker	1108/111/820/0/2	0,0
Feilretting	Forretning:	03.03.2015	Etablert/Endret	1108/111/820	0,0
	Matrikkelført:	03.03.2015	Etablert/Endret	1108/111/820/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1108/111/820/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	02.03.2015	Etablert/Endret	1108/111/820	0,0
	Matrikkelført:	02.03.2015	Etablert/Endret	1108/111/820/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1108/111/820/0/2	0,0

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
St. Olavs gate 7	H0201	Bolig					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	170058631			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

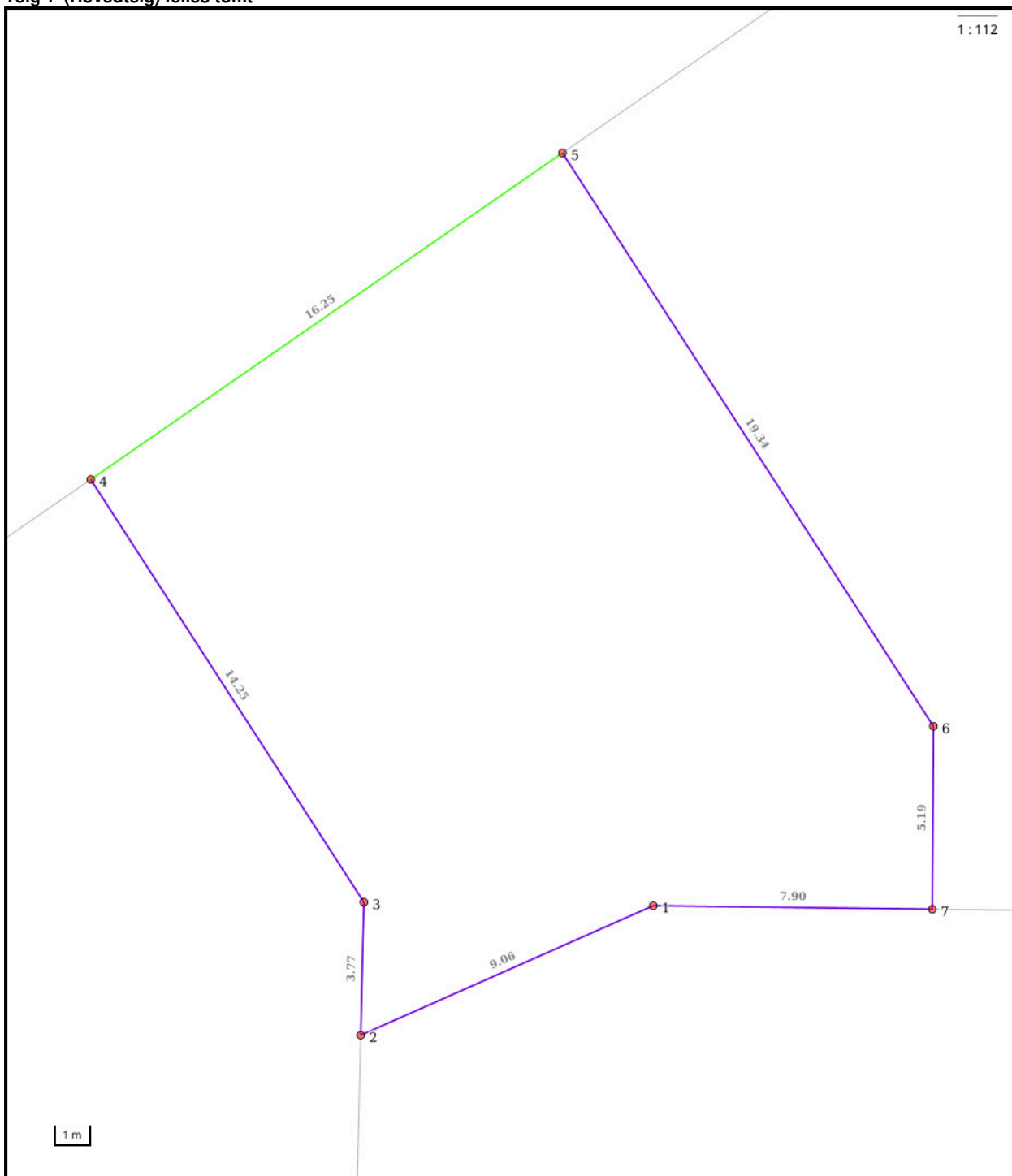
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
H02	1								

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

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

**Areal og koordinater****Areal:** 330,10m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

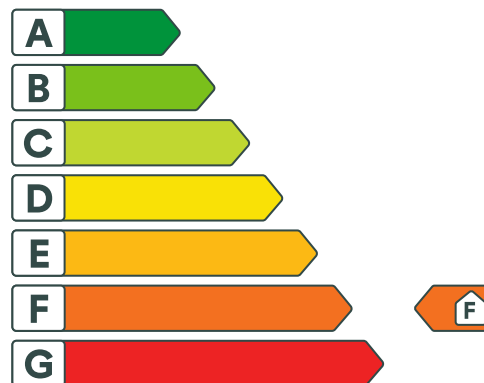
Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 527 821,70	311 458,56	9,06m	Beregnet	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 527 817,30	311 450,64	3,77m	Beregnet	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 527 821,06	311 450,39	14,25m	Beregnet	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 527 832,29	311 441,61	16,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Vegkant
5	6 527 842,71	311 454,08	19,34m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Vegkant
6	6 527 827,48	311 466,00	5,19m	Beregnet	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 527 822,31	311 466,44	7,90m	Beregnet	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

<sup>(1)</sup> Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



Adresse <b>St. Olavs gate 7, 4319 SANDNES</b>	
Dato for energimerking <b>13.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-270189</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningnummer <b>170058631</b>
Gårdsnummer <b>111</b>	Bruksnummer <b>820</b>
Seksjonsnummer <b>2</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0201</b>



## 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 <b>1947</b>	Bygningstype <b>Tomannsbolig horisontal delt</b>
Bruksareal <b>108,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>72,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**350,67 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**312,81 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**22 523 kWh**



## St. Olavs gate 7, 4319 SANDNES



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## St. Olavs gate 7, 4319 SANDNES



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 varmelementer 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 10: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 18: Montering tetningslister

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



### 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>



## 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- 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 kontraktsgenerering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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



# 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:** St. Olavs gate 7  
4319 SANDNES

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jonas Le

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre