



**aktiv.**

Gamle Somavei 21, 4313 SANDNES

**Lekker og innholdsrik familiebolig.  
Idyllisk og solrik tomt.  
Barnevennlig og sentralt.**



Eiendomsmegler MNEF

## Gerry Carlmark

**Mobil** 975 48 358

**E-post** gerry.carlmark@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Stavanger

Kongsgata 10, 4005 STAVANGER.  
TLF. 51 74 55 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 9 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 238 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 9 738 890,-  
**Selger:** Øivind Pedersen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** Antatt 1949  
**BRA-i/BRA Total** 235/270 kvm  
**Tomtstr.:** 650.3 kvm + 65 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 69, bnr. 215  
Gnr. 69, bnr. 2210  
**Oppdragsnr.:** 1413260025

# Unik eiendom med særpreg og boltreplass.

## Inventar medfølger.

Velkommen til Gamle Somavei 21- en perle av en eiendom med parkmessig opparbeidet uteareal. Her er det sol fra morgen til kveld og massevis av boltreplass for både familie aktiviteter og ikke minst sosiale anledninger.

Eiendommen har en sentral og barnevennlig beliggenhet. Gangavstand til både Lurabyen storsenter og Kvadrat kjøpesenter. I tillegg kommer en seg raskt og effektiv frem med egen bil til motorveien (E39).

Huset har oppgjennom årene blitt jevnlig påkostet og oppgradert og fremstår i dag som en velholdt og modernisert bolig med bra standard både innvendig og utvendig.

Boligen byr på 4 innholdsrike etasjer og har gode innredning- og bruksmuligheter.

Garasjen er gjennomgående og kan benyttes fra begge sider. God lagring på loft. Hagebod med romslig plass for oppbering av redskap og hagemøbler.

**Se vedlagt inventarliste utarbeidet av selger for hva som medfølger handelen.**



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 48  |
| Egenerklæring .....     | 69  |
| Energiattest .....      | 77  |
| Nabolagsprofil .....    | 82  |
| Budskjema .....         | 114 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 235 kvm

BRA - e: 35 kvm

BRA totalt: 270 kvm

TBA: 130 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 63 kvm Gang, bad /vaskerom, soverom, kjellerstue, bod/ tørkerom.

1. etasje

BRA-i: 86 kvm Vindfang, hall, toalettrom, biinngang, stue/kjøkken, stue.

BRA-e: 24 kvm Garasje.

2. etasje

BRA-i: 73 kvm Bad, gang, kontor, soverom, soverom 2, garderobe.

3. etasje

BRA-i: 13 kvm Tv-stue, kott, uinnredet loft.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

130 kvm Terrasse, platting og balkong.

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 kvm Hagebod

### Ikke målbare arealer

Loft har et gulvareal på 52 kvm. 39 kvm er ikke målbare pga takhøyden. 13 kvm er godkjent ihht krav om måleverdig areal.

### Tomtebeskrivelse

650.3 kvm eiet tomt.

65.4 kvm tinglyst tilleggstomt (69/2210)

Tomten som boligen er bygget på er 650 kvm og er svært pent opparbeidet, velholdt og beplantet. Idyllisk og parkmessig utført med bed, plen, skifer og terrassebord.

Belegningsstein i gårdsrom ved inngangen og foran garasjen. Eiendommen er omkranset med hekk, busker og trær samt gjerde langs nordsiden av tomten. Her er det sol fra morgen til kveld og massevis av boltreplass for både familie aktiviteter og ikke minst sosiale anledninger.

Tilleggstomt: Arealet der garasjen står er en parsell på 65 kvm og en tilleggstomt til Gamle Somavei 21. Tilleggstomten har eget målebrev og ble lagt til eiendommen og tinglyst i 1987, se vedlegg i salgsoppgaven. Selger av Gamle Somavei 21 er ikke hjemmelshaver til tilleggstomten. Denne eies av andre. Selger og eier av tilleggstomten er i prosess om å få overført hjemmelen til selger. Konf. megler.

### **Beliggenhet**

Gamle Somavei 21 har en barnevennlig, sentral og attraktiv beliggenhet på Lura med gangavstand til det aller meste. Kun en rusletur unna Lurabyen storsenter og Kvadrat kjøpesenter. I tillegg kommer en seg raskt og effektiv frem med egen bil til motorveien (E39).

### **Bebyggelsen**

Området er stort sett bebygget med tilsvarende eneboliger samt tomannsboliger.

### **Bygningssakkyndig**

Asbjørn Frafjord

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Utdrag fra takstmann:

Tak: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og drone.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrer og åstak-konstruksjon.

Veggkonstruksjon: Huset har dobbel teglvegg til topp 1. etg., over 1. etg. er det bindingverk.

I tillegg er utvidet inngangsparti og stuedel laget av 4" bindingsverk.

Fasade/kledning har liggende bordkledning. Deler av tilbygg er utvendig forblendet med skiferheller.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betong grunnmur.

Hagebod er oppført i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med liggende trekledning. Tak er tekket med betongtakstein.

For mer informasjon se vedlagt tilstandsrapport fra takstmann.

## **Innhold**

Kjeller: Gang, bad/ vaskerom, bod/ tørkerom, kjellerstue, soverom.

1. etg: Gang/ hall, bi-inngang, wc rom, stue og kjøkken.

2. etg: Gang, bad, kontor (tidligere soverom), garderobe rom, 2 soverom.

Loft: Stue, kott, uinnredet loft.

Utvendig hagebod.

Garasje med loft.

## **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Nedløp og beslag:

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.

Vinduer:

Det er påvist noen glassruter som er punktert.

Kjeller - Bad/ vaskerom:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Avviket gjelder ikke nyere plastrør som er etablert i forbindelse med renovering av baderommet i 2. etasje i 2020.

Avløpsrør:

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

### **Innbo og løsøre**

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

**Selger har i tillegg utarbeidet egen tilbehørliste for hva som medfølger boligen, se vedlagt liste i salgsoppgaven. Her får en mye med på kjøpet.**

### **Hvitevarer**

Hvitevarer på kjøkken medfølger. I tillegg medfølger vaskemaskin og tørketrommel på vaskerom, samt frys og kjøleskap i kjeller.

### **Parkering**

Gjennomgående garasje samt oppstillingsplass i gårdsrom på begge sider av huset (nord og sørsiden)

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring, polisenummer 5762887

### **Diverse**

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming samt vedovn.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger opplyser om at forbruket gjennomsnittlig per år ligger på ca 25 000 kWh.

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](http://www.nve.no)

## Energimerke

F

### Informasjon om energiklasse

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

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 9 500 000

### Omkostninger kjøper

9 500 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

237 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

238 890 (Omkostninger totalt)

255 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

258 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

9 738 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 755 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 758 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

**Kommunale avgifter**

Kr 18 249 for år 2026

**Informasjon om kommunale avgifter**

Vann, avløp, feie og renovasjon.

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 648 827 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 6 595 309 for år 2024

**Andre utgifter**

Megler er ikke kjent med andre løpende utgifter enn det som er opplyst om i denne salgsoppgave, bortsett fra innbo- og bygningsforsikring og eventuelle TV og internett avtaler.

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 69, bruksnummer 215 i Sandnes kommune. Gårdsnummer 69, bruksnummer 2210 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:

1942/502-3/43 14.02.1942 BESTEMMELSE OM GJERDE

1949/4971-1/43 06.10.1949 SKJØNN Grina Vannverk Overført fra gnr 69 bnr 77  
Overført fra gnr 69 bnr 629 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1942/502-1/43 14.02.1942 REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1108 GNR: 69 BNR: 78

Eiendommens rettigheter:

14.02.1942 - Dokumentnr: 502 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:69 Bnr:76

Grunnbok gnr 69 bnr 2210 (tilleggstomt)

1987/11970-1/43 19.11.1987 REGISTRERING AV GRUNN  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1108 GNR: 69  
BNR: 48

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ingen dokumentasjon hos kommunens for verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen. Megler antar, etter nærmere undersøkelser og basert på byggetegning fra 1949, at huset mest sannsynlig ble oppført og tatt i bruk rundt denne tiden.

Det foreligger godkjente søknader og byggetegninger for oppføring av hagebod, terrasse og tilbygg bolig fra 1992, garasje og tilbygg bolig 2002, godkjent brukstillatelse for soverom og kjellerstue i underetasjen 2026. Megler har ikke avdekket avvik mellom byggetegningene og dagens faktiske forhold.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomst via kommunal vei. Offentlig tilknyttet vann og avløp med privat avløpsledning.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig og ligger i et boligregulert område tilknyttet reguleringsplan 84105 for areal mellom Håholen og motorveien.

### **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 nærmere avtale.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris provisjon kr 70 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg betaler oppdragsgiver kr 12 900,- for tilrettelegging, kr 5 900,- for oppgjør, kr 2 900,- for visning samt utlegg iht oppdragsavtalen.

### **Ansvarlig megler/ oppdragsansvarlig**

Gerry Carlmark  
Eiendomsmegler MNEF  
gerry.carlmark@aktiv.no  
Tlf: 975 48 358

### **Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Stavanger, organisasjonsnummer 987031204  
Kongsgata 10, 4005 STAVANGER

### **Salgsoppgavedato**

29.04.2026



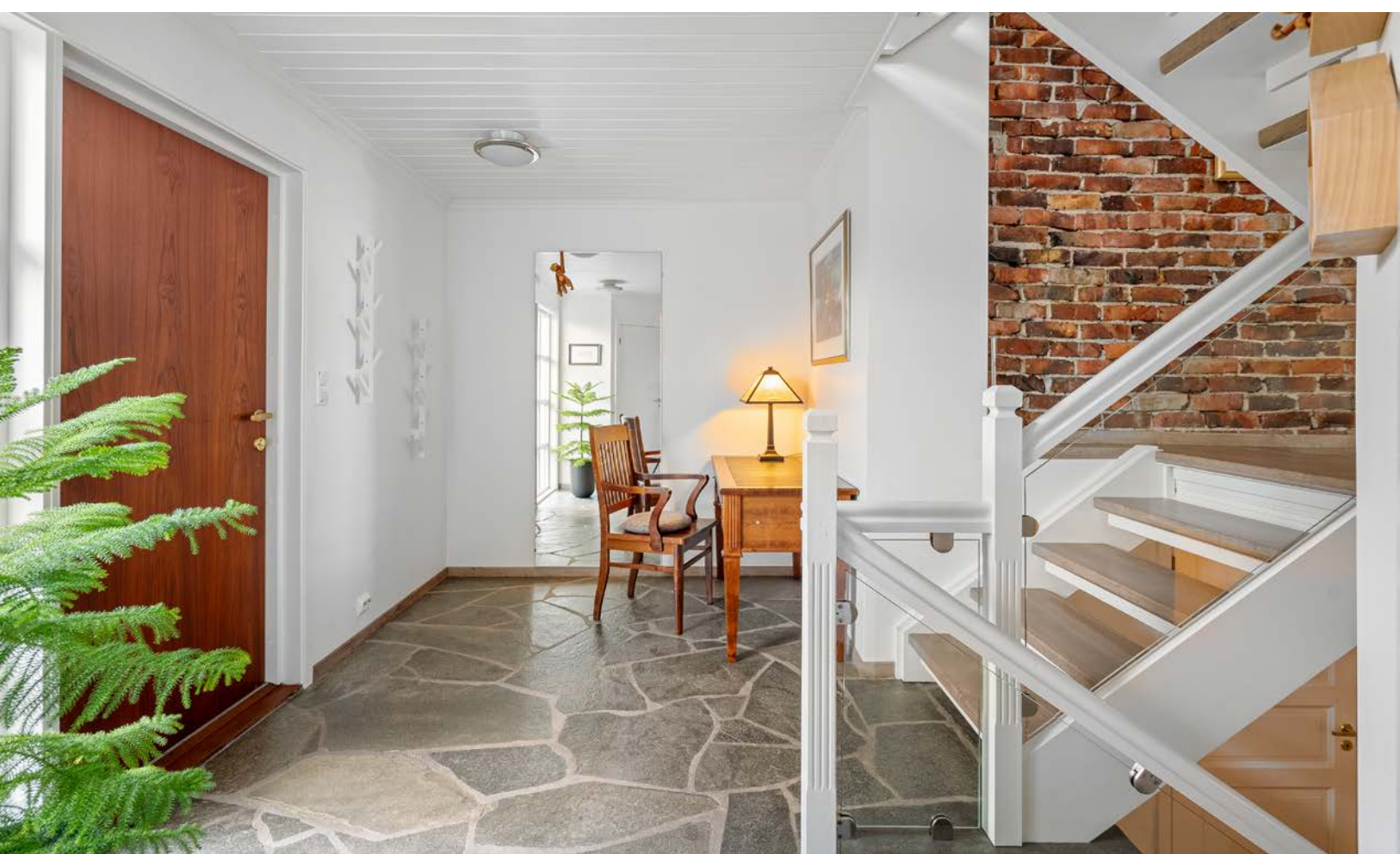




















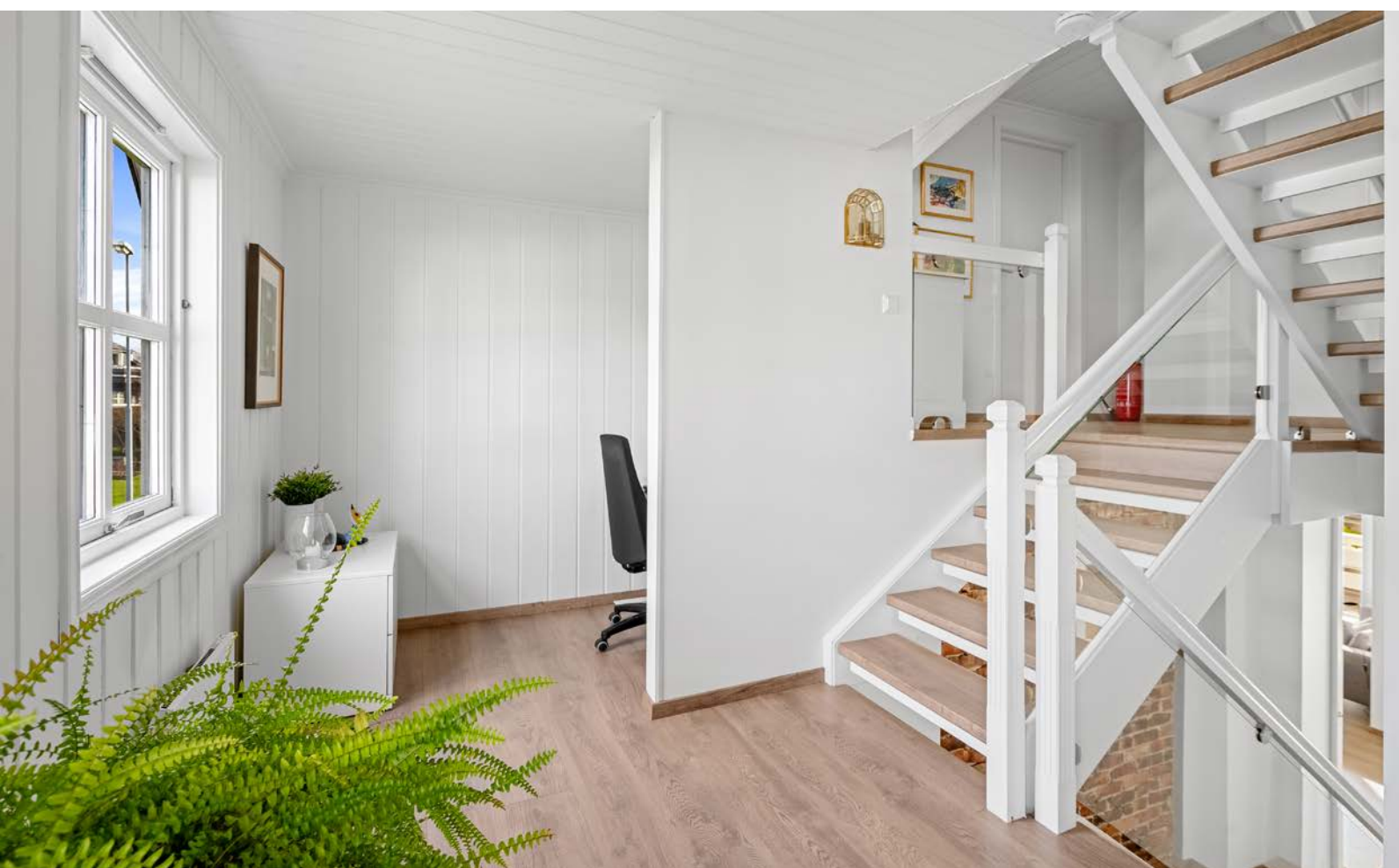




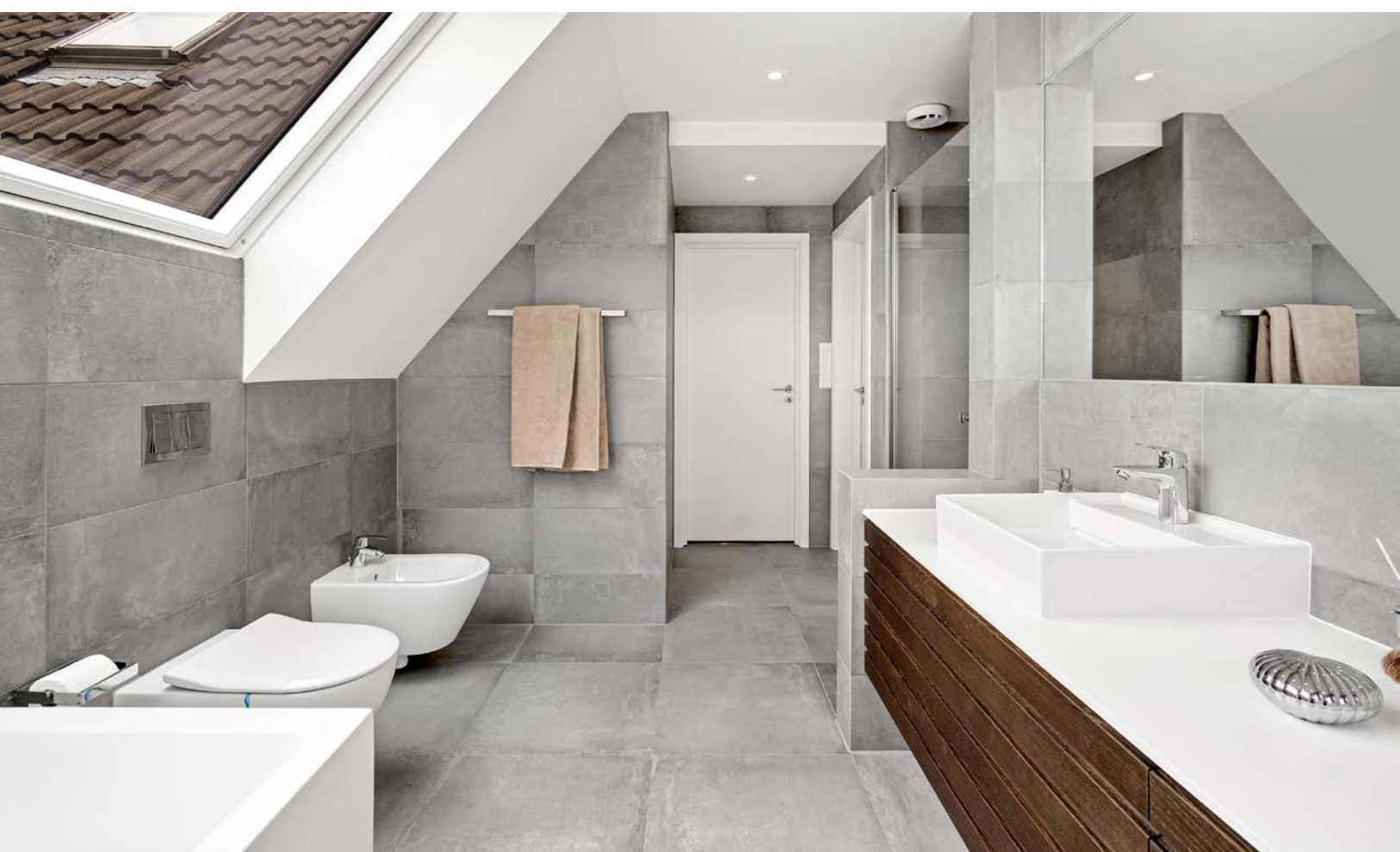










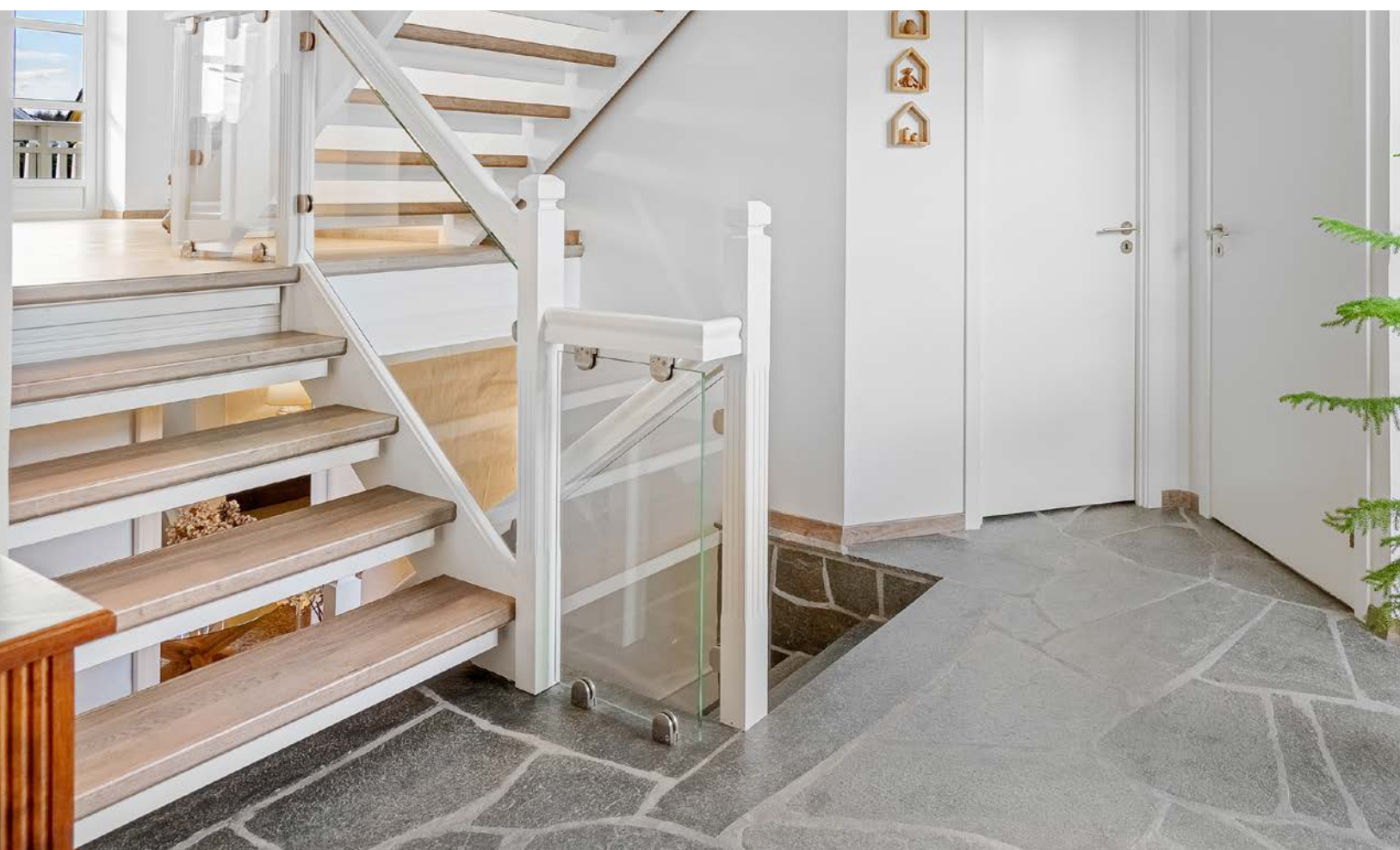


















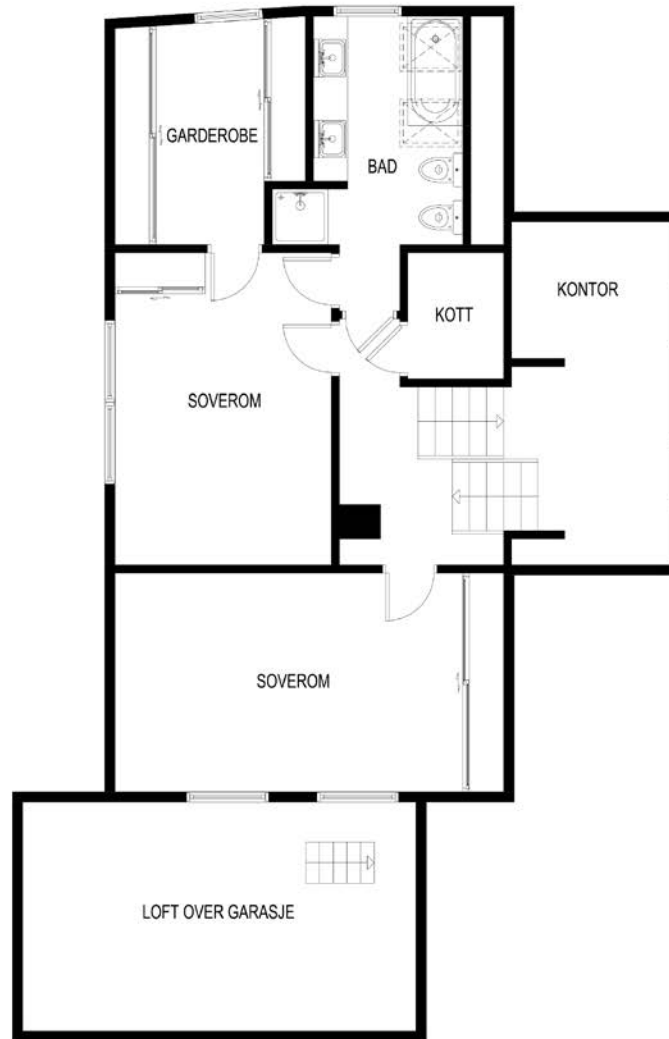






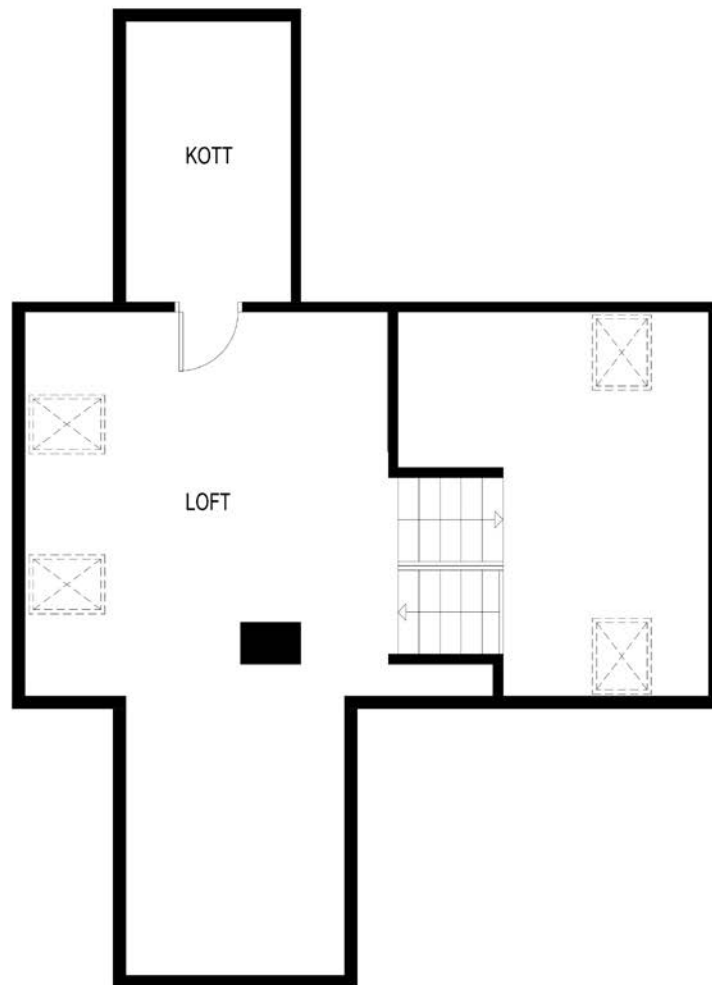
Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**



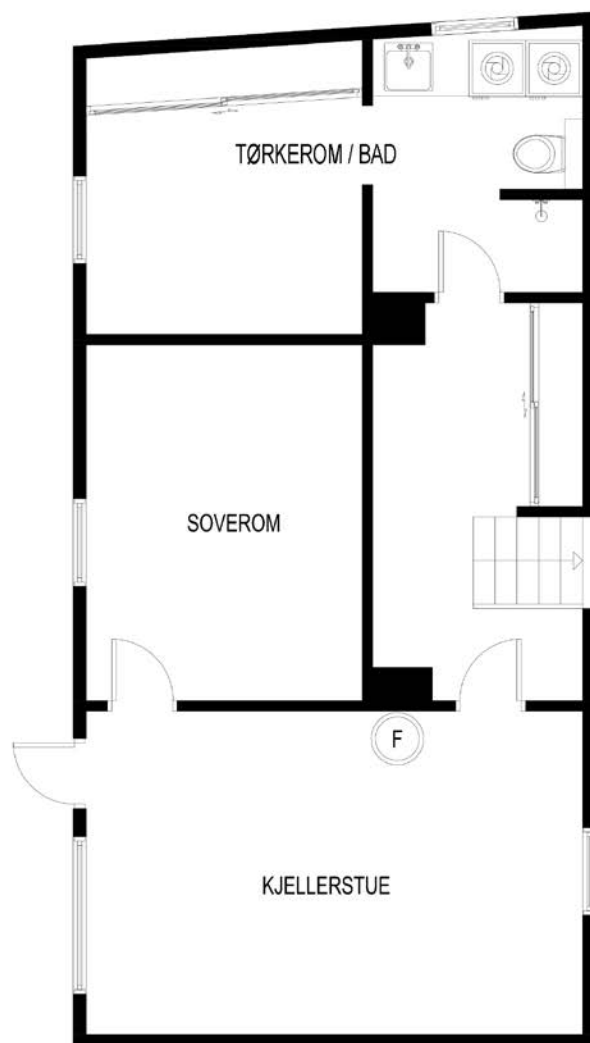
Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**



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

**aktiv.**



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

**aktiv.**

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig m/garasje

 Gamle Somavei 21 , 4313 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 69,69, bnr. 215,2210, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m<sup>2</sup> BRA-i: 235 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 12162-1855

Referansenummer: CS3343

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 010627



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 primærrområde, 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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Enebolig fra 1941 som er påbygget og oppgradert gjennom årene, fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsanmerkninger 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.

## Enebolig m/garasje - Byggeår: 1941

### UTVENDIG [Gå til side](#)

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

Renner og nedløp i plast.

Huset har dobbel teglvegg til topp 1. etg., over 1. etg. er det bindingverk.

I tillegg er utvidet inngangsparti og stuedel laget av 4" bindingsverk.

Fasade/kledning har liggende bordkledning. Deler av tilbygg er utvendig forblendet med skiferheller.

Takkonstruksjonen har sperrer og åstak-konstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer har varierende alder, fra ca. 1998 til de nyeste som er fra 2023.

Bygningen har teak/eik hovedytterdør.

Terrasse ut fra spisestue og stue i 1. etasje.

Utvendige terrassertrapper i tre.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og betong med skiferheller.

Veggene har tapet, malte plater og murt forblending. Innvendige tak har malte plater.

Boligen har isolert stålpipeline (ført opp i original teglsteinspipe).

Gulvet i kjeller er av parkett, fliser og Epoxy. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i garderobeskap i kjeller (bad/vaskerom). Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13 %.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte dører.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad 2. etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av kontrollerklæringer/tredjepartskontroll.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm internt i dusjnise. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm fra dør til sluk under badekar.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og plastsluk under badekar, smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

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

Bad/vaskerom kjeller:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser i dusjnise og malte plater på øvrige vegger. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm i dusjnise.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Det er mekanisk avtrekk.

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

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vinreol.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPELIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med wc og håndvask.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1999 på sidene mot nordvest og i 2019 på sidene mot sørøst.

Bygningen har betong grunnmur.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Rekkverket på terrasse bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet, og rekkverk bør installeres på innvendig trapp for å ivareta sikkerheten og forhindre fall.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og målinger medfører usikkerhet om innemiljøet og kan utgjøre en helseisiko.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig m/garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Fremlagde godkjente tegninger datert 2002 stemmer med dagens bruk i 1. og 2. etasje. Det er ikke fremlagt tegninger av kjeller og loft.

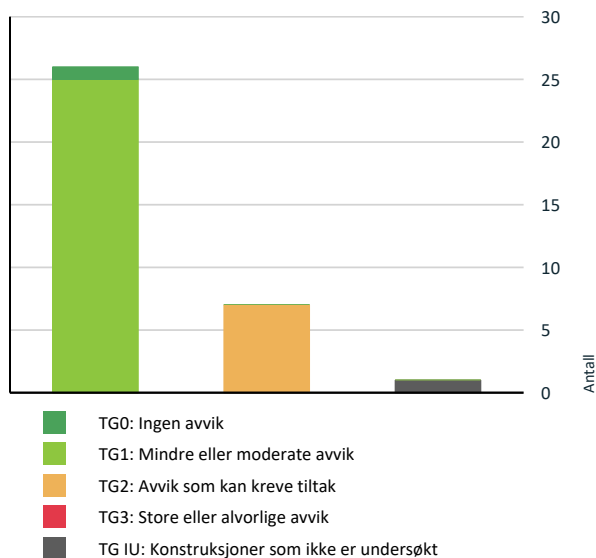
Eier opplyser at bruksendring i kjeller ikke er omsøkt/byggemeldt, men han vil søke bruksendring før salg.

### Hagebod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad /vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad /vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:

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

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte 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.

## Enebolig m/garasje

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG M/GARASJE

### Byggeår

1941

### Kommentar

Byggeåret er anslått av eier.

### Anvendelse

Helårsbolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er normalt /godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |  |
|------|---------------|--|
| 1994 | Tilbygg       | Boligen har oppgitt byggeår til 1941 og er oppgradert og påbygget i 1994 og er senere oppgradert i bla. 2002 mm iflg eier. |
| 2016 | Modernisering | Oppgradert kjøkken   |



## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Renner og nedløp i plast.

### Vurdering av avvik:

- 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

- Tiltak:

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

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

### Beskrivelse

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

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

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

### Konsekvens/tiltak

- 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.
- Lokal utbedring må utføres.



## TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Huset har dobbel teglvegg til topp 1. etg., over 1. etg. er det bindingverk.  
I tillegg er utvidet inngangsparti og stuedel laget av 4" bindingsverk.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Deler av tilbygg er utvendig forblendet med skiferheller.



## 📍 TG 1J Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrer og åstak-konstruksjon.

### 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.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at det ikke er mulig å kontrollere oppbygging og utførelse uten inngrep. Dette medfører risiko for skjulte feil eller mangler som kan føre til skader over tid uten at dette kan avdekkes ved visuell befarig.

## 📍 TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Vinduer har varierende alder, fra ca. 1998 til de nyeste som er fra 2023.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noen glassruter som er punktert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Punkterte glassruter bør skiftes ut for å unngå varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for kondens eller fuktskader i vinduskonstruksjonen.



## 📍 TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har teak/eik hovedytterdør.



## 📍 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse ut fra spisestue og stue i 1. etasje.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendige terrassetrapper i tre.



## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og betong med skiferheller. Veggene har tapet, malte plater og murt forblending. Innvendige tak har malte plater.



## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har isolert stålpip, (ført opp i original teglsteinspipe).

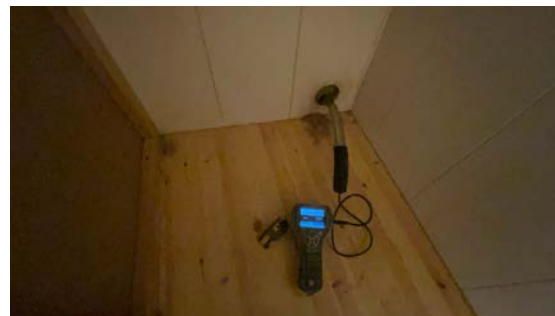


## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av parkett, fliser og Epoxy. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobeskap i kjeller (bad/vaskerom). Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13 %.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av kontrollerkonkluderinger/tredjepartskontroll.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



### 2. ETASJE > BAD

#### TO 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm internt i dusjnise. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm fra dør til sluk under badekar.



### 2. ETASJE > BAD

#### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og plastsluk under badekar, smøremembran med dokumentert utførelse.



### 2. ETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD /VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2002      Kilde: Eier

## KJELLER > BAD /VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser i dusjnise og malte plater på øvrige vegger. Taket er malt.

Årstall: 2002      Kilde: Eier

## KJELLER > BAD /VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm i dusjnise.

Årstall: 2002      Kilde: Eier

#### 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 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.

Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk for hele våtrommet, slik at alt vann ledes til sluk. Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet og øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen og tilstøtende rom.



## KJELLER > BAD /VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- 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.



## KJELLER > BAD /VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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



## KJELLER > BAD /VASKEROM

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## KJELLER > BAD /VASKEROM

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vinreol.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



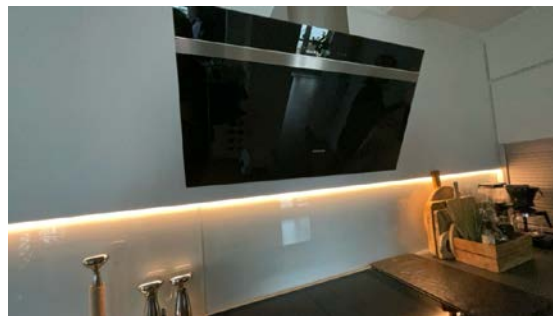
## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



## SPESIALROM

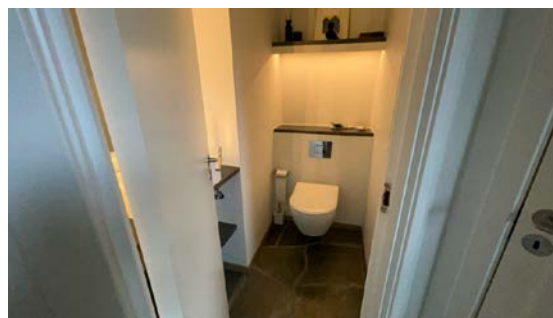
## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TO 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med wc og håndvask.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

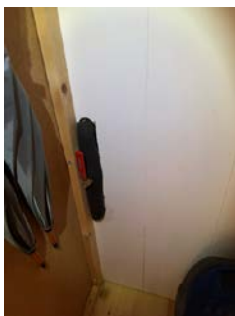
Avviket gjelder ikke nyere plastrør som er etablert i forbindelse med renovering av badet i 2. etasje i 2020.

#### Konsekvens/tiltak

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



Nytt fordelingskap i badet 2. etasje.



Hovedstoppekrans er montert i garderobeskap i kjeller.

### TO 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

### TO 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



### 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 bygningsakkreditering har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

#### Beskrivelse

Det 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

# Tilstandsrapport

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2002**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det er fremlagt samsvarserklæring på arbeid som er utført i forbindelse med oppgradering av baderommet i 2. etasje i 2020.**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1999 på sidene mot nordvest og i 2019 på sidene mot sørøst.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betong grunnmur.

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Rekkverket på terrasse bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet, og rekkverk bør installeres på innvendig trapp for å ivareta sikkerheten og forhindre fall.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og målinger medfører usikkerhet om innemiljøet og kan utgjøre en helseisiko.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverket på terrasse bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet, og rekkverk bør installeres på innvendig trapp for å ivareta sikkerheten og forhindre fall.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og målinger medfører usikkerhet om innemiljøet og kan utgjøre en helseisiko.



Rekkverk mangler ved siden av trapp i loftsstue.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig m/garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1. etasje      | 86                            | 24                          |                            | 110 | 130                             |                             | 110             |
| Loft           | 13                            |                             |                            | 13  |                                 | 39                          | 52              |
| 2. etasje      | 73                            |                             |                            | 73  |                                 |                             | 73              |
| Kjeller        | 63                            |                             |                            | 63  |                                 |                             | 63              |
| <b>SUM</b>     | <b>235</b>                    | <b>24</b>                   |                            |     | <b>130</b>                      | <b>39</b>                   | <b>298</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>259</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Vindfang, hall, toalettrom, biinngang, stue/kjøkken, stue | Garasje                     |                            |
| Loft      | Tv-stue, kott, uinnredet loft                             |                             |                            |
| 2. etasje | Bad, gang, kontor, soverom, soverom 2, garderobe          |                             |                            |
| Kjeller   | Gang, bad /vaskerom, gjesterom, bod, kjellerstue          |                             |                            |

### Kommentar

Terrasse- og balkongareal (TBA) er grovt oppmålt.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Fremlagde godkjente tegninger datert 2002 stemmer med dagens bruk i 1. og 2. etasje. Det er ikke fremlagt tegninger av kjeller og loft.

Eier opplyser at bruksendring i kjeller ikke er omsøkt/byggemeldt, men han vil søke bruksendring før salg.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er utført normalt vedlikeholdsarbeid gjennom årene.

## Hagebod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      |                               | 11                          |                            | 11  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>11</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>11</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje |                            | Bod                         |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                           | Rolle                  |
|-----------|-------------------------------------|------------------------|
| 27.3.2026 | Asbjørn Frafjord<br>Øivind Pedersen | Takstingeniør<br>Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                   | Eieforhold    |
|--------------|------|------|------|------|----------------------|-------------------------|---------------|
| 1108 SANDNES | 69   | 215  |      | 0    | 650.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Gamle Somavei 21

### Hjemmelshaver

Pedersen Øivind Dahl

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal             | Kilde | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|-------------------|-------|------------|
| 1108 SANDNES | 69   | 2210 |      | 0    | 65 m <sup>2</sup> | Eier  | Eiet       |

### Adresse

Gamle Somavei 21

### Hjemmelshaver

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Lura i et etablert boligområde.

## Bygninger på eiendommen

### Hagebod

**Anvendelse**

Lager

**Byggeår**

1994

**Kommentar**

Byggeåret er opplyst av eier

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Hagebod er oppført i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med liggende trekledning. Tak er tekket med betongtakstein.

Bygget er i normal stand iht. alder med noe nedbrytning i vindu. Det er påregnelig med noe vedlikehold og utskiftning av skadet vindu.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse     | 19.03.2026 |           | Fremvist         |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 18.03.2026 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 05.04.2026 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 17.04.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# 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

Øivind Pedersen

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1987
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gamle Somavei 21

4313 Sandnes

1108-69/215/0/0



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Centrum rør as

**Beskrivelse av arbeidet:** Rørleggerarbeidet-Komplett røropplegg og montering utstyr.

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

**Firmanavn:** Svithun elektro as

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt elektrisk inkl varmekabler

3.

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

**Firmanavn:** Byggmester Hanedal as

**Beskrivelse av arbeidet:** Gulv, vegger og tak inkl Velux vinduer som ikke er søkt om. Yttertak over bad er ny med diffusjonsåpen løsning.

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

**Firmanavn:** Tollef Carlsen as

**Beskrivelse av arbeidet:** Membran og fliser

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

**Firmanavn:** A tax

**Beskrivelse av arbeidet:** Uavhengig kontroll.

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

♦ **Ja**

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

Alt er nytt og kontrollert av uavhengig kontrollerende-A tax.

---

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

♦ **Ja**

---

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

♦ **Ja**

Yttervegg sør med riss i maling v/balkongdør. Enkelte dårlige terrassebord. Knirk i gulv/undergulv.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1987  
**Firmanavn:** Byggmester Pedersen as  
**Beskrivelse av arbeidet:** Takskifte med sutaksplater, papp- diffusjonstett inkl strø og lekter samt ny takstein.
  2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1994  
**Firmanavn:** Løland Entreprenør as  
**Beskrivelse av arbeidet:** Grunnarbeid for inngangsparti
  3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1994  
**Firmanavn:** Byggmester Pedersen as  
**Beskrivelse av arbeidet:** Oppføring tilbygg inngang
  4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1994  
**Firmanavn:** Svein Frøyland, murer.  
**Beskrivelse av arbeidet:** Skifer i tillbygg på gulv og fasader.
  5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1994  
**Firmanavn:** Svithun elektro as  
**Beskrivelse av arbeidet:** Varmekabler i gulv samt øvrig elektrisk. Innfelt lys i takutstikk ca 2024.
- 

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1994  
**Firmanavn:** Byggmester Pedersen as  
**Beskrivelse av arbeidet:** Oppføring uthus
  2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002  
**Firmanavn:** Byggmester Pedersen as  
**Beskrivelse av arbeidet:** Ny trekledning av yttervegger, vinduer stort sett fra 2002.
- 

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Overvann ved kjellerdør uten at synlige skader ble registrert.. Utbedret med ny drens, kum og takvannsrør i 2019. Gjelder området fra tillbygg/inngangsparti til og med kjellerinngang.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Nordbø Maskin as

**Beskrivelse av arbeidet:** Utbedret med ny drens, sandfangkum og takvannsrør i 2019. Gjelder området fra tillbygg/inngangsparti til og med kjellerinngang.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1999

**Firmanavn:** Løland Entreprenør as

**Beskrivelse av arbeidet:** For tillbygg Nord og rundt på vestsiden.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Skjeggkre, men ikke registrert etter tiltak fra Anticimex for 2-3 år siden. Er enkelte andre insekter som er nokså vanlig.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Anticimex as

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt ut middel mot skjeggkre

---

## Tekniske installasjoner



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1999

**Firmanavn:** John Olav Wold as

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny vannledning og avløp som erstatning for septiktank.

---

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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

♦ **Ja**

Gammel pipe

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Stavanger Varmesenter as

**Beskrivelse av arbeidet:** Pipeforing stål samt inspeksjons /feieluke.

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Stavanger Varmesenter as

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt pipeløp

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Svithun elektro as

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt elektrisk er utført av Svithun elektro as.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Tillbygg, garasje, uthus, terrasse

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ulike år

---

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

♦ **Ja**

Innredet kjeller og loft for ikke varig opphold.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **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?

♦ **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?

♦ **Ja**

Tilleggsareal 2 sider av 69/215 er det gjort avtale om å overta.  
Avtalen er sendt megler.

---



## 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

**Gamle Somavei 21, 4313 SANDNES**

Dato for energimerking  
**23.03.2026**

Merkenummer  
**Energiattest-2026-273764**

Bygningskategori  
**Småhus**

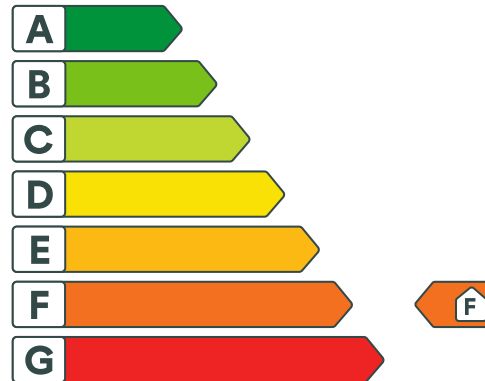
Bygningsnummer  
**13849242**

Gårdsnummer  
**69**

Bruksnummer  
**215**

Seksjonsnummer  
**—**

Bruksenhetsnummer  
**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår  
**1932**

Bygningstype  
**Enebolig**

Bruksareal  
**280,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal  
**280,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje  
**3**

Bygningsmateriale  
**MurTeglstein**

Oppvarming  
**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon  
**Periodisk avtrekk**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**317,94 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**285,64 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**84 721 kWh**



## Gamle Somavei 21, 4313 SANDNES



### Detaljering

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



## Gamle Somavei 21, 4313 SANDNES



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 2: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

##### Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 24: 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.



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Gamle Somavei 21 - Nabolaget Gamle Somavei - vurdert av 42 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|   |                 |
|---|-----------------|
| Gamle Somavei<br>Linje 2, X40           | 2 min<br>0.2 km |
| Sandnes sentrum stasjon<br>Linje F5, L5 | 7 min<br>3.6 km |
| Stavanger Sola                          | 13 min          |
| Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5       | 13 min<br>12 km |

## Skoler

|   |                  |
|---|------------------|
| Lura skole (1-7 kl.)<br>300 elever, 22 klasser          | 12 min<br>1 km   |
| Smeaheia skole (1-7 kl.)<br>340 elever, 28 klasser      | 16 min<br>1.3 km |
| Porsholen skole (1-7 kl.)<br>354 elever, 16 klasser     | 20 min<br>1.7 km |
| Giske ungdomsskole (8-10 kl.)<br>483 elever, 34 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| WANG Ung Sandnes (8-10 kl.)<br>180 elever, 6 klasser    | 20 min<br>1.7 km |
| Tryggheim Forus vgs                                     | 7 min            |
| Sandnes videregående skole<br>588 elever, 21 klasser    | 7 min<br>3.3 km  |

«Det meste av butikker i nærheten, ganske sentralt»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

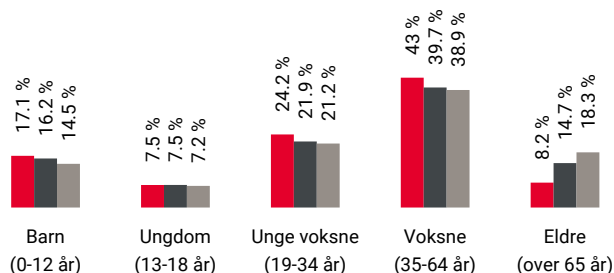
Veldig bra 85/100



## Naboskapet

Høflige 61/100

## Aldersfordeling



| Område            | Personer  | Husholdninger |
|-------------------|-----------|---------------|
| Gamle Somavei     | 779       | 301           |
| Stavanger/Sandnes | 229 178   | 103 563       |
| Norge             | 5 425 412 | 2 654 586     |


## Barnehager


|   |                 |
|---|-----------------|
| Aktiv barnehage (0-5 år)<br>93 barn             | 3 min<br>0.2 km |
| Håholen barnehage (0-5 år)<br>52 barn           | 9 min<br>0.8 km |
| Varatun bhg. - Varatunhagen (0-5 år)<br>84 barn | 12 min<br>1 km  |


## Dagligvare


|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Rema 1000 Lura<br>Søndagsåpent | 5 min<br>0.4 km |
| Coop Extra Smeaheia            | 7 min           |


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Kollektivtilbud  
Veldig bra 86/100

 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 85/100

 Matvareutvalg  
Stort mangfold 80/100

## Sport

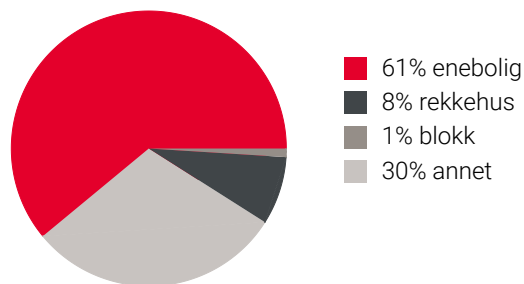
 Varatunparken balløkker 10 min   
Ballspill 0.8 km

 Finnevoldsmarka balløkke 10 min   
Ballspill 0.8 km

 InterPadel Trim Towers 6 min 

 SATS Trim Towers 7 min 

## Boligmasse



«Grei plass, sentralt og tilgjengelig.»

Sitat fra en lokalkjent

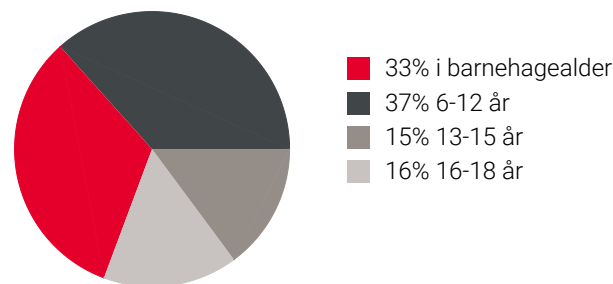


## Varer/Tjenester

 Kvadrat 14 min 

 Vitusapotek Lura 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

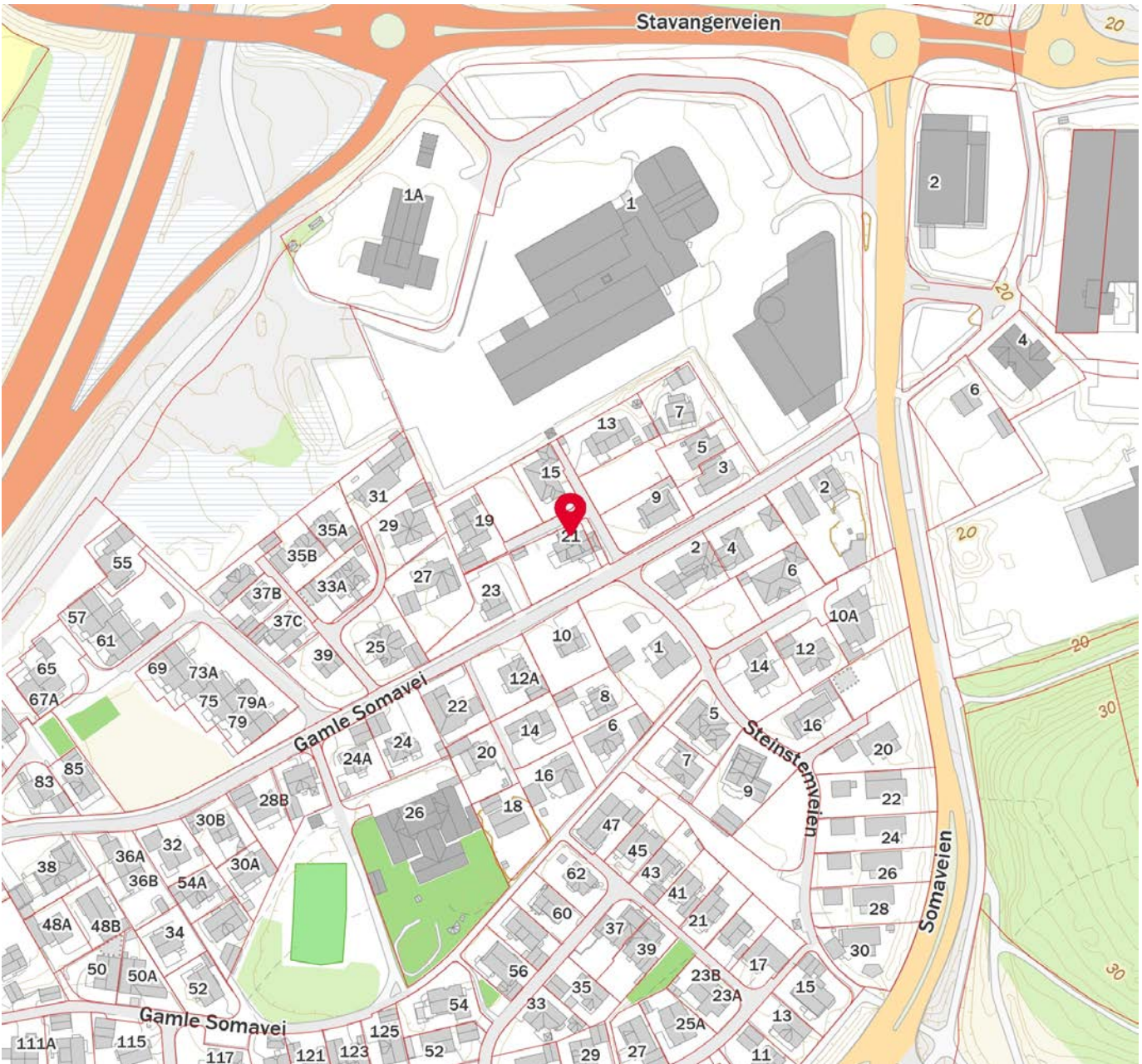
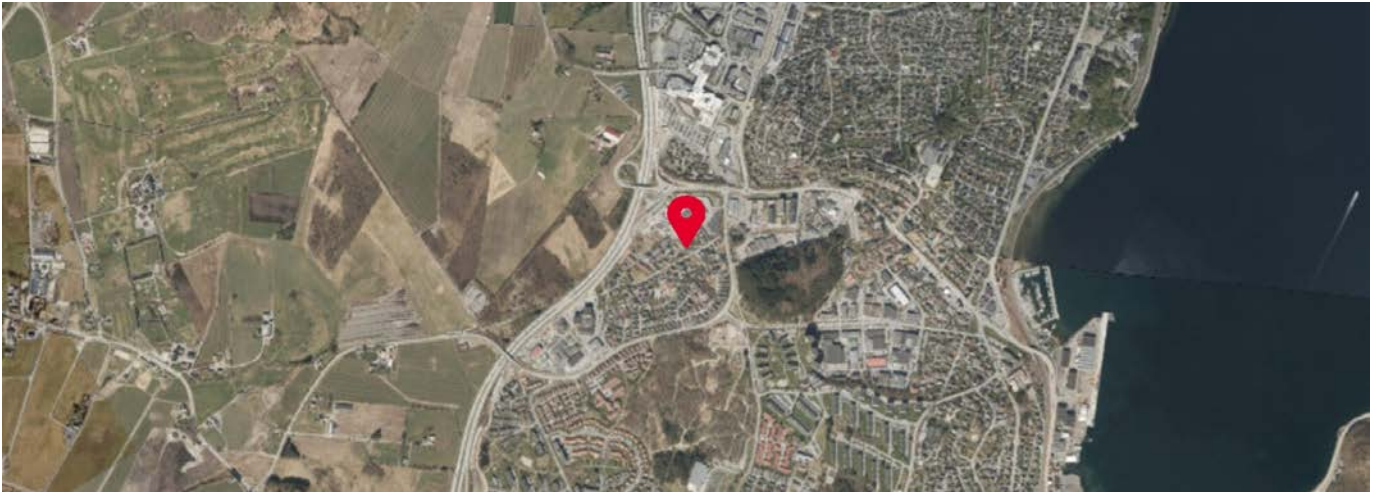



0% 43%

 Gamle Somavei  
 Stavanger/Sandnes  
 Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 39% | 33%   |
| Ikke gift     | 52% | 54%   |
| Separert      | 7%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |



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

## Medfølgende inventar Gamle Somavei 21

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Loft-                            | 2stk gyngestoler med en fotskammel.  |
| Gang 2 etg-                      | Hvit kommode og 6kg brannapparat.  |
| Gjesterom 2 etg-                 | Intet.   |
| Soverom 2 etg-                   | Dobbeltseng med nattbord. Mørk farge.  |
| Bad 2 etg-                       | 4 stk såpedispensere.  |
| Kontor-                          | 2 stk. skrivepult hvit med hev senk funksjon. Veggmontert hylle.   |
| Stue 1 etg-                      | 3 seters skinnsofa med puff. Salongbord med skuff i eik, mørk.<br>2 stk bord ca 60x60cm.<br>1 stk grå sofa.<br>TV med lydanlegg. |
| Spisestue 1 etg-                 | Eikebord m/8 stk stoler. Bordet har 4 stk innleggsklaffer.   |
| Kjøkken-                         | Oppvaskmaskin, stekovn, platetopp, micro/stekovn, kjøleskap.   |
| Hall 1 etg-                      | Speil og 2 stk klæroppheng, vegghengt hvite.   |
| Biinngang-                       | Speil  |
| Gang kjeller-                    | Kiste, nøkkelskap i garderobe, speil m/hvit ramme.   |
| Kjellerstue-                     | Sofa mørk grå. Bord og kiste ca 60x60. TV og eikebord m/klaff.<br>Eikebord er samme serie som eikebord stue 1 etg.               |
| Sovested-                        | Dobbeltseng med nattbordslamper.   |
| Vaskerom/bad-                    | Tørketrommel Elto, vaskemaskin AEG og speil.   |
| Strykerom/bod-                   | Fryseboks Elektrolux, kjøleskap AEG.   |
| Bod ute-                         | Diverse hageredskaper.   |
| Ute-                             | Robotklipper. Sykkelstativ.  |
| Reservemateriell-<br>gulvlistes. | Skifer, tegl, takstein, cemberit fasadeplate, kantstein, laminat og  |



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



SANDNES KOMMUNE

Øivind Dahl Pedersen

Gamle Somavei 21  
4313 SANDNES

Vår saksbehandler  
Kirsti B. Aase

Saksnummer  
BYGG-26/01138  
oppgis ved alle henvendelser

Dato  
24.04.2026

## Tillatelse til innredning/bruksendring av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, Gamle Somavei 21

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 69 / 215 / 0 / 0 /  
Tiltakshaver: Øivind Dahl Pedersen

Søknad om tillatelse datert: 23.04.2026  
Søknad om tillatelse mottatt: 23.04.2026

Gjeldende plan: Reguleringsplan for arealet mellom Håholen og motorveien –  
PlanID 84105

Tiltaket gjelder: Bruksendring

### VEDTAK

**Du får tillatelse til innredning/bruksendring av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel i Gamle Somavei 21 gnr. 69 bnr. 215, i henhold til vedlagt tegningsgrunnlag, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-3/20-4.**

**Du og andre som har rett til å klage, kan klage på dette vedtaket innen tre uker, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29.**

### Saken gjelder

Du søker om godkjenning av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Arbeidene er allerede utført, og kjeller er innredet med kjellerstue, soverom, bod, gang og bad/vaskerom.

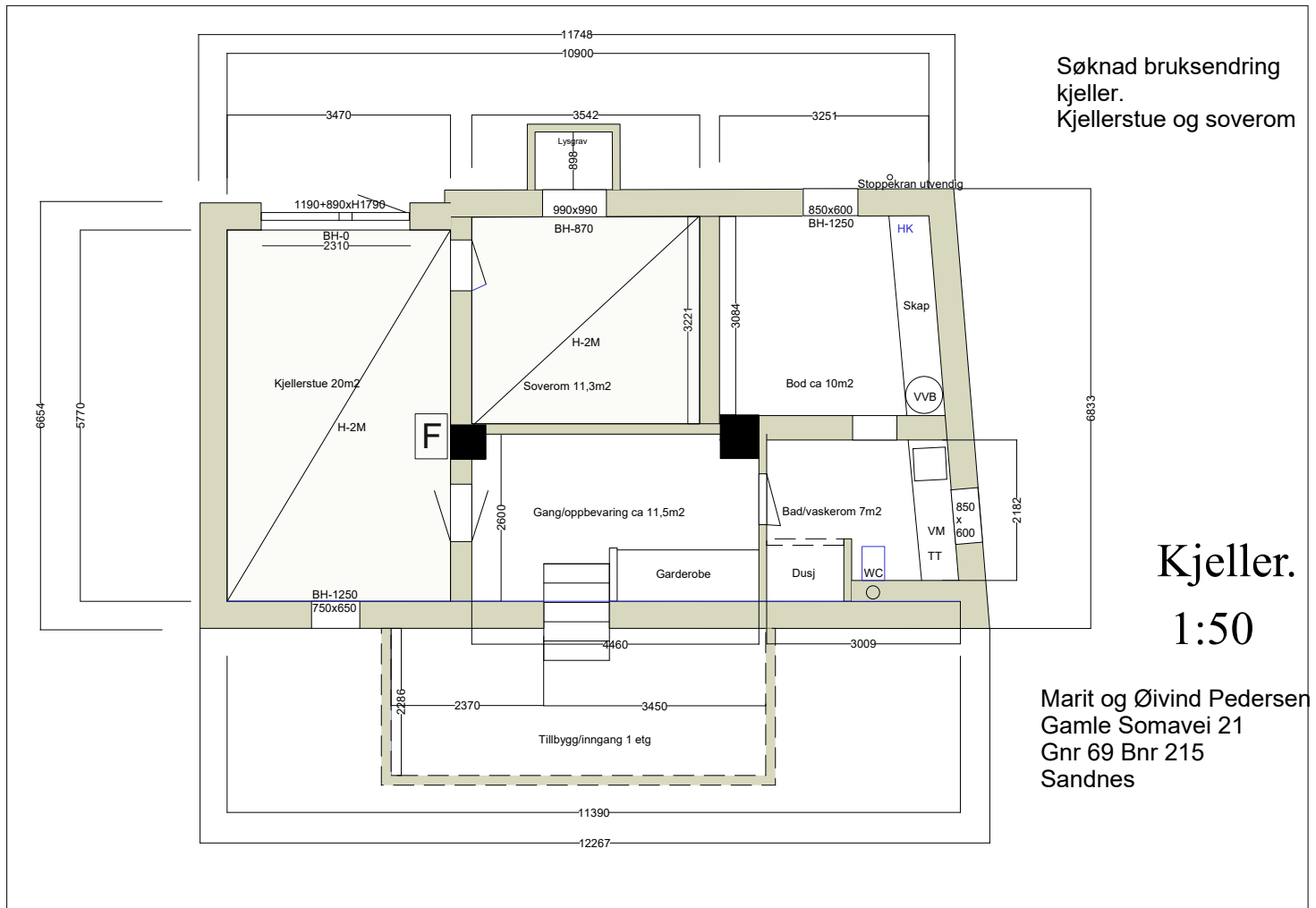
### Nabovarsling

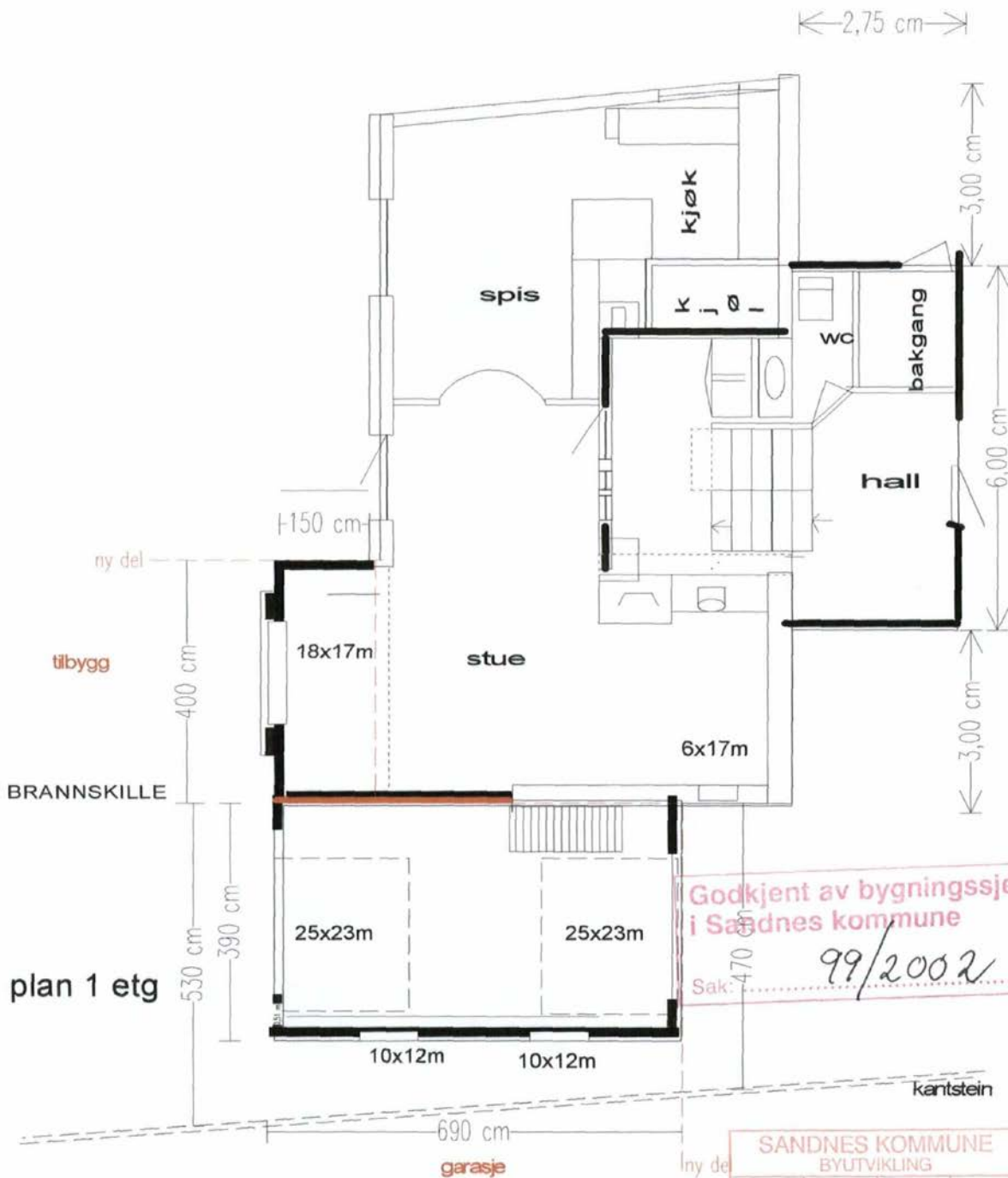
Naboer er ikke varslet, og det er i tråd med reglene i plan- og bygningslovens § 21-3.

Vi legger til grunn at du er kjent med dokumentene i saken, og ser derfor ikke grunn til å referere ytterligere fra disse.

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Sentralbord 51 33 50 00  
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes | postmottak@sandnes.kommune.no  
www.sandnes.kommune.no | **Sandnes - i sentrum for fremtiden.**

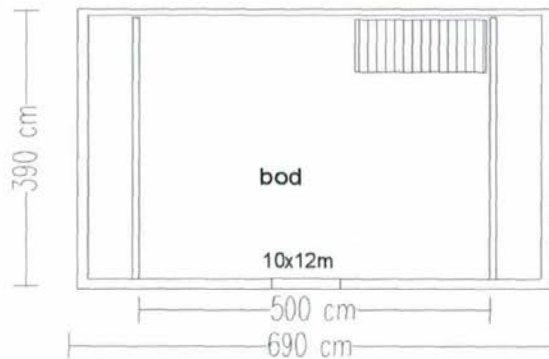
Dokumentnr.: BYGG-26/01138-3





plan 1 etg

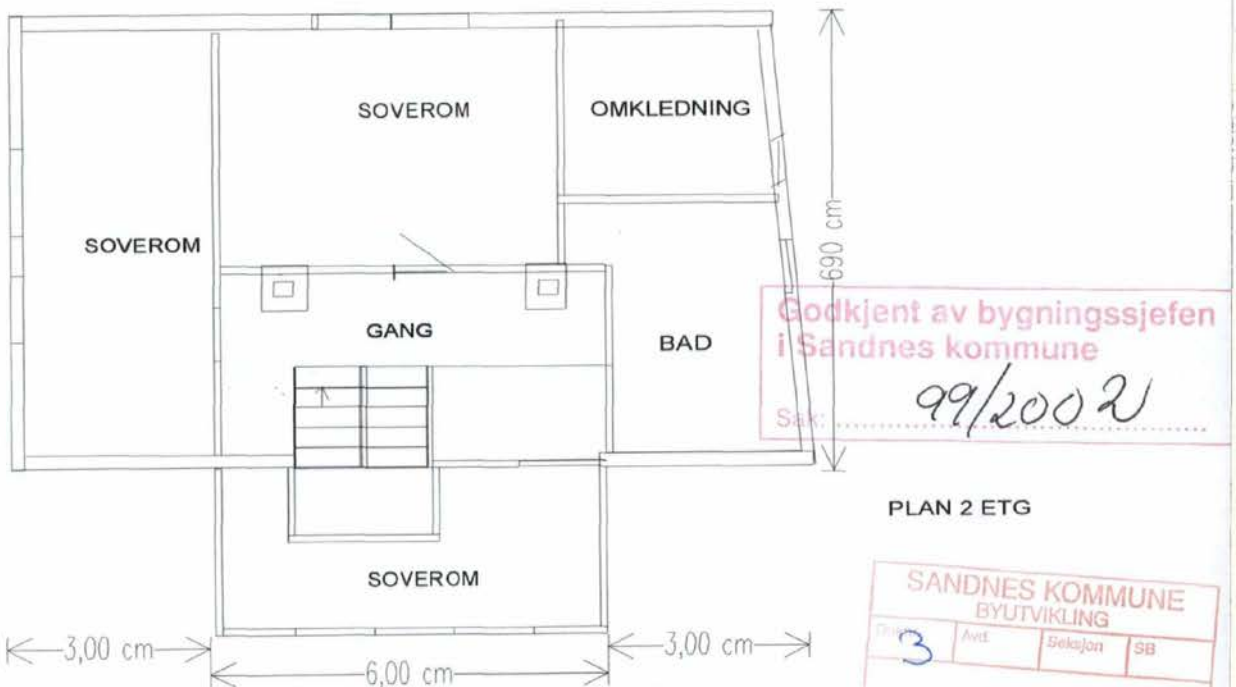
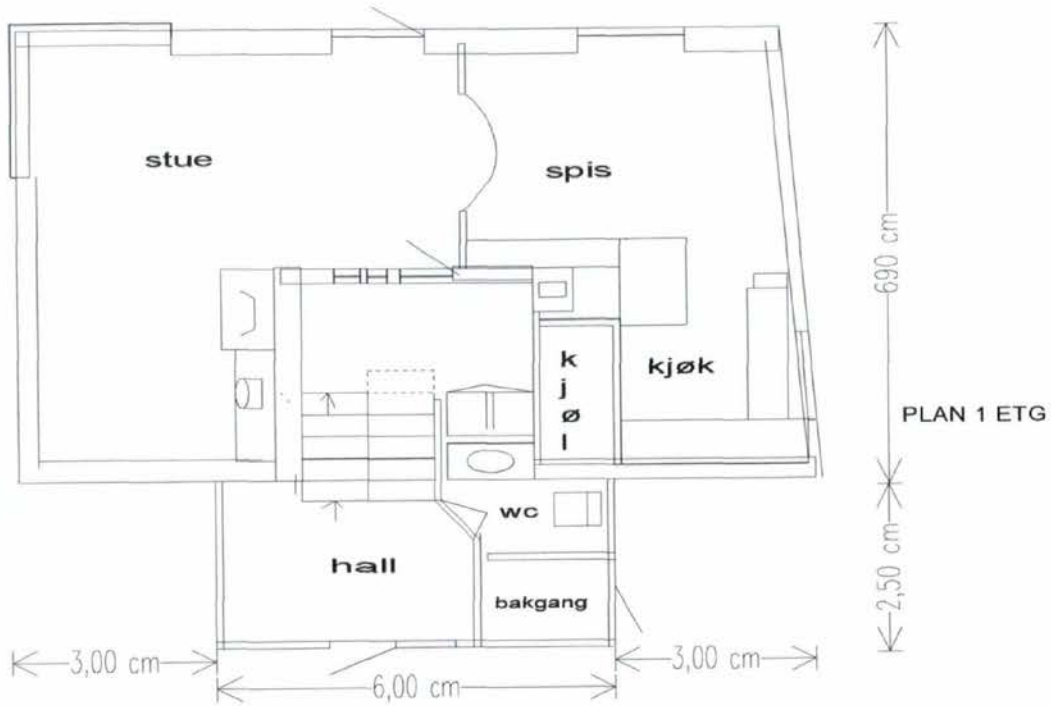
plan 2 etg



Godkjent av bygningsjefen  
i Sandnes kommune  
Sak: 470 99/2002

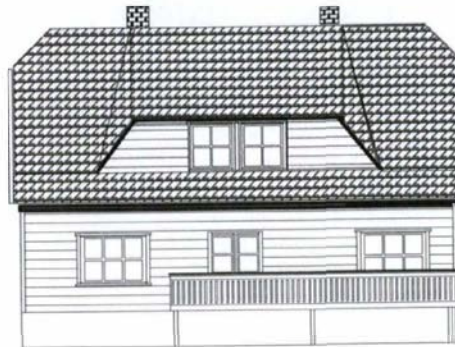
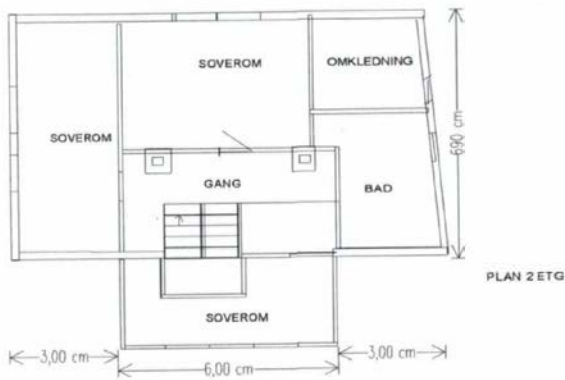
| SANDNES KOMMUNE   |      |         |    |
|-------------------|------|---------|----|
| BYUTVIKLING       |      |         |    |
| Dokument          | Avd. | Saksjef | SB |
| 3                 |      |         |    |
| 15 JAN 2002       |      |         |    |
| Ark.kode P 69-215 |      |         |    |
| Ark.kode S        |      |         |    |
| 200200205         |      | Kode    |    |

NYE PLANTEGNINGER  
MARIT OG ØIVIND PEDERSEN  
GAMLE SOMAVEI 21



NÅVÆRENDE PLAN  
MARIT OG ØIVIND PEDERSEN  
GAMLE SOMAVEI 21,4313 SANDNES

| SANDNES KOMMUNE<br>BYUTVIKLING |           |          |    |
|--------------------------------|-----------|----------|----|
| Dokumentnr                     | Avtl      | Sekasjon | SB |
| 3                              |           |          |    |
| 15 JAN 2002                    |           |          |    |
| Fri saksnr P                   | 69-215    |          |    |
| Fri saksnr S                   | 200200205 |          |    |

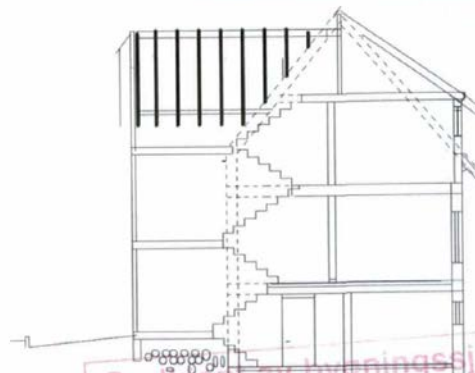


NÅVÆRENDE PLAN  
MARIT OG ØIVIND PEDERSEN  
GAMLE SOMAVEI 21,4313 SANDNES

NÅVÆRENDE FASADER  
MARIT OG ØIVIND PEDERSEN  
GAMLE SOMAVEI 21,4313 SANDNES



|                   |        |     |
|-------------------|--------|-----|
| SANDNES KOMMUNE   |        |     |
| BYLUTVIKLING      |        |     |
| Ansøkt            | Ansøkt | Sak |
| 30 versjokt       |        |     |
| niv. 5 tegninger  |        |     |
| Ark kode P 69-215 |        |     |
| Ark kode S        |        |     |
| 200200205         |        |     |



NÅVÆRENDE FASADER  
MARIT OG ØIVIND PEDERSEN  
GAMLE SOMAVEI 21,4313 SANDNES

Godkjent av bygningsjefen  
i Sandnes kommune  
Sak: 99/2002  
SNITT NÅVÆRENDE BOLIG  
MARIT OG ØIVIND PEDERSEN  
GAMLE SOMAVEI 21,4313 SANDNES



390 cm  
garasje

Nord

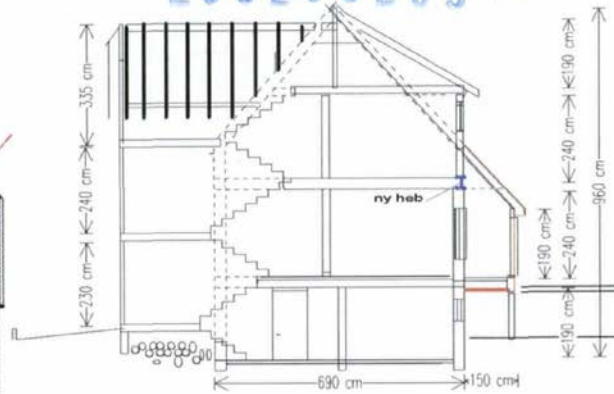


Sør

400 cm  
tilbygg 390 cm  
garasje

NYE FASADER  
MARIT OG ØIVIND PEDERSEN  
GAMLE SOMAVEI 21,4313 SANDNES

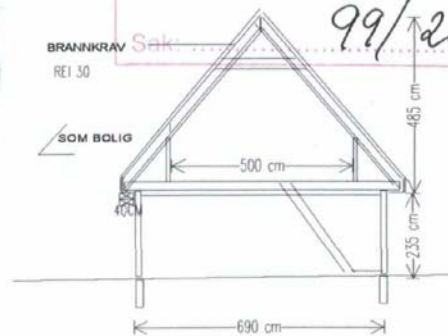
Oversikt  
 SANDNES KOMMUNE  
 BYUTVIKLING  
 Dato: 3 Nye tegninger  
 15 JAN 2002  
 Ark.kode P 69-215  
 Ark.kode S  
 Saksnr. 200200205 Kode



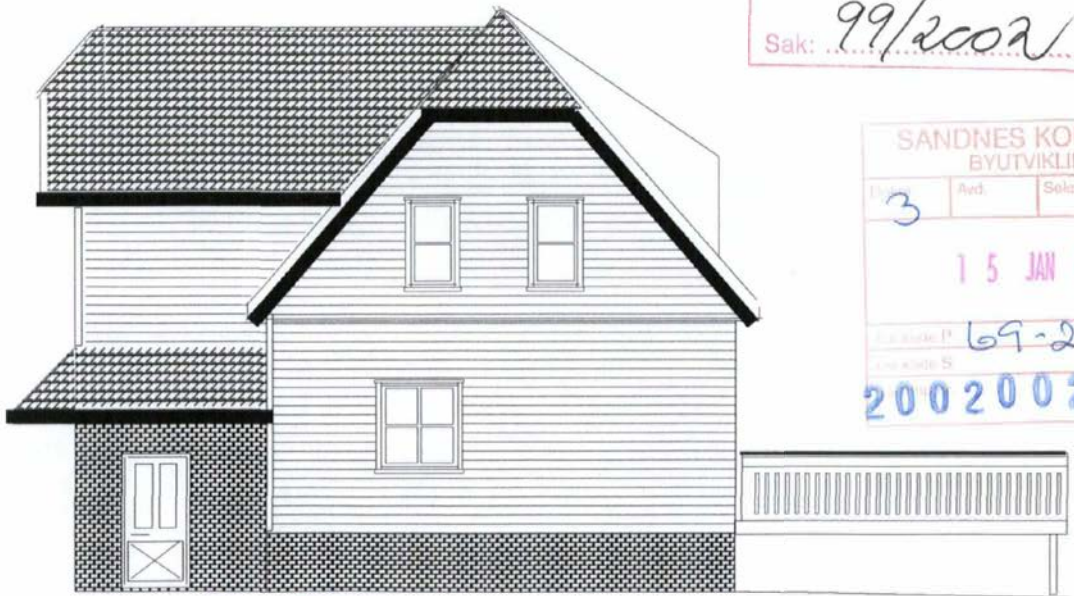
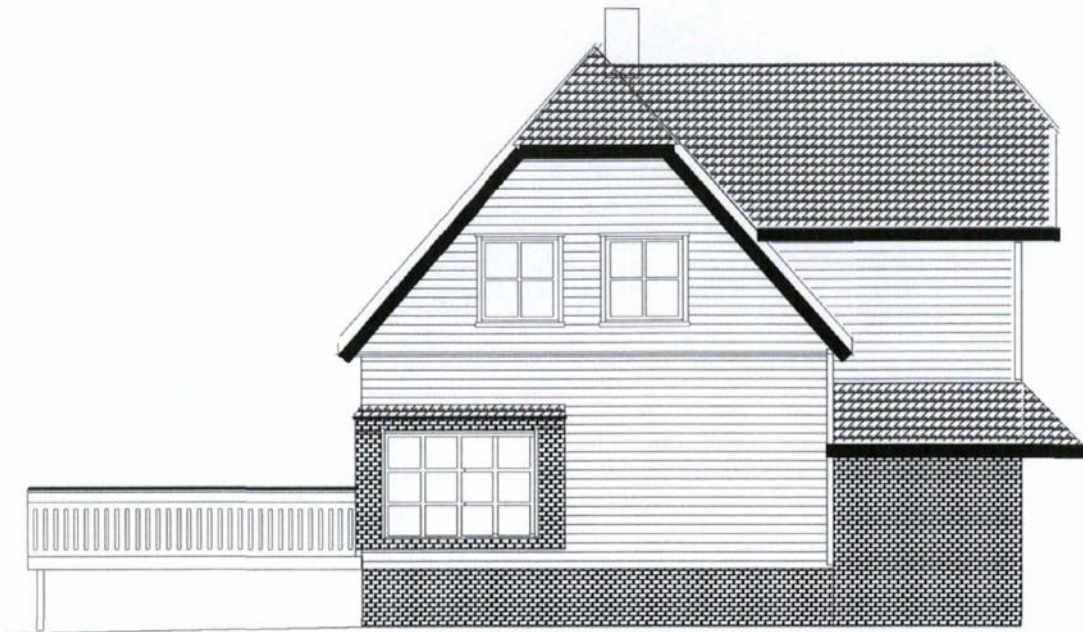
FASADE OG SNITT ETTER ENDRING  
MARIT OG ØIVIND PEDERSEN  
GAMLE SOMAVEI 21,4313 SANDNES



Godkjent av bygningssjefen  
 i Sandnes kommune  
 Sak 99/2002



FASADE OG SNITT ETTER ENDRING  
MARIT OG ØIVIND PEDERSEN  
GAMLE SOMAVEI 21,4313 SANDNES



Godkjent av bygningsjefen  
i Sandnes kommune  
Sak: 99/2002

|                    |      |         |    |
|--------------------|------|---------|----|
| SANDNES KOMMUNE    |      |         |    |
| BYUTVIKLING        |      |         |    |
| 3                  | Avd. | Selsjon | SB |
| 15 JAN 2002        |      |         |    |
| Løsningsnr. 69-215 |      |         |    |
| 200200205          |      |         |    |

NÅVÆRENDE FASADER  
MARIT OG ØIVIND PEDERSEN  
GAMLE SOMAVEI 21, 4313 SANDNES



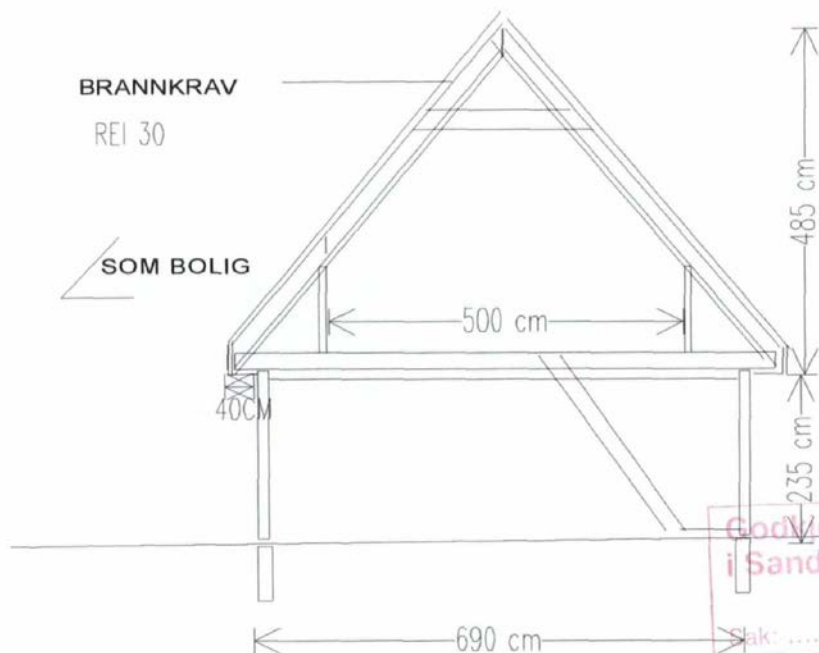
ØST

690 cm  
TILLBYGG

| SANDNES KOMMUNE |      |           |    |
|-----------------|------|-----------|----|
| BYUTVIKLING     |      |           |    |
| Dokument        | Avl. | Endrings  | BB |
| 3               |      |           |    |
| 15 JAN 2002     |      |           |    |
| Ark kode P      |      | 69-215    |    |
| Ark kode S      |      |           |    |
| Saksnummer      |      | 200200205 |    |

BRANNKRAV  
REI 30

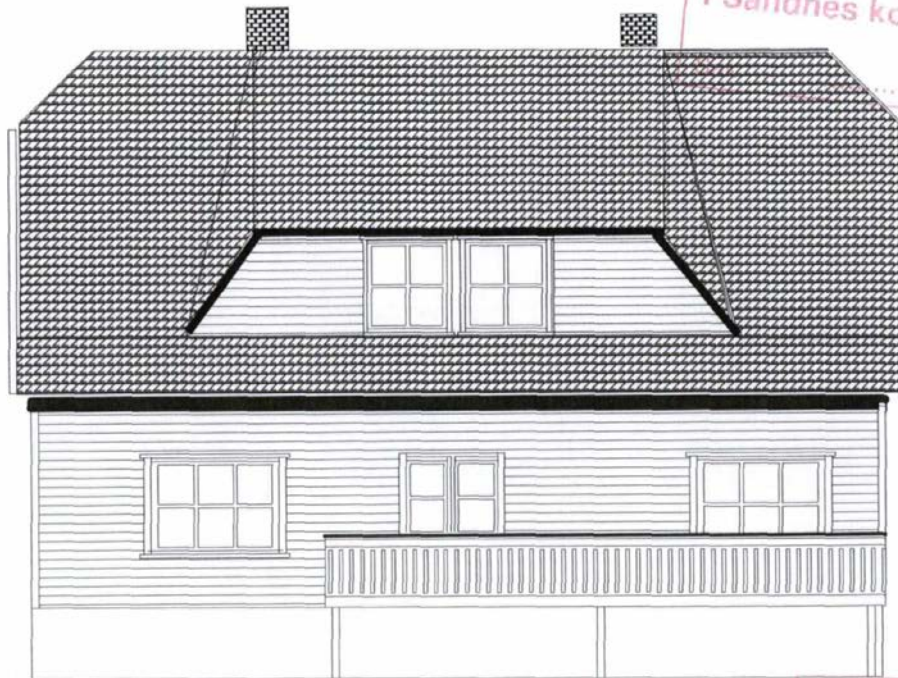
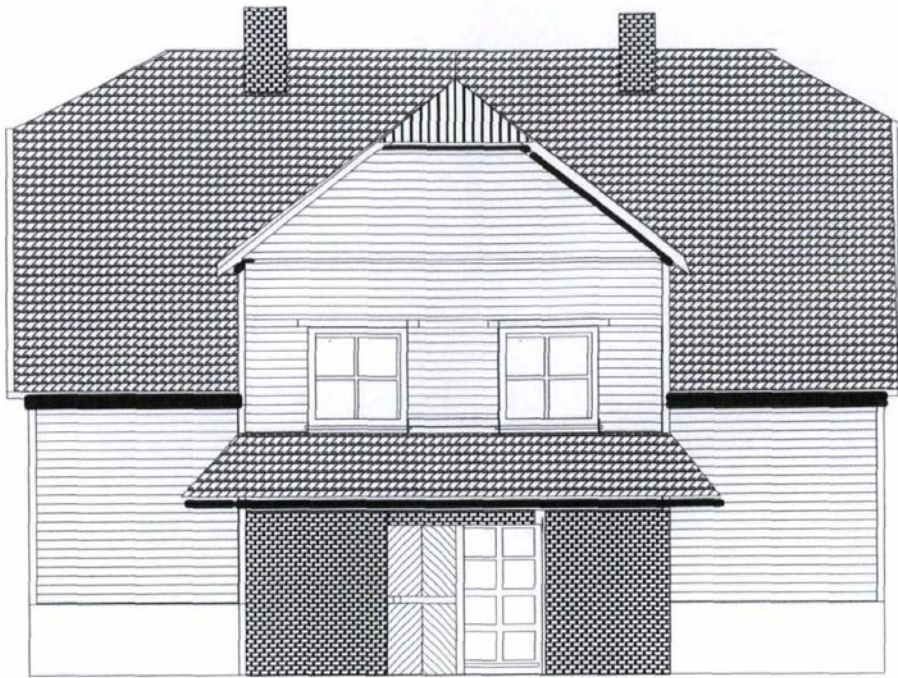
SOM BOLIG



Godkjent av bygningsjefen  
i Sandnes kommune

99/2002

FASADE OG SNITT ETTER ENDRING  
MARIT OG ØIVIND PEDERSEN  
GAMLE SOMAVEI 21, 4313 SANDNES



Godkjent av bygningssjefen  
i Sandnes kommune

99/2002

|                 |      |           |      |
|-----------------|------|-----------|------|
| SANDNES KOMMUNE |      |           |      |
| BYUTVIKLING     |      |           |      |
| 3               | Avd. | Saksjefen | SB   |
| 15 JAN 2002     |      |           |      |
| 69-215          |      |           |      |
|                 |      |           | Kode |

NÅVÆRENDE FASADER  
MARIT OG ØIVIND PEDERSEN  
GAMLE SOMAVEI 21, 4313 SANDNES

200200205



← 390 cm →  
garasje

NORD

Godkjent av bygningsjefen  
i Sandnes kommune

99/2002



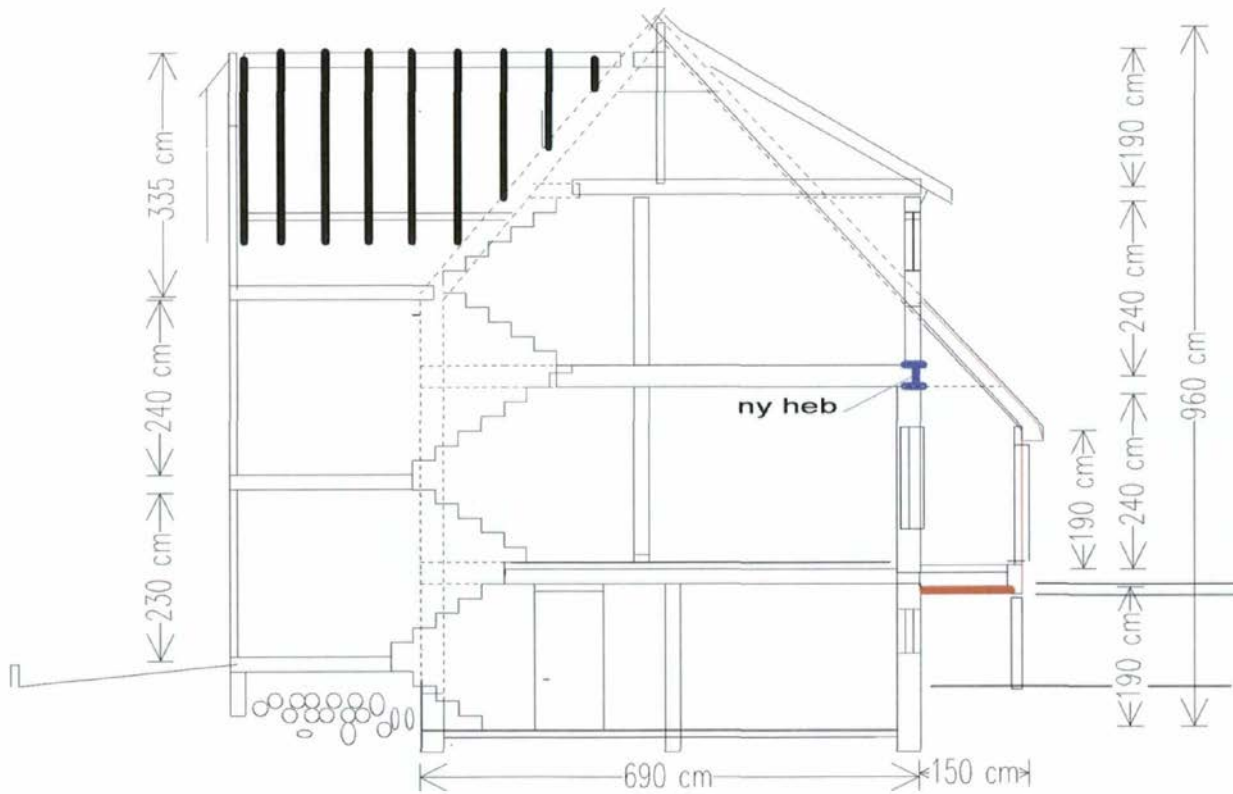
SØR

← 400 cm → ← 390 cm →  
tilbygg garasje

|                 |        |            |    |
|-----------------|--------|------------|----|
| SANDNES KOMMUNE |        |            |    |
| BYUTVIKLING     |        |            |    |
| Dokument        | Avt.   | Behovsplan | SB |
| 3               |        |            |    |
| 15 JAN 2002     |        |            |    |
| Ark.kode P      | 69-215 |            |    |
| Ark.kode S      |        |            |    |
| 2002002/3       |        |            |    |

NYE FASADER  
MARIT OG ØIVIND PEDERSEN  
GAMLE SOMAVEI 21, 4313 SANDNES

| SANDNES KOMMUNE<br>BYUTVIKLING |           |         |      |
|--------------------------------|-----------|---------|------|
| Dokument                       | Avt.      | Seksjon | SB   |
| 15 JAN 2002                    |           |         |      |
| Ark. kode P                    | 69-215    |         |      |
| Ark. kode S                    |           |         |      |
| Saksnummer                     | 200200205 |         | Kode |

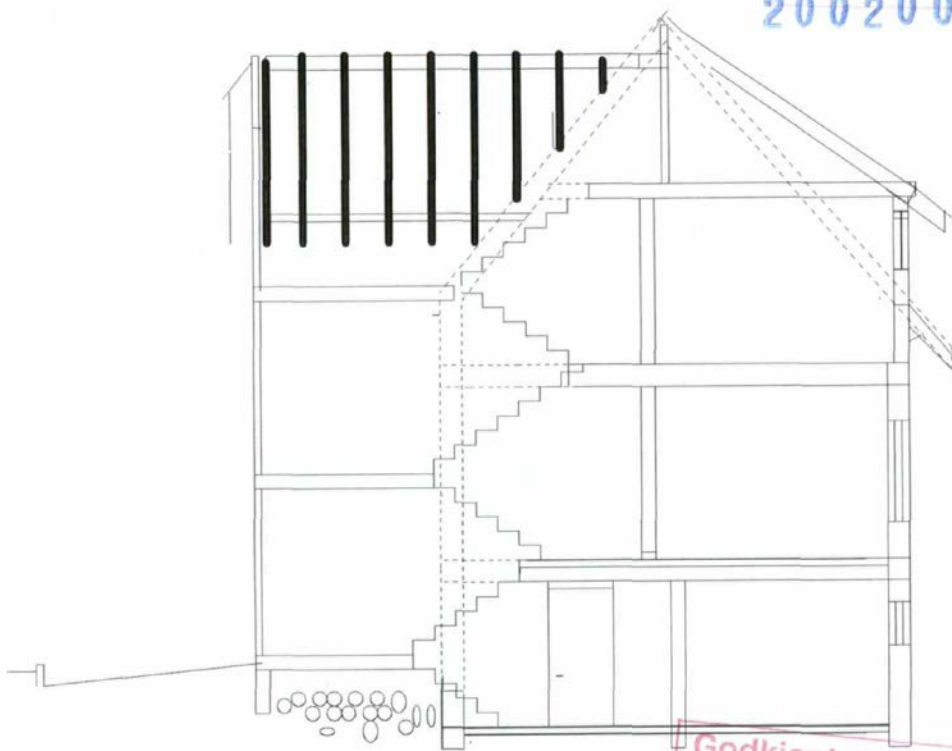


Godkjent av bygningsjefen  
i Sandnes kommune

Sak: 99/2002

OG SNITT ETTER ENDRING  
MARIT OG ØIVIND PEDERSEN  
GAMLE SOMAVEI 21, 4313 SANDNES

|                 |      |           |    |
|-----------------|------|-----------|----|
| SANDNES KOMMUNE |      |           |    |
| BYLIVSVIKLING   |      |           |    |
| 3               | Kart | F. nummer | SB |
| 15 JAN 2002     |      |           |    |
| 69-215          |      |           |    |
| Saksnummer      |      | Kode      |    |
| 200200205       |      | 21        |    |

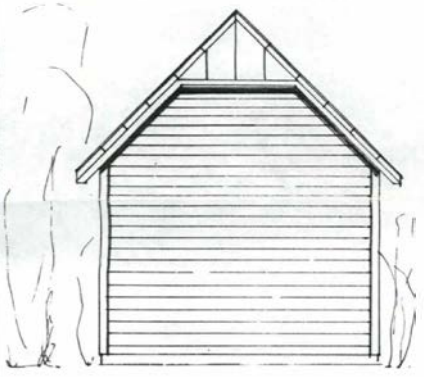


Godkjent av bygningssjefen  
i Sandnes kommune  
Sak: 99/2002

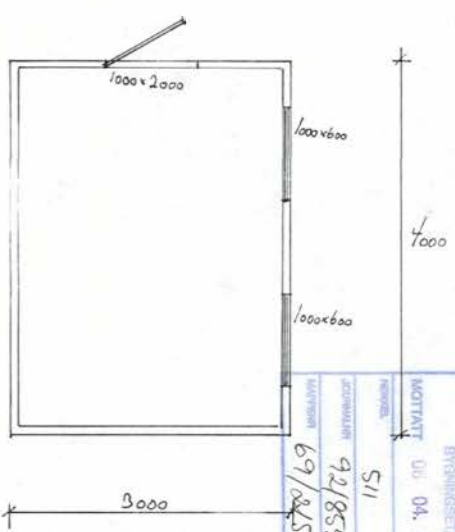
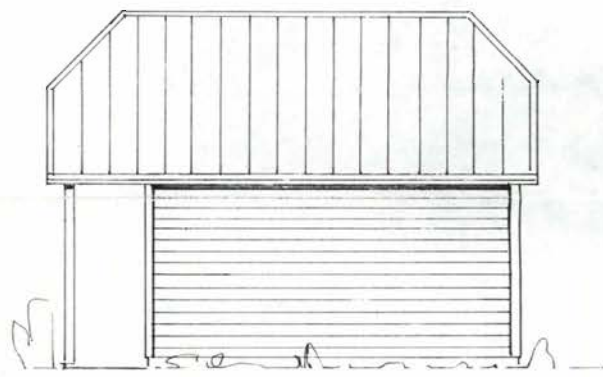
SNITT NÅVÆRENDE BOLIG  
MARIT OG ØIVIND PEDERSEN  
GAMLE SOMAVEI 21, 4313 SANDNES



Sør



850  
1000  
1900



Godkjent av byggesjefen  
4.01/92  
Dokument nr. 1302-92  
Ses for godkjente tegninger vises

SANDNES KOMMUNE  
BYGNINGSSETTER  
MOTTATT 04. 04. 92  
SANDNES  
511  
92/855  
69/825  
85

|   |                |            |                   |                 |               |
|---|----------------|------------|-------------------|-----------------|---------------|
| Dato<br>1302-92   | Konstr./Tegnet | Godkjent   | Målestokk<br>1:50 | UTHUS           |               |
| Marit & Øivind Pedersen<br>Gamle Somar 21<br>4300 SANDNES |                |            |                   | Erstatning for: | Erstattet av: |
| Henvisning:   |                | Beregning: |                   |                 |               |

E



Godkjent bygningstegning  
 dat. 4.01/92  
 Huset og ikke opplyst  
 om de godkjente tegningene

|                 |        |
|-----------------|--------|
| SANDNES KOMMUNE |        |
| BYGNINGSETATEN  |        |
| MOTTATT         | 04. 92 |
| NRKREI          | 511    |
| JOURNALNR       | 92/855 |
| MÅPENS          | 69/215 |
|                 | SS     |

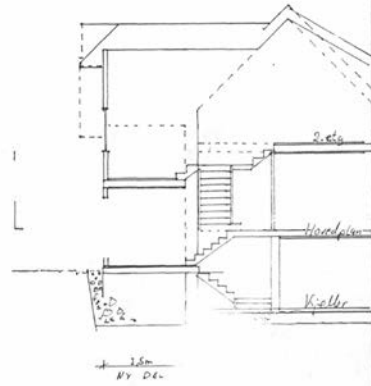
C



TIL  
 KANT AV  
 Vei

3000

B



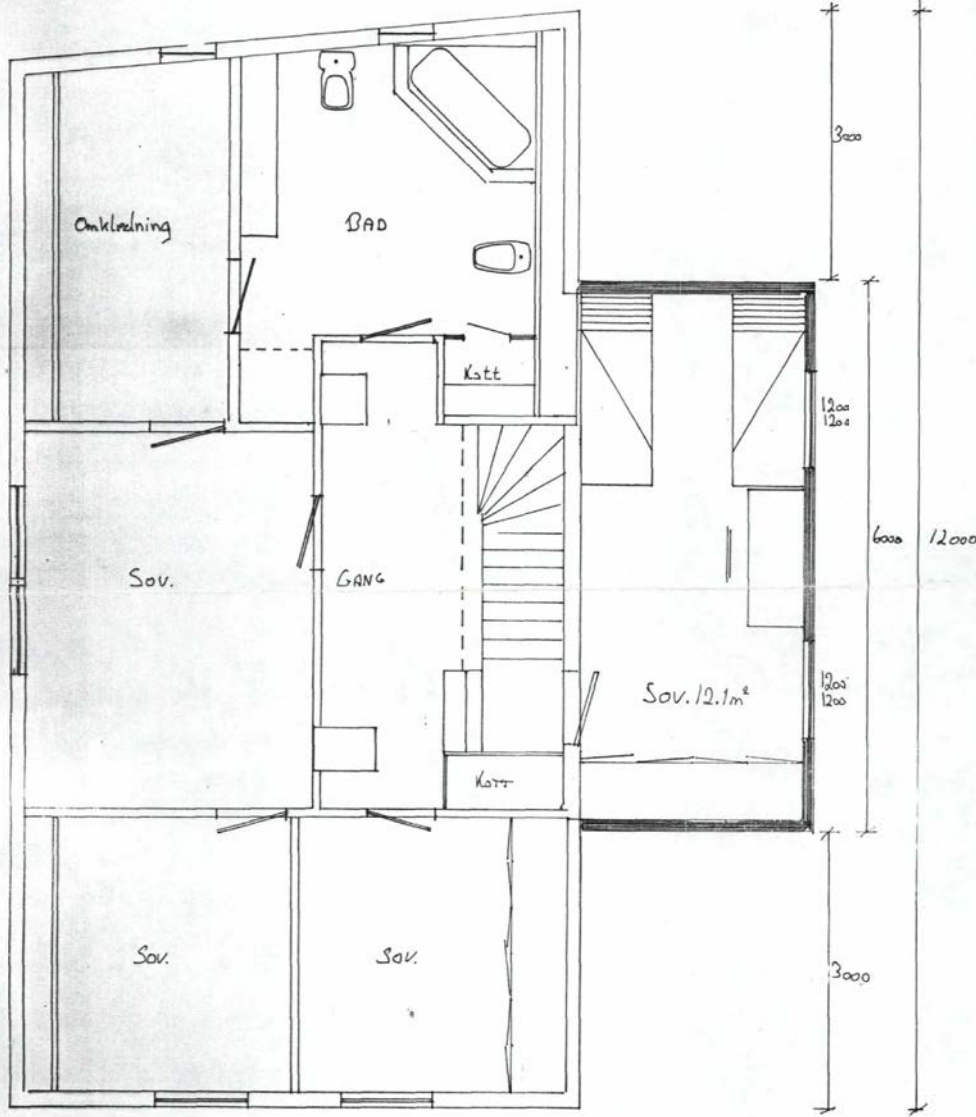
Skulptur av Vol 192  
 med...  
 Placet ved alle tekniske forhold  
 naar de gældende bestemmelser

E  
 D  
 C  
 B  
 A

|                    |        |
|--------------------|--------|
| SANDNES KOMMUNE    |        |
| BYGGINGSSETATEN    |        |
| PROJEKT NR. 04. 92 |        |
| BYGGING            | 511    |
| BYGGINGS           | 92/855 |
| BYGGINGS           | 69/815 |

|  |               |          |                                       |                 |
|--|---------------|----------|---------------------------------------|-----------------|
| Dato                                       | Kontor/Tegner | Godkjent | Målestokk                             |                 |
| 16/11/91                                   |               |          | 1:100                                 | Skisse og snitt |
| Marit & Birne Pedersen<br>Gamle Somarøi 21 |               |          | Erstattet av:                         | Erstattet av:   |
|  |               |          | Nytt innlegg på<br>... med bilblander |                 |

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| SANDNES KOMMUNE<br>BYGNINGSSETATEN |        |
| MOTTATT D.D. 04. 92                |        |
| NR. 511                            | BR. 85 |
| JURIDISK 92/855                    |        |
| SAKKEFØR 69/2/5                    |        |

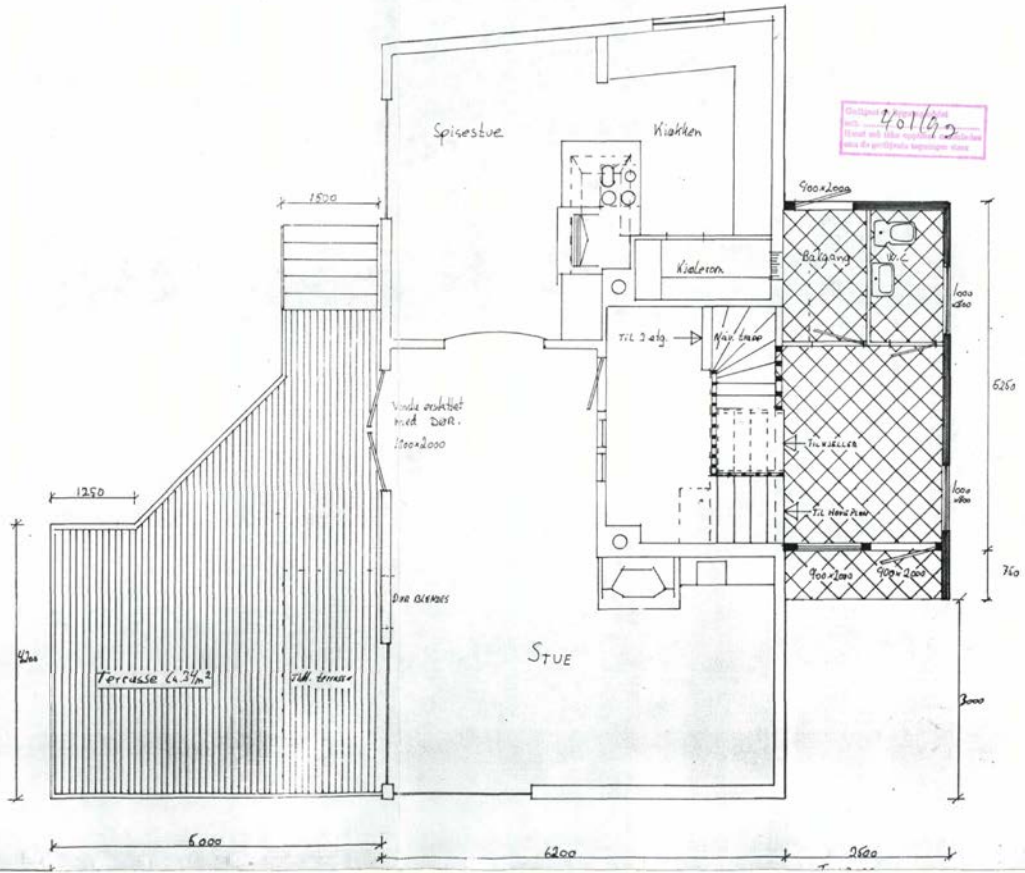


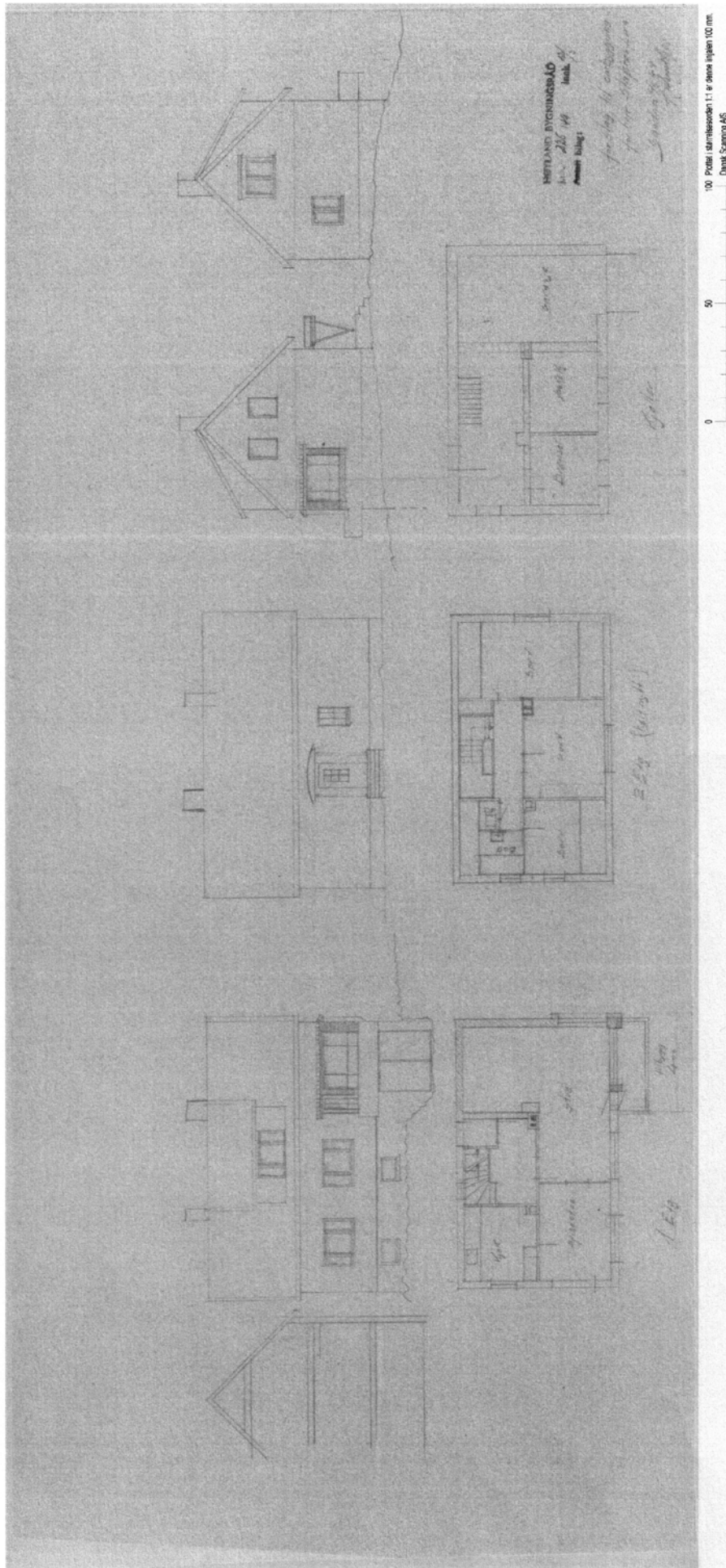
Godkjent av: **Yolanda**  
 10/10/92  
 Bygningsteknisk avdeling

|  |                |            |                   |                     |               |
|--|----------------|------------|-------------------|---------------------|---------------|
| Dato<br>16 Mars 92   | Konstr./Tegnet | Godkjent   | Målestokk<br>1:50 | Plantegning 2. etg. |               |
| Marit & Eivind Pedersen<br>Gamle Somarvei 21 Garb9 Bnr 215<br>4700 SANDNES |                |            |                   | Erstattet for:      | Erstattet av: |
| Henvisning:  |                | Beregning: |                   |                     |               |

S/6/69  
 558/26  
 115  
 MOTIV: 04.92  
 SANDNES KOMMUNE  
 BYGNINGSKONTOR

401/92  
 (Pink stamp)





# Vann- og avløpskart



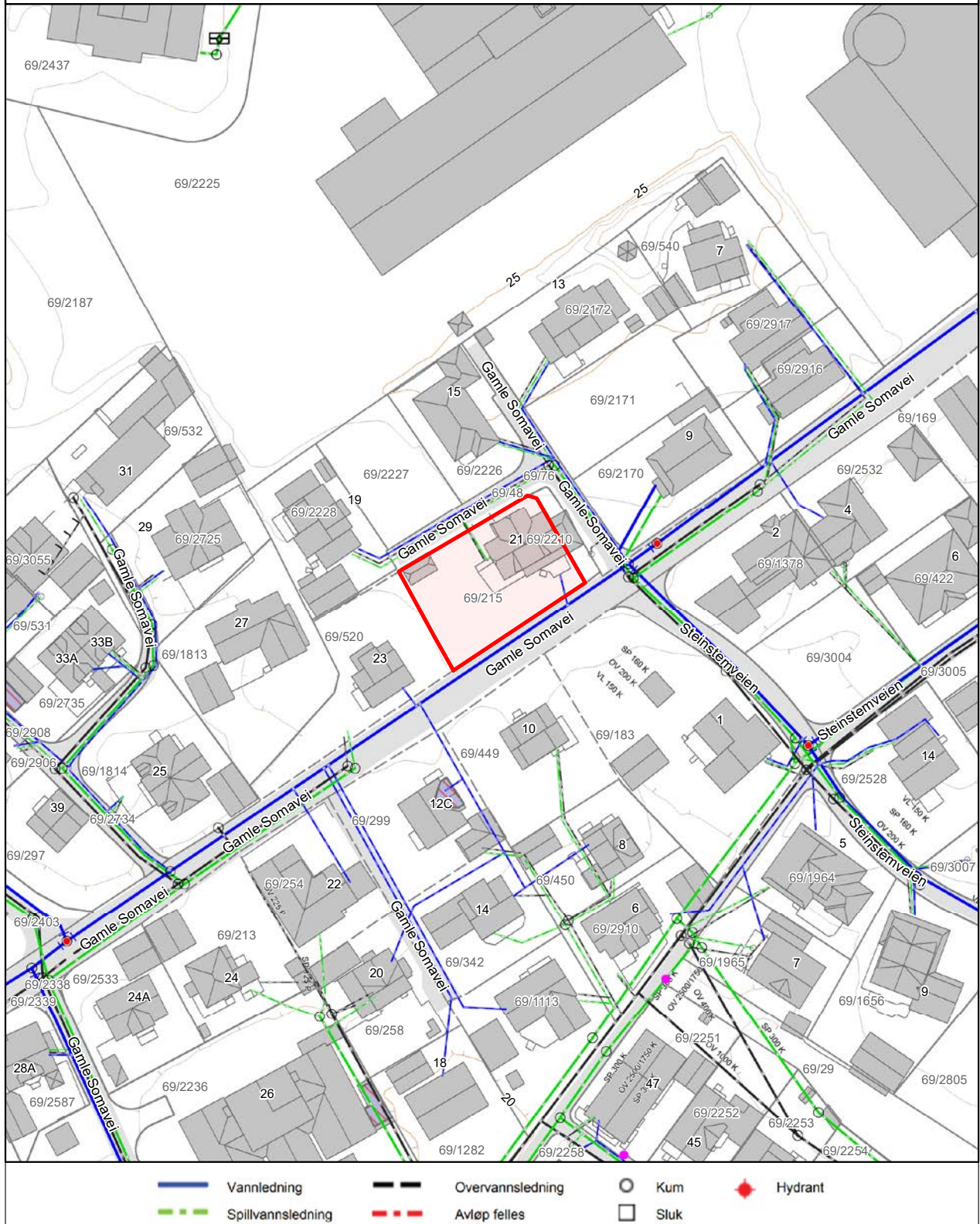
Adresse: Gamle Somavei 21, 4313 SANDNES

Gnr/Bnr: 69/215/0/0

Dato: 2026-03-19

Målestokk: 1:1,000

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





SANDNES KOMMUNE  
 OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN

**MÅLEBREV**

J. nr. ....  
 Målebrev nr. 238/87  
 Prot. nr. XXXI

over gnr. 69, bnr. 2210, festnr. ....  
 Bruksnavn: Tillegg til 69/215  
 Adresse: Gamle Somavei 21  
 Areal: 65.4 m2.



Koordinatsystem 1, NGO, sone A (akse I)

Representasjonspkt. X = 97098 Y = - 18988

Kartblad nr. AL-021-1-49-I

År 1987, den 28.01. ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, holdt kartforretning og delingsforretning over en parsell av gnr.69, bnr.48 i Sandnes kommune tilhørende Aksel Eggebø, Margot Eggebø og Elisa Austrått som har grunnbokshjemmel.

Forretningen ble rekvirert av hjemmelshaverne

Bestyrer ved forretningen var: Marianne Skarås

Beskrivelsen går frem av målebrevskartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer).

Sandnes, den 11. juni 1987.

Magnus Røed  
 Oppmålingsmyndighet

Marianne Skarås  
 Bestyrer

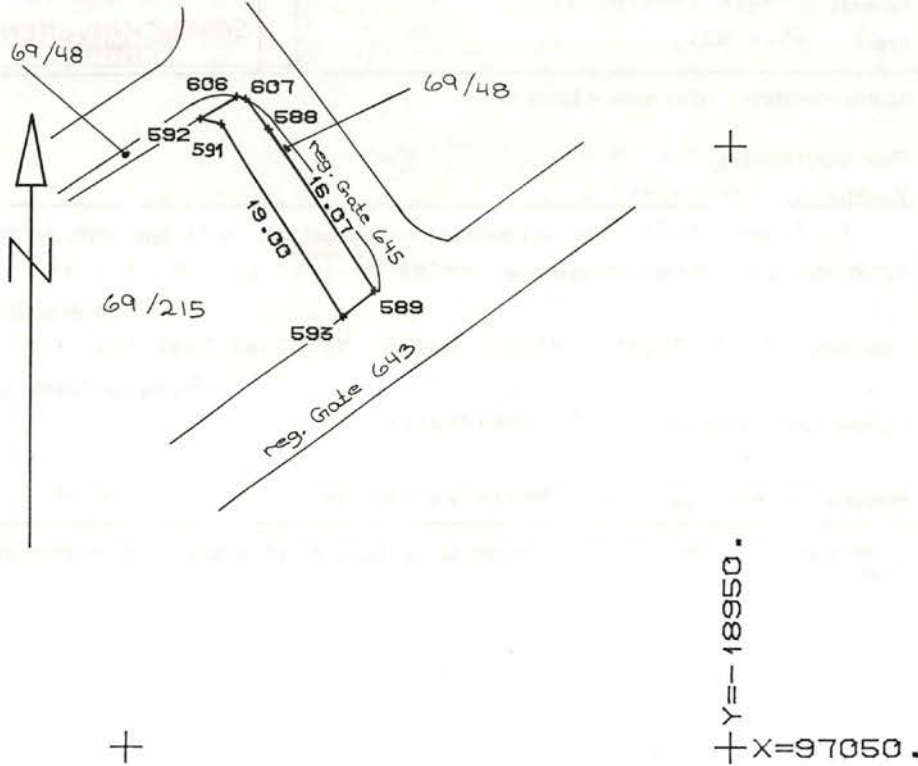
Tinglysing

Dagbokstempel

Tinglygingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

|                     |        |     |         |           |                     |                      |  |
|---------------------|--------|-----|---------|-----------|---------------------|----------------------|--|
| Gnr                 | 69     | Bnr | 2210    | Festenr   |                     | <b>MÅLEBREVSKART</b> |  |
| Represntasjonspunkt |        |     |         |           |                     | Jnr                  |  |
| X                   | 97098. | Y   | -18988. | Z         |                     |                      |  |
| Koordinatsystem     |        |     |         | Målestokk | 1/500               | Målebrev nr          |  |
| 1, NGO SONE A       |        |     |         |           |                     |                      |  |
| Kartblad            |        |     | Areal   |           | 65.4 M <sup>2</sup> |                      |  |
| AL 021-1-49-I       |        |     |         |           |                     |                      |  |



| PUNKT | X         | Y          | AVST. | BUELENG. | RADIUS | MERKING |
|-------|-----------|------------|-------|----------|--------|---------|
| 589   | 97087.955 | -18979.424 | 3.44  |          |        |         |
| 595   | 97085.767 | -18982.073 | 19.00 |          |        |         |
| 591   | 97101.801 | -18992.267 | 1.90  |          |        |         |
| 592   | 97102.260 | -18994.111 | 3.72  |          |        |         |
| 606   | 97104.115 | -18990.890 | 0.76  | 0.76     | 5.00   |         |
| 607   | 97103.904 | -18990.163 | 3.16  |          |        |         |
| 588   | 97101.372 | -18988.270 | 16.07 |          |        |         |

MARIANNE SKARÅS

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Gamle Somavei 21  
4313 SANDNES**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Gerry Carlmark**Oppdragsnummer:****Telefon:** 975 48 358  
**E-post:** gerry.carlmark@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre