



aktiv.

Håbageilen 24, 4325 SANDNES

**Innholdsrikt enderekkehus med
solrik og barnevennlig
beliggenhet - parkering i carport
med el-lader.**



Eiendomsmegler MNEF

Mona Mork

Mobil 958 96 103

E-post mona.mork@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 640,-
Total ink omk.: Kr 4 603 640,-
Selger: Jonas Isene Reed
Melanie Reed

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1994
BRA-i/BRA Total 141/146 kvm
Tomtstr.: 972 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 440
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1412260009

Innholdsrikt enderekkehus med solrik og barnevennlig beliggenhet - carport

Håbageilen 24 er et innholdsrikt enderekkehus over 3 plan meg attraktiv og barnevennlig beliggenhet.

Det er kort vei til skoler og det er flere barnehager i nærmiljøet.

Rema - 1000 Håbafjell ligger like ved. Bogafjell senter med Helgø Meny, apotek, Europris, frisør, post og treningssenter ligger innen kort avstand fra boligen.

Fantastiske turmuligheter i nærmiljøet som Melshei, Stokkelandsvannet og Vagleskogen.

Det er gode bussforbindelser med hyppige avganger til Sandnes sentrum. Kort vei til busstopp.

Det er også enkel adkomst til påkjørsel E-39 enten du skal sørover mot Kristiansand eller nord mot Stavanger.

Velkommen til visning i et triveligt nabolag.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning 1. etasje	23
Plantegning 2. etasje	29
Plantegning 3. etasje	35
Tilstandsrapport	43
Energiattest	74
Midlertidig brukstillatelse	78
Grunnkart	79
Reguleringsplan	81
Reguleringsbestemmelser	82
Formuesverdi	87
Årlige kommunale gebyrer	88
Megleropplysninger	89
Vann og avløpskart	90
Nabolagsprofil	91
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 141 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 146 kvm

TBA: 38 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 kvm Entre, 2 soverom, bad, vaskerom og TV-stue

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod.

2. etasje

BRA-i: 55 kvm Stue og kjøkken

3. etasje

BRA-i: 34 kvm Gang, bad og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

38 kvm Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

972 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

Beliggenhet

Velkommen til Håbageilen 24.

Boligen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i blindvei.

Det er kort vei til skoler og det er flere barnehager i nærmiljøet.

Rema - 1000 Håbafjell ligger like ved. Bogafjell senter med Helgø Meny, apotek,

Europris, frisør, post og treningssenter ligger innen kort avstand fra boligen.

Fantastiske turmuligheter i nærmiljøet som Melshei, Stokkelandsvannet og

Vagleskogen.

Bogafjell Idrettslag har aktiviteter for de fleste. Nyere idrettshall og kunstgressbaner holder barna i aktivitet.

For de som søker sykkelutfordringer er Bogafjell sykkelklubb rette stedet. Nærområdet er opparbeidet med utfordrende sykkelløyper for de sprekest og mindre krevende for de minste. Det er gode bussforbindelser med hyppige avganger til Sandnes sentrum. Kort vei til busstopp.

Det er også enkel adkomst til påkjørsel E-39 som tar deg videre til Forus, Stavanger eller sørover mot Kristiansand.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Eneboliger, rekkehus og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Flere barnehager i nærmiljøet.

Skolekrets

Konf. skolekontoret i Sandnes kommune.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser til Sandnes sentrum med hyppige avganger.

Det er kort vei fra boligen til busstopp.

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå og fra takvindu.

Takrenner og nedløp i plast av eldre dato.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malte ytterdører.

Terrasse ut fra stue i 1. etasje.

Utvendige trapper i tre.

Innhold

1 etg.

Entre, 2 soverom, kjellerstue, bad og vaskerom.

2 etg.

Stue og kjøkken.

3 etg.

Gang, 3 soverom og bad.

Utvendig bod i bakkant av carport.

Standard

Håbageilen 24 er et innholdsrikt rekkehus over 3 plan.

1 etg.

Boligen har en romslig entre med fliser på gulv og skyvedørsgarderobe for oppbevaring av klær og sko.

2 gode soverom hvor det største har skyvedørsgarderobe med speildører. Begge soverommene har parkett på gulv og malte flater på vegger.

En kjekk kjellerstue som ofte blir benyttet av barna til TV-titting, spill og lek.

Badet er flisebelagt og innredet med vask i seksjon, toalett og kar med dusj.

Praktisk plasert vaskerom ved siden av badet.

2 etg.

Stuen har store vindusflater som slipper inn godt med dagslys noe som gir rommet et lyst og luftig preg. Her er varmepumpe og vedovn for kalde dager. Utgang til solrik terrasse og hage. Flere møbleringsmuligheter i rommet. Parkett på gulv og malte flater på vegger.

Kjøkken har godt med skap, skuffer og benkplass. Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og micro. Det er montert ny kjøkkenvifte. Den romslige spiseplasser gjør at det blir en naturlig samlingsplass for familien. Her er flott utsikt til Melshei og opp mot Kleivane.

3 etg.

På opprinnelige byggetegniner hadde denne etasjen 1 soverom, bad og loftstue.

Loftstue er i dag omgjort til 2 soverom men kan med enkle grep tilbakeføres til stue om det er ønskelig. Rommene har takvinduer som slipper inn godt med dagslys. Badet er flisebelagt og innredet med vegghengt toalett, vask og dusjhjørne.

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:

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå og fra takvindu.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og gjennom takvindu, 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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere utskiftning av takteking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke gjennomføre nødvendige tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner, som kan føre til kostbare reparasjoner.

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner og nedløp i plast av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:
- Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:
- Det anbefales å montere snøfangere over gangareal for å unngå skader etter snøras fra taket.

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:
- Takvindu som er topphengslet har begynnende nedbrytning i karmen.
- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Takvinduet bør utbedres eller eventuelt skiftes ut for å hindre videre nedbrytning av karmen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til redusert funksjon, økt varmetap og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Dører,TG2

Bygningen har malte ytterdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Varierende bruksslitasje på ytterdører.
- Tiltak:
- Det bør vurderes vedlikehold eller utskifting av ytterdører med betydelig bruksslitasje for å sikre god funksjon og redusere risiko for varmetap, trekk og redusert levetid.

Pipe og ildsted,TG2

Boligen har elementpipe.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke på pipe for å redusere risikoen for brann ved eventuelle glør eller aske som faller ut under feiing. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for branntilløp i gulvkonstruksjonen.

Våtrom

Underetasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 23 mm fra dør til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 23 mm, ingen oppbrett på membran ved dør er registrert. Det er opplyst at baderommet er oppgradert etter byggeår, men det er ikke kjent når eller av hvem dette arbeidet er utført. Ujevne fuger og sprang mellom fliser tilsier at arbeidet er utført av ufaglært.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det bør vurderes utbedring av fliser med bom for å forhindre at fliser løsner eller sprekker, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjon. Manglende dokumentasjon på utførelse og oppgradering medfører usikkerhet om kvaliteten på arbeidet, og det anbefales å innhente dokumentasjon for å redusere risiko for skjulte feil og mangler.

Underetasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membranens tilstand medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder oppgradering av sluk og tettesjikt for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Underetasje > Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

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.

Tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- 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.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom

vegger og gulv og fuktskader.

Underetasje > Vaskerom

Ventilasjon,TG2

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det bør etableres mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen og redusere risikoen for fuktskader. Fuktskjolder rundt ventiler indikerer at dagens ventilasjonsløsning ikke er tilstrekkelig, noe som kan føre til ytterligere fukt- og muggproblemer dersom tiltak ikke iverksettes.

2. etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6 mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Fallforholdene må utbedres slik at vann ledes til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Fliser med bom bør festes tilstrekkelig til underlaget for å unngå skadeutvikling og redusert levetid på gulvet.

2. etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og slukløsning, samt vurderes utskifting av disse da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på membran og sluk er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

2. etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil i døren. Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og øker risikoen for fuktskader og soppdannelse.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det anbefales å få vannledningene kontrollert av fagperson, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på grunn av aldrende rør, noe som kan medføre vannskader på bygningen.

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det anbefales å vurdere utskifting av avløpsrørene, da mer enn halvparten av

forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstanken er på 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Dreneringen er fra 1994.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

- Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes at utskifting kan bli nødvendig i nær fremtid. Konsekvensen av eldre drenering er økt risiko for fuktinntrengning, råteskader og dårlig inneklima i kjeller eller underetasje.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1994. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1994. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tiltak

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

- Det anbefales å gjennomføre kontroll og eventuelt rørinspeksjon av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved høy alder på ledningene kan være plutselige lekkasjer eller driftsstans, noe som kan medføre uforutsette kostnader og skader på eiendommen.

Forhold som har fått TG3:

Rom Under Terreng,TG3

Gulvet har plater. Veggene har plater. Hulltaking i vegg er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tv-stue mot grunnmur. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12 %. Det er registrert spor etter fukt i parkett i

tv-stuen og ved fuktsøk med Tramex viser det høyt utslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang av fuktigheten i det oppforede tregulvet. Tiltak for å utbedre fuktproblemet må iverksettes for å unngå risiko for muggvekst, råteskader og forringelse av inneklimaet, samt potensielle kostnader knyttet til utbedring av skader på konstruksjonen. Det forutsettes at fuktproblematikken er begrenset til tv-stuen der skaden vises i parketten.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Lyse fiber.

Parkering

Parkering i carport samt biloppstillingsplasser i gårdsrom.

Det er gjesteparkering i starten av gaten.

Diverse

Hvitevarer som ikke er integrert følger ikke salget.

Megler gjør oppmerksom på at veggeskjjon på kjøkken følger salget og vil ikke bli fjernet før overtakelse.

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 strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedovn og varmepumpe i stue, ellers elektrisk.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 490 000

Omkostninger kjøper

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

113 640 (Omkostninger totalt)

125 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

4 603 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 615 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 618 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Kommunale avgifter

Kr 16 882 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie-

og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 237 871 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 951 484 for år 2024

Andre utgifter

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

Årlig velforeningsavgift

Kr 500

Velforening

Pliktig medlemskap i velforening

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 33, bruksnummer 440, seksjonsnummer 1 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/33/440/1:

21.06.1994 - Dokumentnr: 5869 - Erklæring/avtale

Panterett til sameiet for kr 10.000,- som sikkerhet for fellesutgifter

Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1994 - Dokumentnr: 5870 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Bestemmelse om garasje/parkering

21.06.1994 - Dokumentnr: 5869 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 141/642

01.01.2020 - Dokumentnr: 16391 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:33 Bnr:440 Snr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest.
Brukstillatelse foreligger datert 19.07.1994.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjellerstue i 1 etg. er på godkjente tegninger beskrevet som bod. Det er ikke søkt bruksendring for dagens bruk av rommet. 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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.07.1994.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til bolig.
PlanId 202005
Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 05/15/2023 00:00:00
Delarealer
Areal 971.44 kvm
Bestemmelseomravn Parkeringssone 2
Kpbestemmelsehjemmel 12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal 969.66 kvm
Omravn
Kparealformal Boligbebyggelse
Areal 1.78 kvm
Omravn

Kparealformal Grønnstruktur

PlanId 84308-03

Navn Bebyggelsesplan for Håbageilen (Håbafjell B16)

Plantype 32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 03/10/1993 00:00:00

Delarealer

Areal 0 kvm

Feltnavn

Regform 110 - Boliger

Areal 971.39 kvm

Feltnavn

Regform 110 - Boliger

Areal 0 kvm

Feltnavn Kvartalslek

Regform 400 - Offentlig friområde

Areal 0.04 kvm

Feltnavn Gate 205

Regform 310 - Kjørevei

PlanId 84308-08

Navn Bebyggelsesplan for delfelt B9, B10 og B11, Håbafjell

Plantype 32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 09/20/1995 00:00:00

Delarealer

Areal 0 kvm

Feltnavn B11

Regform 110 - Boliger

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

Etter avtale med selger.

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

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

Ansvarlig megler

Mona Mork
Eiendomsmegler MNEF
mona.mork@aktiv.no
Tlf: 958 96 103

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

04.02.2026



Velkommen til Håbageilen 24.



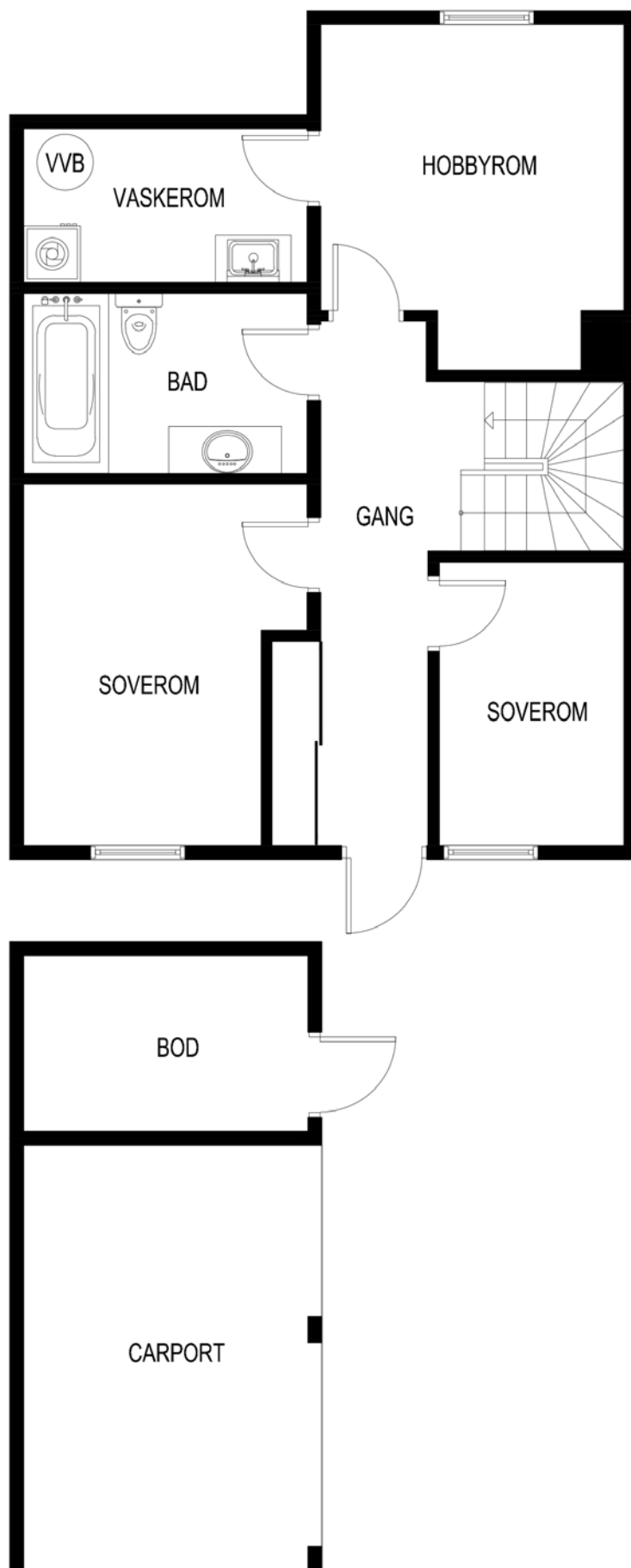
Solrik og skjermet terrasse og hage.



Solrik opparbeidet hage.



Gode parkeringsforhold i carport og i gårdsrom.





Velkommen inn. Entre med fliser på gulv og skyvedørgarderobe for oppbevaring av klær og sko.



Kjellerstuen er et kjekt rom for barna til Tv-titting, spill og lek



Soverom 1. har stor skyvedørgarderobe.



Soverom 2.



Flisebelagt bad er innredet med vask i seksjon, toalett og kar med dusj.



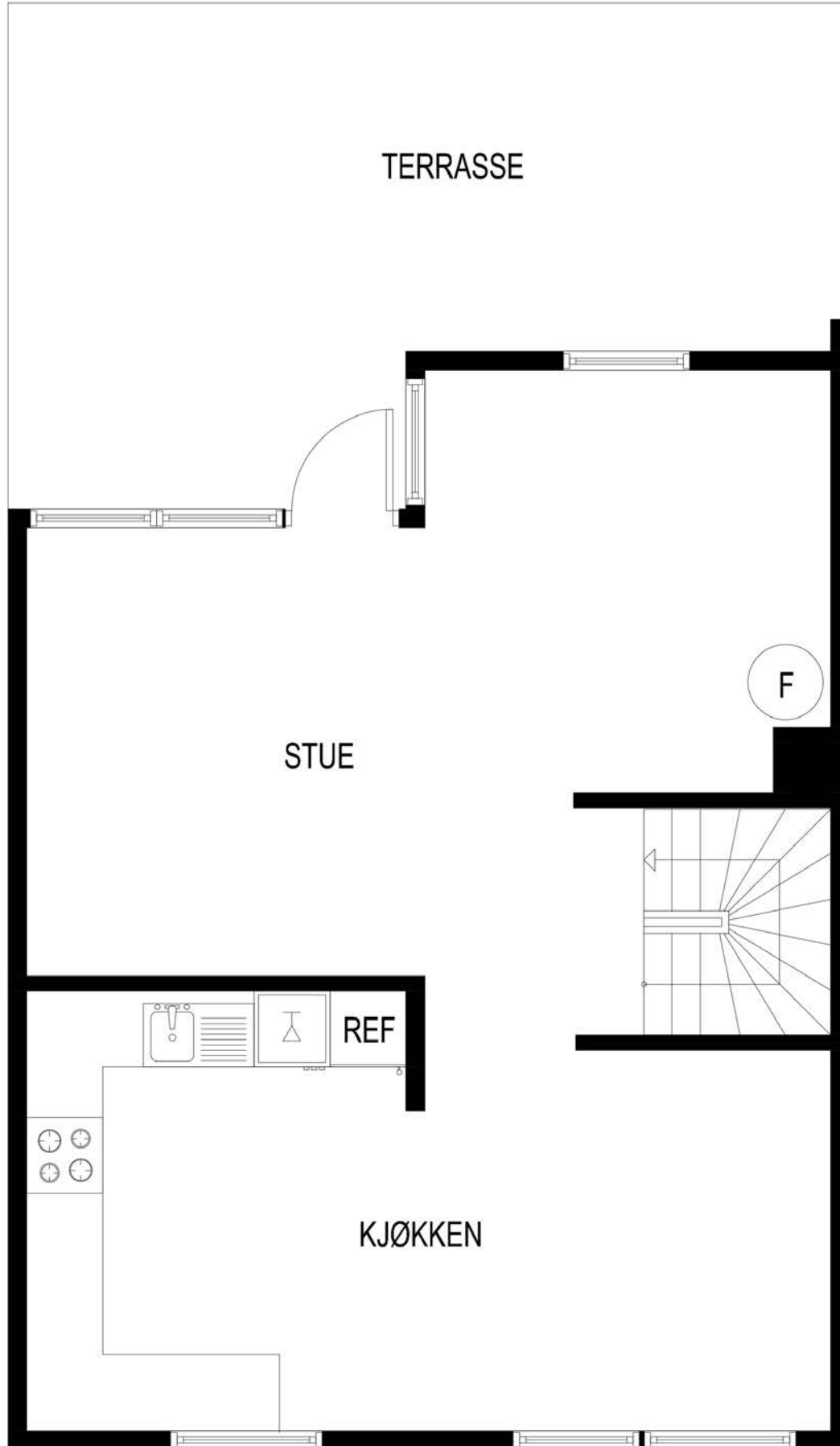
God oppbevaringsplass i skuffer under vask.

Vaskerom





Videre opp til 2 etg.





Trivelig stuerom med parkett på gulv og malte flater på vegger.

Vedovn for kalde dager.



Stue



Store vindusflater slipper inn godt med dagslys, noe som gir rommet et lyst og luftig preg.



Stuen har flere møbleringsmuligheter. Varmepumpen gir en behaglig oppvarming i rommet.



Utgang til lun og solrik terrasse og hage.

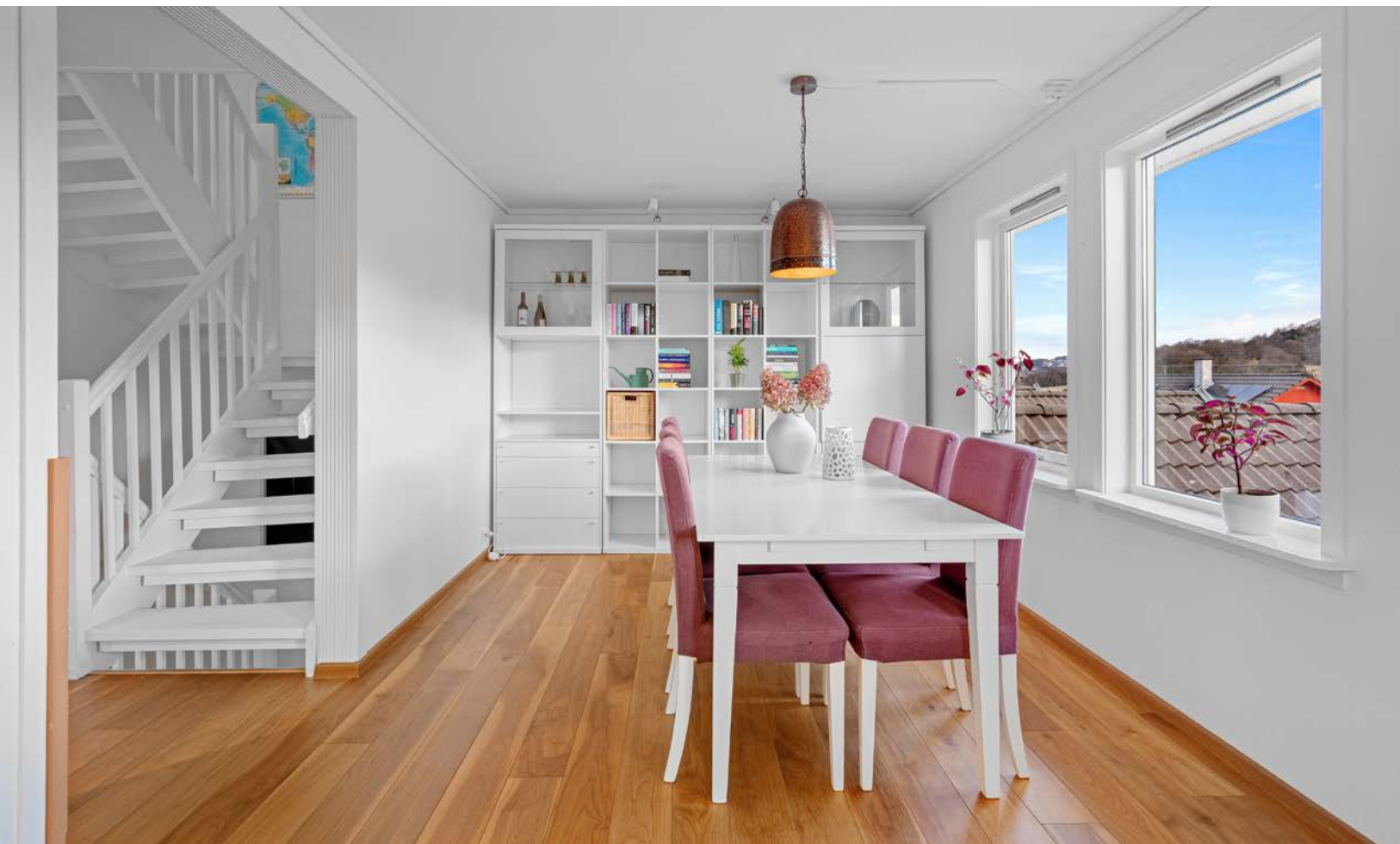


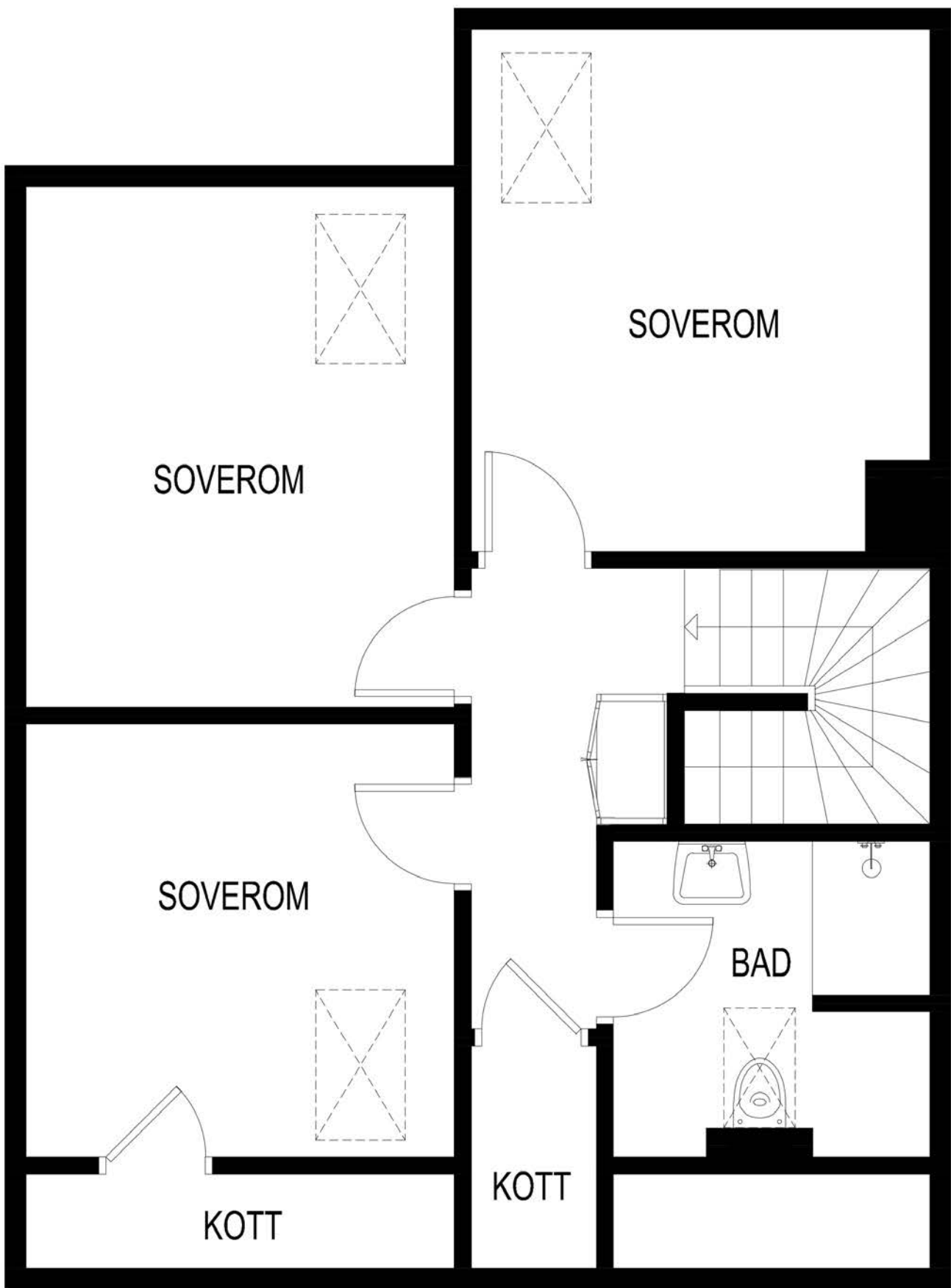
Kjøkken har stor spiseplass og rommet blir flittig benyttet som en samlingsplass i boligen.
Seksjon montert på vegg følger salget.

Meget innholdsrikt kjøkken.
Her er godt med både skap,
skuffer og benkplass.
Integrert komfyr, platetopp og
oppvaskmaskin. Ny
kjøkkenvifte.



Kjøkkenen har stor spiseplass og rommet blir flittig benyttet som en samlingsplass i boligen. Seksjon montert på vegg følger salget.







Soverom 3



Soverom 4



Soverom 4



Soverom 5



Flisebelagt bad er innredet med vegghengt toalett, vask og dusjhjørne.







El-lader er montert i carport



Balløkke i nabolaget.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Håbageilen 24 , 4325 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 33, bnr. 440, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 29.01.2026

Oppdragsnr.: 12162-1809

Referansenummer: ZE4133

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 10162



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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus fra 1994 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

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

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Rekkehus - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takvindu.

Takrenner og nedløp i plast av eldre dato.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malte ytterdører.

Terrasse ut fra stue i 1. etasje.

Utvendige trapper i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og beleg. Furubord i 2.

etasje. Veggene har tapet og malte plater. Tapet og malt panel i 2.

etasje. Innvendige tak har malte plater og malt panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Målte høydeforskjeller er mellom 5 og 12 mm gjennom hele rom i alle etasjer.

Boligen har elementpipe.

Gulvet har plater. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt i vegg uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tv-stue mot grunnmur. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12 %.

Det er registrert spor etter fukt i parkett i tv-stuen og ved fuktsøk med Tramex viser det høyt utslag.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad underetasje:

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 23 mm fra dør til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 23 mm, ingen oppbrett på membran ved dør er registrert.

Det er opplyst at badet er oppgradert etter byggeår, men det er ikke kjent når eller av hvem dette arbeidet er utført. Ujevne fuger og sprang mellom fliser tilsier at arbeidet er utført av ufaglært.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar m/dusj.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom mot bad.

Vaskerom underetasje:

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall er målt til 4 mm fra dør til sluk, i tillegg er det 15 mm lokalt fall rundt sluket. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom mot bad.

Bad 2. etasje:

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt i trappegang mot bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Defekt avtrekksvifte som skal skiftes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Varmtvannstanken er på 200 liter.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1994.

Bygningen har betong grunnmur med plastisolasjon på innsiden som er tildekket med gipsplater.

Fall på terreng under terrasse er ikke kontrollert.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1994.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1994.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Brannslukningsutstyr må kompletteres eller utbedres i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre tilstrekkelig brannvern.

Beskrivelse av eiendommen

Avvik i rømningsveier bør utbedres for å sikre personsikkerhet.
Manglende tiltak kan medføre økt risiko for personskade ved brann.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

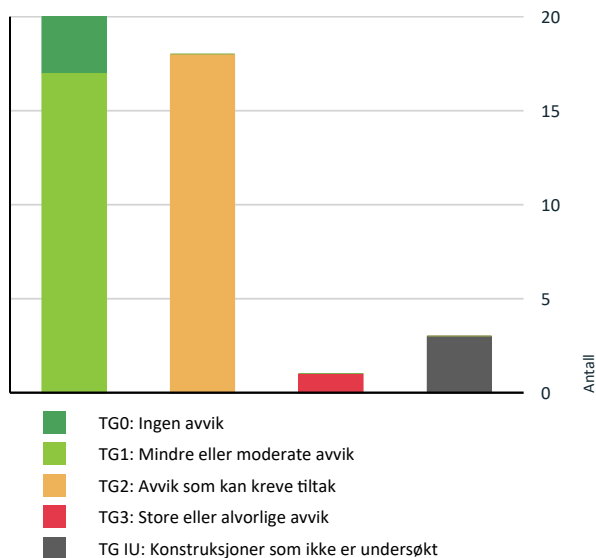
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er avvik fra byggemeldte tegninger i underetasjen der bod er brukt som tv-stue og i 2. etasje er loftstue ombygget til to soverom. Endret bruk har medført at det ikke er tilgang på tilstrekkelig antall rømningsvei fra disse etasjene.

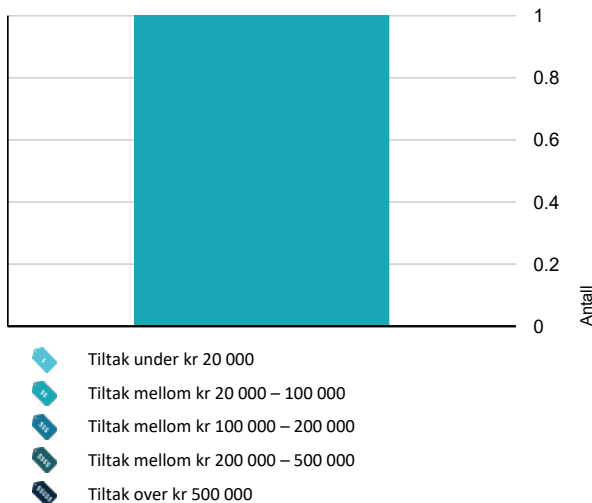
Rom angivelsen er gitt ut fra bruken ved befaringen, selv om det er dette avviket.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:
Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600.

Etasjeskille:
Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fem punkter i to rom per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1994

Kommentar

EDR

Anvendelse

Helårsbolig.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takvindu.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og gjennom takvindu, 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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere utskiftning av takteking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre nødvendige tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner, som kan føre til kostbare reparasjoner.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere over gangareal for å unngå skader etter snøras fra taket.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

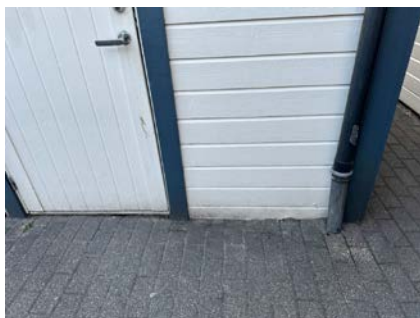
Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport



TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

Takvindu som er topphengslet har begynnende nedbrytning i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Takvinduet bør utbedres eller eventuelt skiftes ut for å hindre videre nedbrytning av karmen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til redusert funksjon, økt varmetap og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Begynnende nedbrytning i karm på takvindu.

TG 2 Dører

Bygningen har malte ytterdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varierende bruksslitasje på ytterdører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes vedlikehold eller utskifting av ytterdører med betydelig bruksslitasje for å sikre god funksjon og redusere risiko for varmetap, trekk og redusert levetid.



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra stue i 1. etasje.



TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper i tre.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Furubord i 2. etasje. Veggene har tapet og malte plater. Tapet og malt panel i 2. etasje. Innvendige tak har malte plater og malt panel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Målte høydeforskjeller er mellom 5 og 12 mm gjennom hele rom i alle etasjer.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

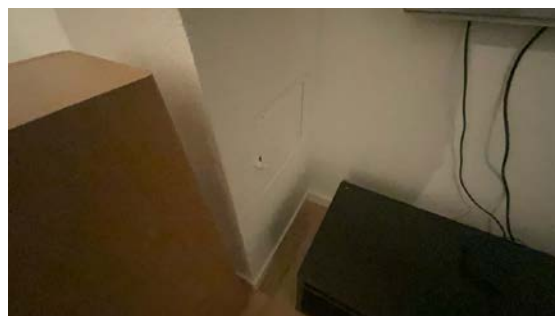
Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke på pipe for å redusere risikoen for brann ved eventuelle glør eller aske som faller ut under feiing. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for branntilløp i gulvkonstruksjonen.



Tilstandsrapport



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater. Veggene har plater. Hulltaking i vegg er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tv-stue mot grunnmur. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12 %.

Det er registrert spor etter fukt i parkett i tv-stuen og ved fuktsøk med Tramex viser det høyt utslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang av fuktigheten i det oppforede tregulvet.

Tiltak for å utbedre fuktproblemet må iverksettes for å unngå risiko for muggvekst, råteskader og forringelse av innneklimaet, samt potensielle kostnader knyttet til utbedring av skader på konstruksjonen.

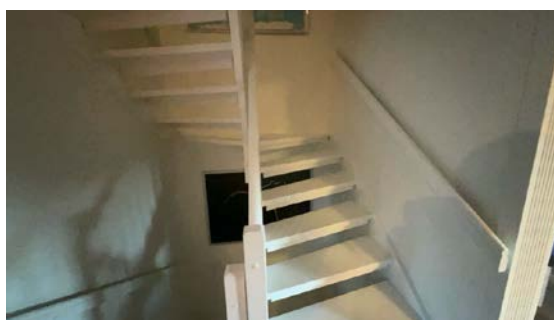
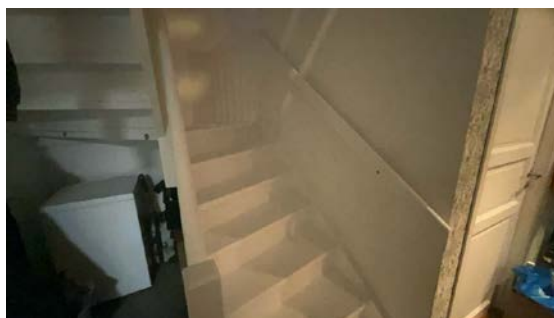
Det forutsettes at fuktproblematikken er begrenset til tv-stuen der skaden vises i parketten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.



! TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.

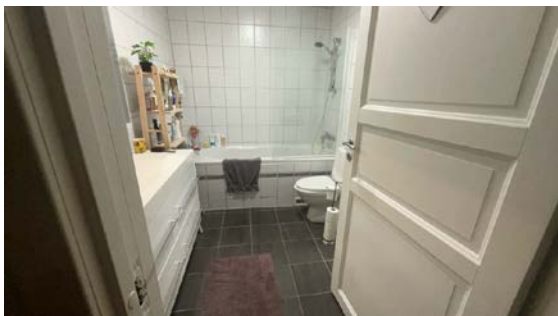


VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Det foreligger ingen dokumentasjon.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 23 mm fra dør til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 23 mm, ingen oppbrett på membran ved dør er registrert.

Det er opplyst at baderommet er oppgradert etter byggeår, men det er ikke kjent når eller av hvem dette arbeidet er utført. Ujevne fuger og sprang mellom fliser tilsier at arbeidet er utført av ufaglært.

Vurdering av avvik:

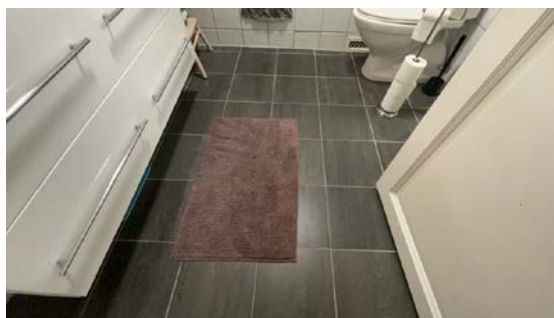
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull i fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør vurderes utbedring av fliser med bom for å forhindre at fliser løsner eller sprekker, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.

Manglende dokumentasjon på utførelse og oppgradering medfører usikkerhet om kvaliteten på arbeidet, og det anbefales å innhente dokumentasjon for å redusere risiko for skjulte feil og mangler.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membranens tilstand medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder oppgradering av sluk og tettesjikt for å redusere risikoen for fremtidige skader.



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar m/dusj.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



UNDERETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom mot bad.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Det foreligger ingen dokumentasjon.



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall er målt til 4 mm fra dør til sluk, i tillegg er det 15 mm lokalt fall rundt sluket. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8 mm.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- 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.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør etableres mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen og redusere risikoen for fuktskader.

Fuktskjolder rundt ventiler indikerer at dagens ventilasjonsløsning ikke er tilstrekkelig, noe som kan føre til ytterligere fukt- og muggproblemer dersom tiltak ikke iverksettes.



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom mot bad.



2. ETASJE > BAD

Generell

Det foreligger ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Fallforholdene må utbedres slik at vann ledes til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.

Fliser med bom bør festes tilstrekkelig til underlaget for å unngå skadeutvikling og redusert levetid på gulvet.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og slukløsning, samt vurderes utskifting av disse da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på membran og sluk er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

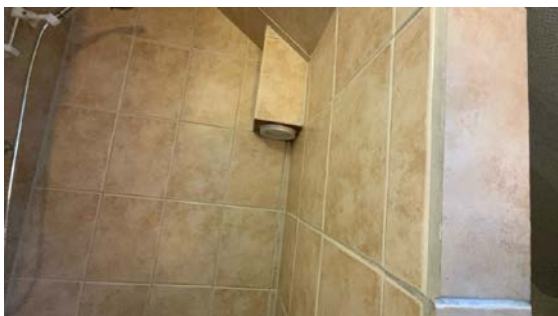
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil i døren.

Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og øker risikoen for fuktskader og soppdannelse.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt i trappegang mot bad.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG IU Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Defekt avtrekksvifte som skal skiftes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få vannledningene kontrollert av fagperson, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på grunn av aldrende rør, noe som kan medføre vannskader på bygningen.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 200 liter.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



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 bygningsakkyndig 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.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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.
1994
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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 Pga. alder på det elektriske anlegget anbefales en utvidet el-kontroll.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1994.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes at utskifting kan bli nødvendig i nær fremtid.

Konsekvensen av eldre drenering er økt risiko for fuktinntrengning, råteskader og dårlig innelima i kjeller eller underetasje.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur med plastisolasjon på innsiden som er tildekket med gipsplater.

TG IIJ Terrengforhold

Fall på terreng under terrasse er ikke kontrollert.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1994.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1994.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre kontroll og eventuelt rørinspeksjon av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved høy alder på ledningene kan være plutselige lekkasjer eller driftsstans, noe som kan medføre uforutsette kostnader og skader på eiendommen.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonsperre for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.

Brannslukningsutstyr må kompletteres eller utbedres i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre tilstrekkelig brannvern.

Avvik i rømningsveier bør utbedres for å sikre personsikkerhet. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for personskade ved brann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonsperre for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.

Brannslukningsutstyr må kompletteres eller utbedres i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre tilstrekkelig brannvern.

Avvik i rømningsveier bør utbedres for å sikre personsikkerhet. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for personskade ved brann.

Rømningsvei gjennom topphengslet takvindu var godkjent på oppføringstidspunktet, men er ikke lenger anbefalt. Høyden fra gulv til vinduskarm skal ikke være over 1 meter.

Det er avvik fra byggemeldte tegninger i underetasjen der bod er brukt som tv-stue, og i 2. etasje er loftstue ombygget til to soverom. Endret bruk har medført at det ikke er tilgang på tilstrekkelig antall rømningsveier fra disse etasjene.

Rom angivelsen er gitt ut fra bruken ved befaringen, selv om det foreligger dette avviket.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

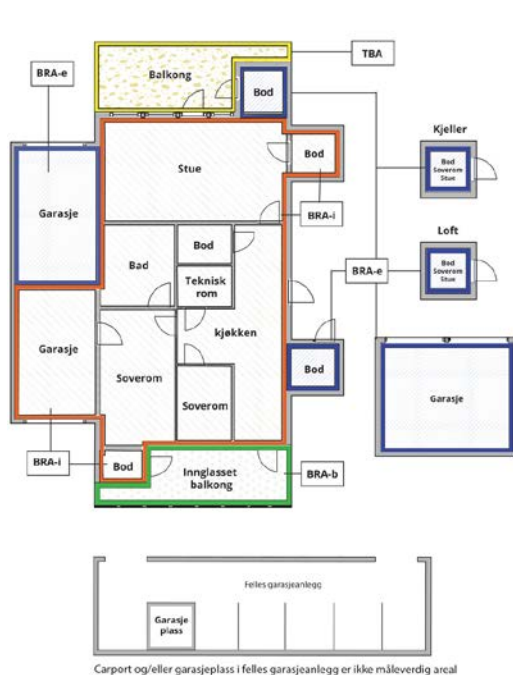
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	52	5		57	
1. etasje	55			55	38
2. etasje	34			34	
SUM	141	5			38
SUM BRA	146				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, tv-stue	Carport, utvendig bod	
1. etasje	Stue/kjøkken		
2. etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang		

Kommentar

Åpent areal, carport i underetasje måles ikke.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik fra byggemeldte tegninger i underetasjen der bod er brukt som tv-stue og i 2. etasje er loftstue ombygget til to soverom. Endret bruk har medført at der ikke er tilgang på tilstrekkelig antall rømningsvei fra disse etasjene.

Rom angivelsen er gitt ut fra bruken ved befaringen, selv om det er dette avviket.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført normalt vedlikehold og skadet glass i takvindu, samt kjøkkenventilator vil bli skiftet i løpet av kort tid.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Jonas Isene Reed	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	33	440		1	1 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Håbageilen 24							
Hjemmelshaver Reed Jonas Isene, Reed Melanie							
Eierandel 141 / 642							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Håbafjell i et etablert boligområde.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.01.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	29.01.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	15.06.1994	Midlertidig brukstillatelse er registrert på dato 16.06.94.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	29.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



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

Melanie Reed

Jonas Isene Reed

Boligen

Håbageilen 24
4325 Sandnes

1108-33/440/0/1

- ♦ 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**

Fukt i vinduskarmer på vindu i 3 etasje

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Vi har pusset og sparklet vinduskarmer.

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**

Sprekk på et vindu i 3 etasje

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Pilkington glass

Beskrivelse av arbeidet: Det har bestilt nytt glass til vindu og installerer det antagelig innen en uke fra nå.

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?

♦ **Ja**

Fukt i vinduskarmer i 3 etasje

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Pusset ned vinduer og sparklet

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **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?

♦ **Ja**

Oppvaskmaskin vasker sporadisk kaldt

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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.



Adresse

Håbageilen 24, 4325 SANDNES

Dato for energimerking

23.01.2026

Merkenummer

Energiaattest-2026-249739

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

19403297

Gårdsnummer

33

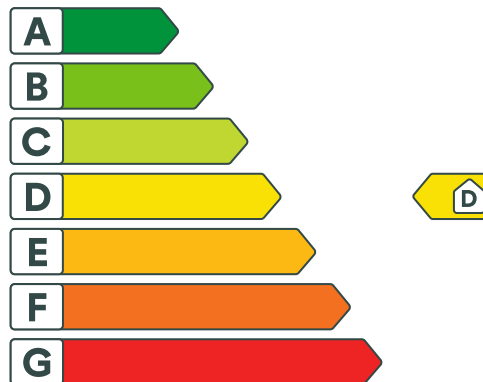
Bruksnummer

440

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1994

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

138,0 m²

Oppvarmet bruksareal

138,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Annen/Ukjent ventilasjon


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

190,58 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

174,84 kWh/m²

Totalt levert pr. år

24 128 kWh



Håbageilen 24, 4325 SANDNES



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Slå el. apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Sandnes kommune

Telefon 51 60 54 04 Telefax 51 60 54 37

Teknisk etat
BYPLANSJEFEN

2091-94-OTS-GN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Arbeidssted(adr.)			Gnr/bnr		
Håbageilen			33/9		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.	618.
Nybygg	Bolig	16.06.94	24.08.93	620/93	619 -93
Byggherre		Adresse		Tlf.	620
Selmer A/S		Haugesundsgaten 7, 4000 STAVANGER			621
Anmelder		Adresse		Tlf.	
Leif O. Larsen		Langgt.6, 4300 SANDNES			
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.	
Michael Mæland		c/o Selmer A/S			

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

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:
leil. 1 - 16

Kjeller:

1. Dersom bod i kjeller skal brukes som soverom bør rømningsvei gjennom vindu etableres. Dvs. det må monteres et fast møbel med maximum avstand fra vinduets underkant til topp møbel på 1 m. Lyskassen må ikke hindre rømning. Minimum vindusmål/lyshassemål: bredde=50cm, høyde=60cm, høyde + bredde=150cm.

Boligetasje:

1. Ildsted ikke montert.
2. Terrassedør må sikres / terrasse bygges.

Johannes Haaland
bygningssjef

O.T. Solheim
avdelingsingeniør

Sandnes, den 19. juli 1994

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Brannsjef ☐

Adresse:
RÅDHUSET
Jærveien 33
4300 SANDNES

Postadresse:
Postboks 583 Krossen
4301 SANDNES

Postgiro 0814 5684006
Postgiro for skatt 121 10 28
Bankgiro 3260.07.01400

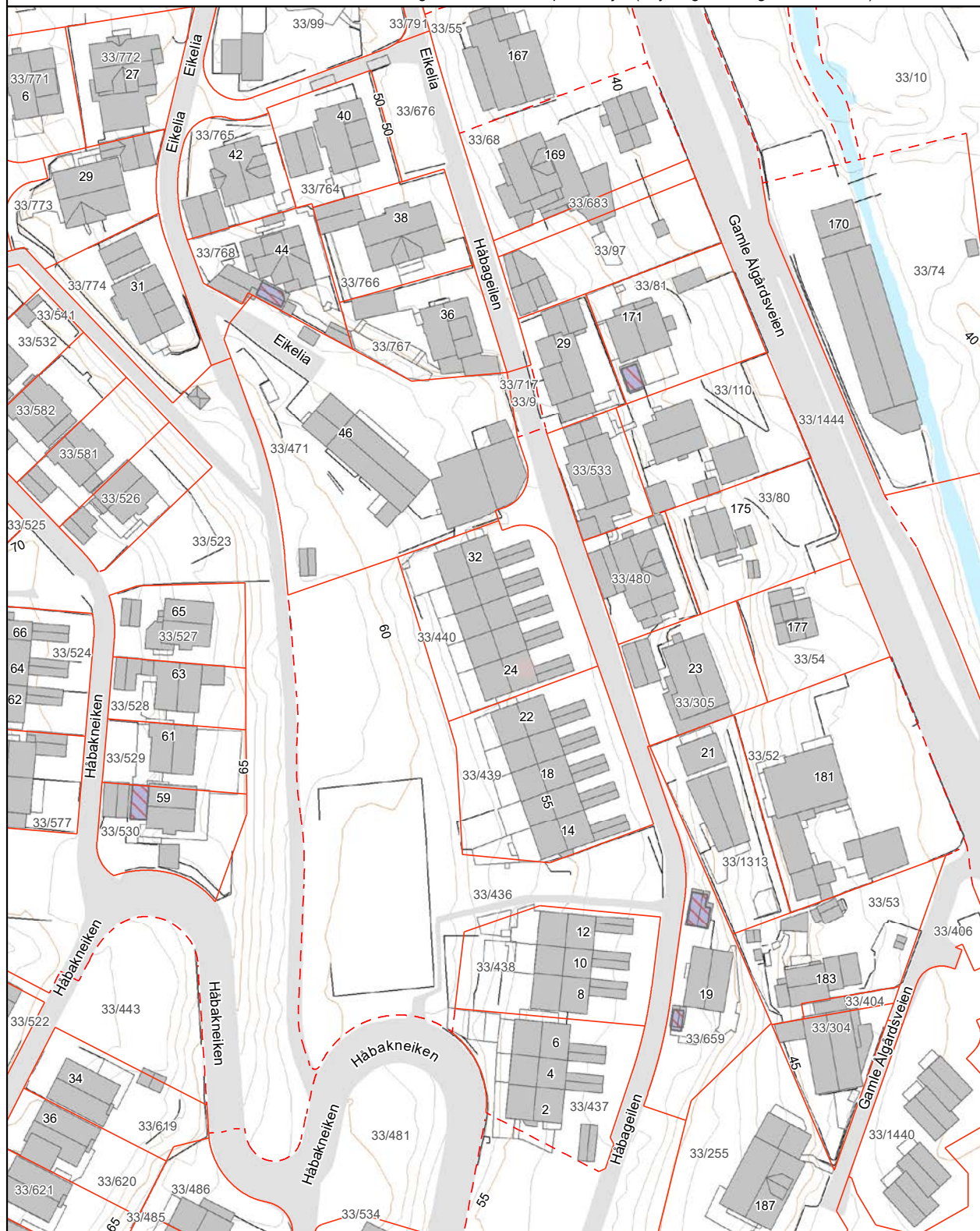
Adresse: Håbageilen 24, 4325 SANDNES
Gnr/Bnr: 33/440/0/1
Dato: 2026-01-15
Målestokk: 1:1,000



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)



Adresse: Håbageilen 24, 4325 SANDNES
Gnr/Bnr: 33/440/0/1
Dato: 2026-01-15
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)



SANDNES
KOMMUNE

Gnr/Bnr: 33/440/0/1

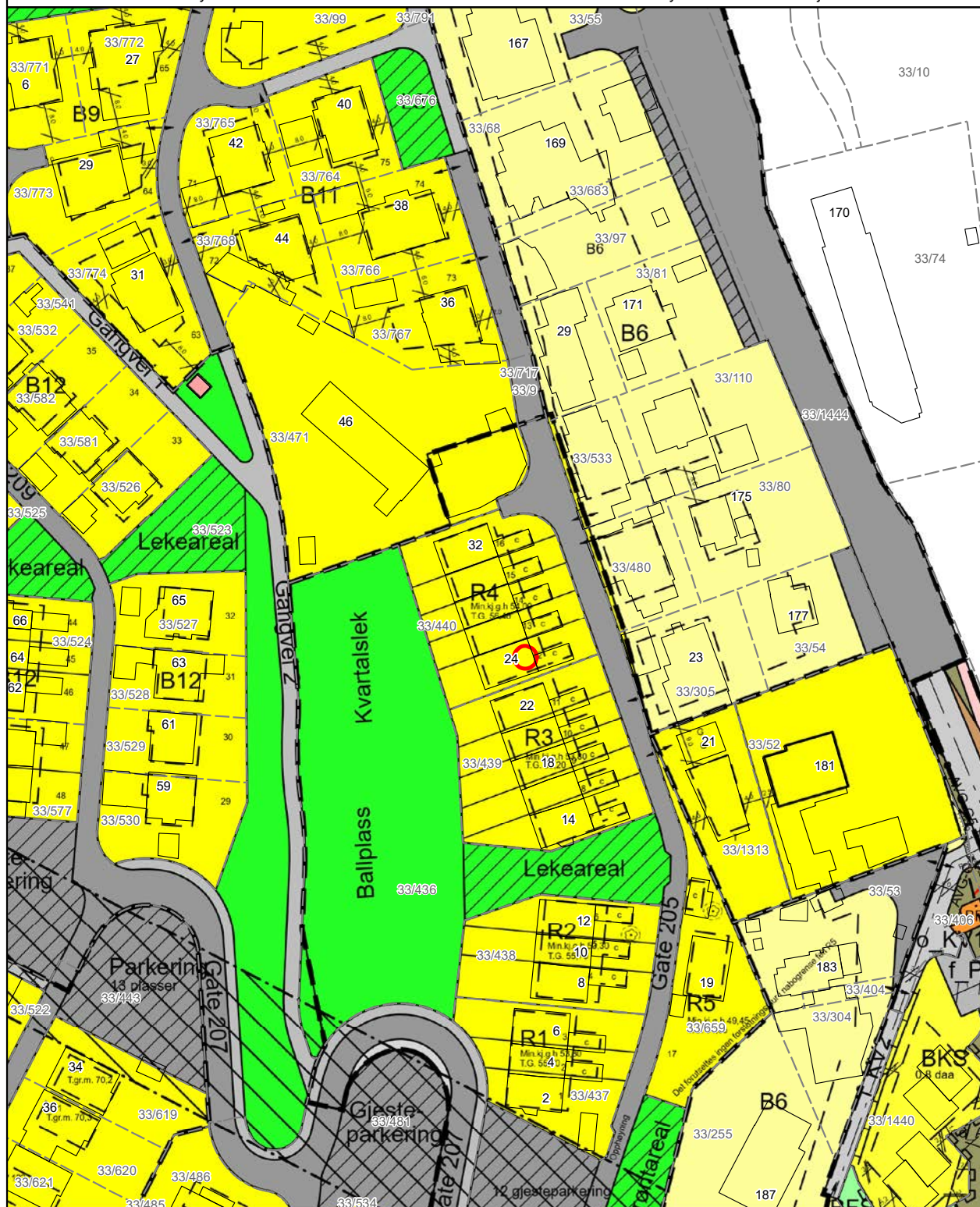
Dato: 2026-01-15

Planident: 84308-03

Målestokk: 1:1,000

Ikrafttredelsesdato: 10.3.1993

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



Bebyggelsesplan for Håbageilen (Håbafjell B16)

Reguleringsbestemmelser

PlanID 84308-03

Saksnummer 91/179

Reguleringsbestemmelsene til plan 84108 gjelder fullt ut så langt de passer.

Det kan maksimalt oppføres 17 boligenheter på feltet.
Boligene kan bygges innenfor følgende rammer:

For hus med en underetasje:

- Største gesimshøyde skal være 4,0 m, og største mønehøyde 7,5 m målt fra topp grunnmur. Maks gesimshøyde hus R5 5,4 m.
- Takvinkel skal være mellom 34° og 38°. Hus R5 maks. 25°.
- Møneretning skal være som vist på illustrasjonsplanen (84408-3)
- Byplansjefen fastsetter grunnmurshøyder.

Takrerrasser:

Takterrasser kan tillates på boligens hageside under forutsetning av at de utføres nedskåret i hovedkonstruksjonen og som en del av en samlet utbygging for hvert rekkehus på feltet. Takterrassene kan ha en maks bredde tilsvarende halvparten av leilighetsbredden. Takterrassene må ikke føre til nedskjæring/endring av gavlene.

Tilbygg:

Tilbygg kan tillates på boligens hageside under følgende vilkår:

- Tilbygg må skje samlet for hvert rekkehus og kun som forlengelse av taket med samme takvinkel som boligen for øvrig.
- Bolig og tilbygg kan maksimalt ha en dybde på 11 m.
- Arker og andre takoppbygg tillates ikke på feltet.

Felles gjesteparkeringsplass og grøntareal:

Gjesteparkeringsplass og grøntareal skal gis en tiltalende opparbeiding med beplantning. Toppdekke på parkeringsflaten skal være gressarmeringsstein, vanlig belegningsstein eller en kombinasjon av belegningsstein og asfalt som gir et tiltalende utseende.

Reguleringsplan for Bogafjell, delplan 1, Håbafjell

Reguleringsbestemmelser

PlanID 84108

Saksnummer 85/47

Godkjent 12.11.1985

§ 1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.
Innafor denne grensa skal arealbruken vera som vist på planen.

§ 2 Bustader, fellesbestemmelser.

- 2.1 Bygningar skal ein forsøka å tilpassa til terrenget med avtrapping i form av underetasjar eller halvplanløyisingar. Bygningsrådet fastlegg endeleg løyising.

Ved byggemelding skal det følgja med terrengsnitt og utomhusplan i målestokk 1:500 over heile tomte frå øvre til nedre tomtegrense og ca. 5 m inn på naboeigedomen. Terrengsnitta skal visa bygningsplassering i eksisterande terreng, veghøgder og forslag til omforming av terrenget.

Utomhusplanar skal visa disponering av tomte med plassering av bustadhus, garasje, høgder på ferdig forma terreng, forstøtningsmurar o.s.b.

Utgraving og oppfylling i terrenget skal haldast innanfor eiga tomtegrense, også i anleggsperioden.

Naboar kan gå saman om ei felles løyising.

Eventuelle forstøtningsmurar langs veg eller anna fellesareal skal samordnast slik at muren får tilnærma eins materialbruk og ellers eit tiltalande utsjåande.

Takutstikk skal haldast innanfor eiga tomtegrense.

Bygningsrådet skal sjå til at bygningar og garasjar får ei god plassering og ei harmonisk utforming.

- 2.2 Bygningsrådet kan godkjenna innreiing av rom for enkel næringsverksemd eller sosiale føremål når dette etter rådet sitt skjønn, ikkje vil vera til ulempe for omkringliggande bebyggelse med omsyn til støy, trafikk, parkering m.m.

2.3 Garasje/gjesteparkering.

Der garasje blir plassert ved kvart bustadhus, skal det avsettast plass for dobbeltgarasje og 2 ekstra biloppstillingsplassar pr. tomt.

Garasjeplassering skal visast på situasjonsplan som følgjer byggemelding, sjølv om garasje ikkje skal byggast samtidig med huset.

Garasje kan plasserast utanfor dei viste byggegrensene langs kommunale og felles vegar, og inntil nabogrense, også når garasje bygges som tilbygg til bustadhus.
Garasjer langs gate 239 og gate 206 skal haldast innafor byggegrensene.

Minste avstand til veg skal vera 1 m dersom garasjen blir plassert med lengderetning parallell med vegen, og 5 m dersom garasjen skal stå med lengderetning vinkelrett på vegen.

2.4 Største tilletne bygningshøgde:

For hus utan eller med nedgravd kjellar:
mønehøgde 8,5 m og gesimshøgde 6 m over grunnmur.

For hus med underetasje og møneretning langs terrenget:
mønehøgde 7 m og gesimshøgde 3,5 m over grunnmur.

For hus med underetasje og møneretning på tvers av terrenget:
mønehøgde 7 m og gesimshøgde 3 m over grunnmur.

Byplansjefen fastlegg endeleg grunnmurshøgde.

I felta B2, B7, B9, B12, B14, B15, B16, B17, B20, B21, B22, B24, B25 og B26 kan der ved utarbeiding av bebyggelsesplan bestemmast lågare grenser for største tilletne bygningshøgde ut frå omsyn til terreng, utsikt og soltilhøve.

§ 3 Bustader, frittliggande hus.

Felt B1, B4, B6, B8, B10, B11 og B18.

Ikkje på nokon tomt kan der byggast med grunnflate større enn 30% av nettotomt. I tillegg kjem garasje med inntil 40 m² grunnflate.

Vindu og dørøpningar kan ikkje tillatast i vegg nærmare nabogrense enn 2,5 m. Vindu og dørøpningar i rom for varig opphald kan ikkje tillatast i 2. etasje i vegg nærmare nabogrense enn 4,0 m. Vindu i birom i andre etasje skal vera høgtsitjande med minst 1,6 m frå golv til underkant vindu.

§ 4 Bustader, tettliggande hus, kjede/rekkehus.

Felt B2, B7, B9, B12, B14, B15, B16, B17, B20, B21, B22, B23, B24, B25, B26.

Før bygging på eit felt, skal det føreligga bebyggelsesplan for heile feltet, godkjent av hovedutvalget for teknisk sektor.

Bebyggelsesplanen skal tilfredstillast "Krav til bebyggelsesplanar i Sandnes kommune", datert Sandnes byplankontor, 19.05.1983.

Bebyggelsesplanen skal i tillegg fastlegga takvinkel, avstand frå nabogrense og nødvendige grenser for vindusplassering.

I felt B23 skal bebyggelsesplanen fastlegga nødvendige møteplassar langs gate 238.

Innan kvart felt skal bygningane ha lik takform/takvinkel eller ein variasjon som gir feltet eit samla og harmonisk uttrykk.

Leikeplassar inni eit felt skal opparbeidast samtidig med feltet ellers.

Det kan utarbeidast nødvendig supplerande bestemmelsar til bebyggelsesplanane innfor ramma av reguleringsplanen, bygningslov og forskrifter.

Innafor grensene for maksimal bygningsgrunnflate for kvart felt kan der på enkelttomter også byggast grunnflate inntil 35 % av tomtearealet.

Garasje med inntil 40 m² grunnflate kjem i tillegg.

I tillegg til bilplass på kvar enkel tomt skal der avsetjast plass til 0,5 bilplass pr. tomt i offentlege anlegg.

Der garasje blir ordna i fellesanlegg, skal der avsetjast plass til ein garasjeplass pr. husvære og 1,5 ekstra biloppstillingsplass pr. husvære.

§ 5 Støyskjerming i felt B23 og B6.

Bustadhus mellom gate 238 og 239, og nye hus i felt B6, skal ha fasadeutforming som reduserer bilstøy frå gate 239 og eksisterande E 18 (Ålgårdsveien) til 30 dbA inni hus. Reduksjonsbehov skal reknast ut frå trafikkmengd 5000 Adt og 5 % tungtrafikk.

I felt B23 skal bebyggelsesplanen gjera greie for løysningar for utandørs støyskjerming som tilfredsstiller gjeldande krav. Bygningsrådet kan krevja støyskjermingstiltak bygd ferdig før nye bustadhus kan tillatast tekne i bruk.

§ 6 Fareområde.

All bygging eller anna anlegg innfor området skal godkjennast av det kraftlaget eller verket som eig høgspentlinene.

§ 7 Friområder.

Masselagring i friområda er ikkje tillatt.

Eksisterande skog skal ein forsøka å verna. Ingen tre må fellast utan godkjenning av byggnadsnaren.

Bygningsrådet kan tillata oppført mindre bygningar som har tilknytting til bruken av området som friområde eller leikeplass.

Bygging av trafo kan også tillatast dersom det etter bygningsrådets skjønn ikkje vil verka skjemmande i friområde eller leikeplass som bestemt i reguleringsplanen.

Leikeplassane F1 og F4 skal opparbeidast samtidig med at bustadtomtene blir gjort byggeklare.

§ 8 Offentleg byggeområde for skule, barnehage og telesentral.

Bygging må tilpassast eksisterande terrengform. Ingen bygningsdel må gå over kote 80.

Skogbelte langs gate 206 skal vernast og må sikrast særskilt ved bygging av veg og bygning nær inntil.

Ved byggemelding skal søknaden innehalda situasjonsplan som gjer greie for behandling av ubebygd areal, tilkjøring og parkeringsløyising.

§ 9 Verkstad/kontor, felt Kl.

Feltet skal nyttast til ervervsverksemd som ikkje kan sjenera omkringliggende bustader med omsyn til røyk, lukt eller støy.

Tomta kan også nyttast til tekniske installasjonar som trafo, telekiosk og lignende.

Tomta kan i tillegg til ervervsformål innehalda maksimalt 1 bustad for eigar av verksemd.

Ved byggemelding skal søknaden innehalda situasjonsplan som gjer greie for utforming av ubebygd areal, tilplanting, eventuelt lagring og inngjerding, tilkjøring og parkering.

§ 10 Jordbruk.

Frådeling til utbyggingsformål er ikkje tillatt. Bygningar og faste anlegg kan bare tillatast når dei har direkte tilknytning til jordbruksdrifta. Driftsbygning kan bare nyttast til verksemdar med direkte tilknytting til jordbruket.

§ 11 Fellesbestemmelsar, herunder trafikkområder.

Når stigning på gangveg / sti blir brattare enn 1:6, skal det byggast trappeveg.

Utkjøring til offentlig veg skal utformast med trygg oversikt. Gate 206, 207, 235, 204 frå felt B9, og Prestheiveien skal ikkje ha andre avkjøringar enn vist på reguleringsplanen. Der avkjøringar er vist med piler, skal feltet eller tomte ikkje ha andre enn den viste avkjøringa. Dei viste frisktsonene ved vegkryss skal ikkje kunne plantast i eller disponerast slik at friskten blir hindra i høgd 0,5 m over vegnivå.

Bygningsrådet skal godkjenna alle utkjøringar til offentlig veg.

Planting av buskar og tre langs offentlig og felles veg må ikkje skje nærmere vegkant enn 0,75 m. Plantedeler som veks over grensa til offentlig areal kan krevjast fjerna.

Lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurar, vann- og avløpsledningar kan leggjast på privat grunn utanfor regulert gate.

Det er ikkje tillete ved private servitut å etablere forhold som er i strid med desse reguleringsbestemmelsane.

Når særleg sterke grunnar taler for det, kan bygningsrådet tillata unntak frå desse bestemmelsane innafor ramma av bygningslova og bygningsvedtektene for kommunen.



Skatteetaten

Dato
15.01.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 33 Bnr 440 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Håbageilen 24, 4325 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 237 871
Som sekundærbolig:	kr 4 951 484

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



DATO:

16.01.2026

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 33.440.0.1

Adresse: Håbageilen 24

Eierkontakt: Reed Melanie

Kommunale avgifter for år 2026: kr 16 882,42 *

* Dette inkluderer vann, avløp, feie og renovasjon

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

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

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

Sandnes kommune, dato: 16.01.2026



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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	33	Bnr:	440	Fnr:	0	Snr:	1
Adresse:	Håbageilen 24, 4325 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja ☒ Nei ☐

Privat avløpsledning er separert:

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

Pålegg om separering må påberegnes: ☐

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

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

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

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja ☐ Nei ☒

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

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

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

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Merknader

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

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

Vann- og avløpskart

Adresse: Håbageilen 24, 4325 SANDNES

Gnr/Bnr: 33/440/0/1

Dato: 2026-01-15

Målestokk: 1:1,000



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



Nabolagsprofil

Håbageilen 24 - Nabolaget Håbafjell/Presthei - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Skogvokterveien Linje 27, N95	3 min 0.2 km
Skeiane stasjon Linje L5	6 min 4.5 km
Stavanger Sola	18 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min 19.1 km

Skoler

Bogafjell skole (1-7 kl.) 413 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Buggeland skole (1-7 kl.) 484 elever, 42 klasser	23 min 1.7 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 16 klasser	16 min 1.3 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	5 min 2.5 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	8 min 3.5 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	7 min 4.9 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Bogafjell senter Sandnes	10 min
--------------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

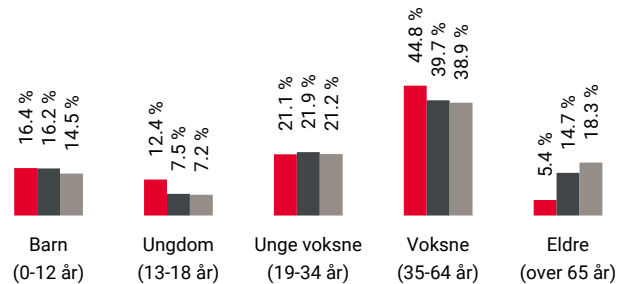
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Håbafjell/Presthei	1 421	507
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Håbet Fus barnehage (0-5 år) 52 barn	5 min 0.4 km
Bratteborg barnehage (0-5 år) 66 barn	7 min 0.5 km
Håbafjell idrettsbarnehage (1-5 år) 76 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Håbafjell PostNord	3 min 0.2 km
Helgø Meny Bogafjell PostNord	10 min 0.9 km



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

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 88/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 83/100

Sport

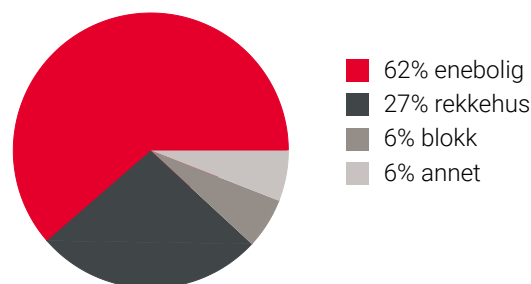
 Klokkeveien balløkke 6 min 
Ballspill 0.5 km

 Håbet aktivitetsanlegg 10 min 
Ballspill 0.8 km

 Everybody Gym & Fitness 10 min 

 Ganddal Terapi & Trening 5 min 

Boligmasse



«Jeg liker dette nabolaget på grunn av dets beliggenhet. Dette nabolaget ligger i et området der det er trygt og lite kriminalitet»

Sitat fra en lokalkjent

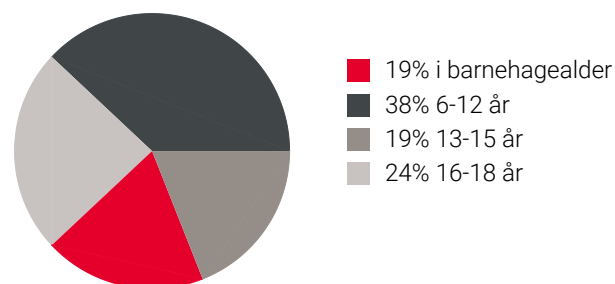


Varer/Tjenester

 Maxi Sandnes 6 min 

 Vitusapotek Bogafjell 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

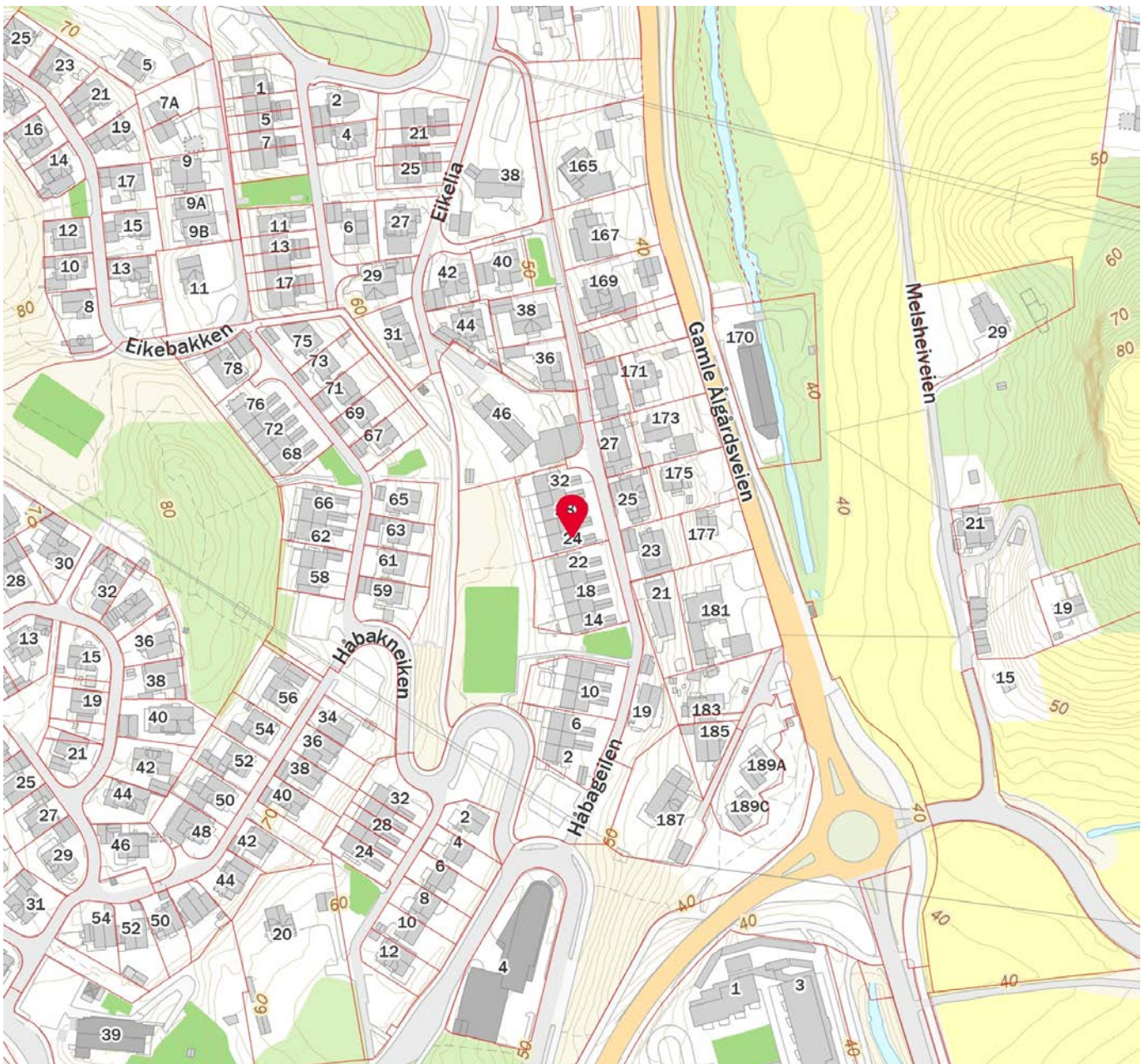
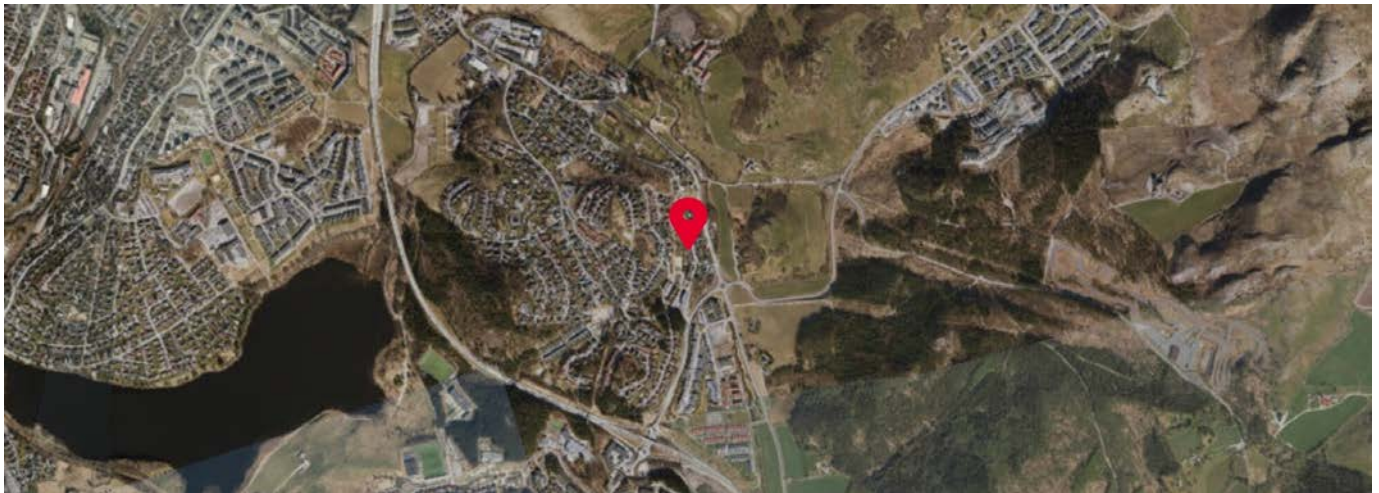


0% 43%

 Håbafjell/Presthei
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av 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.



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: Håbageilen 24
4325 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mona Mork

Telefon: 958 96 103
E-post: mona.mork@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 viderefremidlet 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