

aktiv.

Tors gate 1A, 4306 SANDNES

**Innholdsrik og velholdt del av
vertikaldelt tomannsbolig.**

5 soverom, 2 bad, wc



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Andreas Rage

Mobil 934 94 115

E-post andreas.rage@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Omkostn.: Kr 138 640,-
Total ink omk.: Kr 5 628 640,-
Selger: Andreas Hustad
Harald Kristoffer Fjukmoen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 144/163 kvm
Tomtstr.: 231.6 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 39, bnr. 1378
Oppdragsnr.: 1403250431

Vertikaldelt tomannsbolig med meget attraktiv og sentral beliggenhet

Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Andreas Rage har gleden av å kunne presentere Tors gate 1A for salg.

Eiendommen har flere kvaliteter som blant annet:

- Innholdsrik del av vertikaldelt tomannsbolig med barnevennlig og sentrumsnær beliggenhet
- Modernisert og velholdt familiebolig med en god planløsning
- Åpen kjøkkenløsningen med god skap- og benkeplass
- Flere av rommen er nylig oppmalt
- Store vindusflater
- 5 soverom
- 2 flislagte bad og separat gjestetoalett
- Vedovn og installert varmpumpe
- Garasje (rehabilitert 2025)
- Solrikt og flott opparbeidet uteområde (terrasse fra 2026)
- Gangavstand til barnehage og skole
- Kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder
- Luftige omgivelser og grønne marker gir et fredelig inntrykk

Innhold:

Kjeller: Kjellerentré, gang m/trapp, 2 soverom og bad/vaskerom.

1. etasje: Entré/gang, toalettrom og stue/spisestue/kjøkken.

2. etasje: Gang, 3 soverom og bad.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	53
Tilstandsrapport	61
Energiattest	96
Nabolagsprofil	133
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 144 kvm

BRA - e: 19 kvm

BRA totalt: 163 kvm

TBA: 36 kvm

Del av tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 52 kvm Kjellerentré, gang m/trapp, 2 soverom og bad/vaskerom

1. etasje

BRA-i: 55 kvm Entré/gang, toalettrom og stue/spisestue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 37 kvm Gang, 3 soverom og bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

3 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

BRA-e: 19 kvm Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

231.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Utgang fra stuen til solrik og skjermet terrasse. I tillegg er det garasje, samt asfaltert gårdsrom. Det er plass til 2 biler i gårdsrommet.

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet, like utenfor Sandnes sentrum. Her får du den strålende kombinasjonen av å bo sentralt, men med mye åpent landskap i nærheten. Det er enkel tilkomst til E39 og området har meget gode kollektivmuligheter, både med buss fra Austrått og med buss og tog fra Ruten.

Austrått er kjent for å være svært familievennlig, med alle servicetilbud man trenger i hverdagen. Bydelen har et bredt aktivitetstilbud, og det ligger flere flotte idrettsanlegg og lekeplasser like i nærheten. Det er gangavstand til Austråttshallen og en rekke fotballbaner. Ved hallen finner du også ballbinger og en populær skatepark. I tillegg er det kort vei til barneskole, ungdomsskole, flere barnehager og Austrått svømmehall. Skolevei med undergang gir ekstra trygg og enkel adkomst til skole og fritidsaktiviteter.

Dagligvarehandel kan blant annet gjøres på Extra Austrått, Rema 1000 eller på Maxi kjøpesenter. Langgata er den tradisjonelle handlegaten i Sandnes sentrum, med videre populære knutepunkt som Vågen, Bystasjonen og Amfisenteret m.m. har du tilgang på alt fra trendy caféer og restauranter, til offentlig kommunikasjon, skoler, shoppingfasiliteter, kino og fjorden. I Sandnes sentrum finner du alt du trenger!

Det er også kort avstand til turområder som Stokkalandsvannet, Sandvedparken og Melsheia. Kombinasjonen av å bo like utenfor sentrumskjernen, samtidig som området er rolig og veletablert, gjør denne beliggenheten både populær og etterspurt.

For informasjon om barnehage, skole og fritid se vedlagt nabolagsprofil.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse.

Boligen er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakat.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse hentet fra tilstandsrapport som følger vedlagt salgsoppgaven:

Tomannsboligen er oppført i 1989.

Bygningen har en betonggrunnmur, og dreneringen er fra byggeåret.

Veggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med liggende bordkledning

av varierende alder. Deler av kledningen, isolasjonen og tilhørende bygningsdeler fra balkongen og ned ble skiftet i 2017.

Taket er tekket med betongtakstein og har en takkonstruksjon med A-takstoler i tre. Takrenner og nedløp er utført i aluminium og ble montert i 2025.

Etasjeskillerne i boligen er konstruert som trebjelkelag.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, med unntak av et nyere vindu med 3-lags glass på et soverom i kjelleren. Vinduene er hovedsakelig fra byggeåret, samt fra 2007, 2009 og 2025. Ytterdørene er malte tredører av varierende alder, fra 1989, 1999 og 2007, inkludert en malt hovedytterdør og en malt balkongdør.

Eiendommen har en balkong mot øst og en markterrasse mot sør. Markterrassen, som inkluderer et rekkverk, ble oppført i 2025/2026. I tillegg har boligen en pusset elementpipe med ildsted.

Garasjen, opprinnelig fra 1991, ble rehabilitert i 2025. Rehabiliteringen omfattet riving og gjenoppføring av vegger på eksisterende ringmur/plate. Det ble etablert en ny takkonstruksjon med nye vegg- og takoppbygginger som inkluderer isolasjon, vind- og dampspærre, samt ny kledning. Et nytt vindu ble montert i 2022, sammen med en ny garasjeport med elektrisk portåpner, og det ble lagt nye innvendige overflater og elektrisk installasjon.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Nedløp og beslag

Avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Det er registrert luftlekkasje i tilknytning til rørgjennomføring for varmpumpe i 2. etasje, østvendt side.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert kondensmerker i sutak på loft. Forholdet vurderes å kunne ha sammenheng med utilstrekkelig ventilering. Gavlventil fremstår som montert i senere

tid

- Vinduer

Avvik: • Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduer har varierende alder. Det er stedvis registrert noe nedbrytning og krakelering i overflatebehandling og glasslister. Det er også observert noe irr på beslag, og smøring og vedlikehold må påregnes som normalt vedlikehold.

Det er registrert punktert takvindu på bad i 2. etasje. Det er observert kondens mellom glassene samt begynnende nedbrytning i tilstøtende treverk.

Isolerglass over 30år vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Svelling i vindusforing i stuevindu 1.etasje sør, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er avvik:

Det er registrert noe nedbrytning og værslitasje i overflater på balkong. Forholdet indikerer behov for vedlikehold over tid, men det vurderes ikke å foreligge behov for umiddelbare tiltak.

Det er etablert markterrasse i impregnert trevirke, oppført i 2026. Terrassen fremstår i god stand.

Det er registrert mindre retningsavvik i overflater. Funksjon vurderes som ivaretatt, og det anses ikke å være behov for tiltak.

- Skorstein over tak

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Det er registrert riss i puss på pipe. Pipe og beslag/bly fremstår generelt ubehandlet.

Pipeløpet er innsisert visuelt fra bakkenivå og via takvindu.

Det ble ikke registrert fuktinnslag eller andre synlige avvik ved befarings.

Registrert vannmerker i sutak omliggende skorstein på loft. Ingen registreres følgeskade.

- Overflater

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Det er registrert normal bruksslitasje på innvendige overflater.

Det er stedvis registrert spenninger i toppdekker, noe som vurderes som påregnelig ved etasjeskillere i trebjelkelag og konstruksjoner med betonggulv, tilfarergulv eller flytende undergulv.

Det er også registrert stedvise sprekk i veggplater og takplate, som vurderes å kunne

ha sammenheng med normale bevegelser og spenninger i bygningskonstruksjonen.

Det er ikke foretatt nivellering eller øvrige målinger av planhet eller setninger.

Videre er det registrert stedvis bom/hulrom under fliser, samt avskalling i fuger og på enkelte gulvfliser i entre/gang 1. etasje.

Registrert vannmerker/svelling i toppdekke foran balkongdør og luke for vannutkast på kjøkken, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

- Rom Under Terreng

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Hulltaking er foretatt på større soverom. Det er registrert variable fuktmålinger i vegg, men måleresultatene er under kritisk nivå for utvikling av fuktskader.

Det er imidlertid registrert feil oppbygging av utlektet vegg, hvor det er benyttet dampsperre.

Bruk av dampsperre (plastfolie) i utlektede vegger mot grunnmur anbefales ikke når grunnmuren ligger mer enn 50 % under terreng, da dette kan hindre nødvendig uttørking av konstruksjonen.

- 2. ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er påvist avvik i fuger.

Fugeslipp i overgang gulv/vegg i dusj.

- 2. ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mindre fall på gulv, noe vannansamling i dusj ved spyling.

Oppbrett av membran er ikke kontrollert i dørterskel.

Fliser generelt er noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet, funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

- 2. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

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

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

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Lokal utbedring/sillikonerings må vurderes.

- 2. ETASJE > BAD - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Toalet står nær vegg ift. dagens standard, ingen behov for tiltak.

Avskalling/krakelering i foliert benkeplate.

- KJELLER > BAD/VASKEROM - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mindre fall på gulv, noe vannansamling i dusj ved spyling.

Oppbrett av membran er ikke tilstrekkelig kontrollert i dørterskel.

Fliser generelt er noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet, funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

- KJELLER > BAD/VASKEROM - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

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

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

Synlig membran i sluk er ikke tilstrekkelig smurt med membran.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Lokal utbedring/sillikonerering må vurderes

- KJELLER > BAD/VASKEROM - Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- KJELLER > BAD/VASKEROM - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Fuktmåling i konstruksjonen viste 40% RF, som vurderes å være innenfor normale verdier og uten indikasjon på fuktskade.

Det registreres soppdannelser på synlig gipsplate ved hulltaking. anbefaler nærmere kontroll.

- 1. ETASJE > TOALETTRUM - Overflater og konstruksjon

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

- Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Det er irr på rør.

- Avløpsrør

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

- Det er påvist andre avvik:

Kloakkflufning på kaldt loft er ikke tilstrekkelig isolert.

- Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Boligen har mekanisk ventilasjon av eldre type (Villa Vent fra byggeår).

Det er registrert noe ulyd fra aggregatet, noe som kan indikere slitasje.

Tilfredsstillende avtrekk på våtrom og WC, det er imidlertid stedvis registrert

krakelering og avskalling på vinduer i kjeller, noe som kan indikere

utilstrekkelig ventilasjon og/eller fuktpåvirkning.

Enkelte dører mangler tilluftsspalte, noe som kan redusere luftgjennomstrømmingen i boligen.

- Varmtvannstank

Avvik: • Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Fuktsikring og drenering

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at grunnmursplast mangler klemlist.

- Terrengforhold

Avvik: • Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Det er påvist andre avvik:

Terrenget omkring boligen er hovedsakelig flatt, med stedvise fall inn mot bygningskroppen. Dette medfører økt belastning på drenering og grunnmur.

Det ble foretatt hulltaking på soverom innfor terreng med motfall på befaringsdagen.

Normale fuktmålinger ble påvist.

Retnings avvik/kjørespor i belegningsstein/asfalt generelt, kan tilbakeføres til grunnarbeid, ingen umiddelbar behov for tiltak.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Dører

Avvik: • Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Det er påvist andre avvik:

Det er generelt registrert noe værslitasje og nedbrytning i overflater.

Det er påvist råteskader i nedre del av brystning ved kjellerdør, samt skadet pakning og luktlekkasje fra kjellerdør. Videre er det registrert svelling i brystning ved balkongdør.

Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS med befaringsdato 04.02.2025 av Kåre Vatland for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Usikker, IF forsikring, 2013, 2012

Beskrivelse: Tidligere eier har skrevet at det ble gjennomført tetting rundt blandebatteri i dusj i 2. etasje (forsikringssak, usikker på firma). Tidligere eier har skrevet at det ble gjennomført faglært arbeid via forsikringsselskapet IF, arbeidet ble ferdigstilt i 2012.

5. 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

Firmanavn: Ocab AS, 2025

Beskrivelse: Det oppstod vannlekkasje i stue høsten 2025 som følge av kraftig nedbør og vind (stormen Amy), hvor vann trengte inn utenfra. Skaden medførte fuktskade i panel/himling i stue. Skaden ble besiktiget av Ocab AS og meldt til forsikringsselskap.

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

Ja

Firmanavn: D Struktur AS, 2026

Beskrivelse: Skaden ble besiktiget av Ocab AS. Utbedring ble gjennomført som styrt forsikringssak via Fremtind Forsikring, og omfattet riving av skadet himling og vegg, tørking, ny isolasjon, ny dampspærre, gips, panel, maling samt nødvendig elektrisk arbeid. Arbeidet ble utført av faglærte håndverkere i henhold til godkjent arbeidsplan.

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

Ja

Firmanavn: Ocab AS / D Struktur AS (via Fremtind Forsikring), 2025

Beskrivelse: Besiktigelse og utbedring av vannlekkasje etter storm høsten 2025.

Arbeidet ble utført som styrt forsikringssak og omfattet riving av skadet himling og vegg, tørking, ny isolasjon, dampspærre, gips, panel, maling samt nødvendig elektrisk

arbeid.

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

Ja

Beskrivelse: Utskifting av vindu i kjeller i forbindelse med bruksendring. Arbeidet ble utført i 2025. Tiltaket er omsøkt og godkjent av Sandnes kommune. Tidligere eier har utført noe arbeid og oppussing på boligen, herunder fasade/yttervegger. Det foreligger ikke full dokumentasjon på alt arbeid, og detaljert omfang er ikke kjent for nåværende eier. Skifte av to vinduer i 2. etg.

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

Ja

Beskrivelse: Det er påvist punktert glass i ett eller flere takvinduer. Dette er vurdert som TG2 i tilstandsrapport. Forholdet gjelder isolerglass og medfører redusert isolasjonsevne.

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

Ja

Firmanavn: Carlsens Elektro Installasjon AS, 2025

Beskrivelse: Elektrisk arbeid i forbindelse med gjenoppføring av frittstående garasje. Arbeidet omfattet etablering av kurser og elektriske installasjoner, og ble utført av autorisert elektroinstallatør.

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

Ja

Beskrivelse: Riving og gjenoppføring av frittstående garasje som selvbygger, grunnet råteskader i eksisterende konstruksjon. Arbeidet omfattet nytt bindingsverk, tak, kledning, isolasjon, vinduer, port, dør og innvendige overflater.

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

Ja

Beskrivelse: Manglende pakning på ovnsrør

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

Ja

Firmanavn: Murmester Svein Olav Rasmussen, 2024

Beskrivelse: Innstallere ovnsrør på nytt

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

eiere?

Ja

Firmanavn: Carlsens Elektro Installasjon AS, 2025

Beskrivelse: Elektrisk arbeid utført av autorisert elektroinstallatør. Arbeidet omfattet etablering av eksternt fordelingsskap i nyoppsatt garasje og kurser og elektriske installasjoner i forbindelse med den og ellers elektrisk anlegg utendørs inkludert to varmepumper i bolig.

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

Ja

Beskrivelse: Kjeller er innredet etter opprinnelig byggeår. Rom i kjeller er endret fra tilleggsdel til hoveddel i 2025.

32. Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Beskrivelse: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller er omsøkt og godkjent av Sandnes kommune i 2025, inkludert dispensasjon fra etasjeantall.

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

Ja

Beskrivelse: Radonmåling er gjennomført med sporfilm i perioden 31.01.2025-06.04.2025. Høyeste beregnede årsmiddelverdi var 42 Bq/m³, som er godt under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.

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

Ja

Beskrivelse: Det foreligger boligsalgsrapport fra tidligere salg (2023). Det foreligger skaderapport fra Ocab AS i forbindelse med vannlekkasje høsten 2025, samt tilhørende arbeidsplan fra Fremtind Forsikring. Det er gjennomført radonmåling i 2025 med rapport fra Radonova Laboratories. Dokumentasjonen er tilgjengelig og kan fremlegges ved behov.

42. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Utskifting av terrassebord (overflate) på eksisterende terrasse og bygget nytt rekkverk. Ingen endringer i bærende konstruksjon. Utskifting av takrenner og nedløp som vedlikehold. Montering av rekkverk på utvendig trapp for å lukke avvik

påpekt i tidligere tilstandsrapport.

46. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: 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.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 37 kvm: Gang, 3 soverom og bad

TBA 3 kvm: Terasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 55 kvm: Entré/gang, toalettrom og stue/spisestue/kjøkken

TBA 33 kvm: Terasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 52 kvm: Kjellerentré, gang m/trapp, 2 soverom og bad/vaskerom

Garasje:

BRA-e 19 kvm: Garasje

Standard

Vi har gleden av å ha for salg denne trivelige halvpart av tomannsbolig som ligger i et populært og barnevennlig område. Boligen fremstår som velholdt med et godt innhold for hele familien.

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert gårdsrom og trivelig terrasseflater som vil kunne by på et hyggelig samlingspunkt for selskap, grilling og det gode dagligliv.

Boligen strekker seg over tre plan og kan blant annet tilby:

Stue:

Hovedetasjen byr på en innbydende stue med en meget god planløsning.

Vindusflatene gir gode lysforhold inn i rommet og byr på fint utsyn. Her har man fine møbleringsmuligheter med plass til en romslig spisestue, sofahjørne og adkomst til terrasseflatene og uteområdet som forlenger stuen når været tillater det. Det er både vedovn og varmepumpe i stuen som sørger for god oppvarming på vinterkveldene.

Kjøkken:

Kjøkkenet er trukket tilbake i den ene enden av rommet. Flott kjøkken med fronter i sort

utførelse fra Sigdal. Benkeplaten i heltre. Meget kjekk øy-/barløsning med god benkeplass, perfekt om en vil bake eller vil ha god benkeplass når en skal servere gjester. Integrert platetopp, komfyr og oppvaskmaskin medfølger i salget. Et stort kjøkken med god plass til hele familien - gjør dette til et kjøkken som kan passe de fleste.

Soverom:

Boligen inneholder 5 soverom hvor 3 er plassert i andre etasje og 2 i kjelleren. Rommene har plass til forskjellige garderobeløsninger og seng. Hovedsoverommet med skyvedørsgarderobe. Det er installert kjølepumpe, perfekt for varme sommerdager. Her er det også utgang til balkong med utsikt til Melsheia. Med 5 soverom får man en fleksibilitet til boligen om man ønsker å trekke seg litt tilbake.

Bad og gjestetoalett:

Boligen har to bad og separat gjestetoalett.

Bad i andre etasjen har fliser på gulv og vegger, med varmekabler i gulv. Rommet er innredet med toalett, dusjvegger/hjørne og servant med møblement og speil.

Bad i kjeller etasjen er et kombinert bad og vaskerom med fliser på gulv og vegger. Rommet har skapinnredning med benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel, stor familiedusj med to dusjhoder og dekorativ servant. Varmekabler i gulv.

Separat gjestetoalett i tilknytning til inngangsparti i hovedetasjen.

Kjelleretasjes trapperom byr på fine lagringsmuligheter i skyvedørsgarderoben og ellers videre utnyttelse etter eget behov. Praktisk med egen kjellerinngang/bi-inngang.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Lyse som leverandør av internett og TV.

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje (isloert).

Garasjen ble rehabilitert i 2025 og fremstår som ny med oppgradert elektrisk installasjon og mulighet for montering av elbillader.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Plantegningene vedlagt i denne salgsoppgaven er ment som illustrasjon og kan avvike fra de faktiske forhold.

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

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

Energi

Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk, ildsted i stuen.

Installert varmepumpe.

Er det rom uten fastmonterte varmekilder på visning medfølger det heller ikke i handelen.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 490 000

Omkostninger kjøper

5 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

138 640 (Omkostninger totalt)

155 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

158 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 628 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 645 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 648 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 16 124 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr for 2026 utgjør totalt ca. kr. 16 125,- I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, feie og renovasjon.

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 113 170 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 452 680 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 39, bruksnummer 1378 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Dokumentnr. 10647 Tinglyst 22.09.1988

Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:39 Bnr:1239

Dokumentnr. 11964 Tinglyst 21.11.1989
Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1108 Gnr:39 Bnr:1393

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for tomannsbolig datert 13.02.1989. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende arbeider gjenstår: Utvendig: Planering med fall fra vegg. Kjeller Innredning og feieluke nærmere brennbar kledning enn 300 mm. Loft Inspeksjonsluke.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er utstedt ferdigattest for bruksendring av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, Tors gate 1A. 09.12.2025.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.02.1989.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.
Ifølge informasjon mottatt i fra kommunen i forbindelse med salget mangler det opplysninger om avløpssystem er separert og kjøper må i den forbindelse påregne pålegg fra kommunen om separering. Konf. megler for nærmere informasjon.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan - Id 6102-03 - Reguleringsplan for Espedalen. Ikrafttredelse:
08.03.1976

Kommuneplan - Id 202005 - Kommuneplan for Sandnes 2023-2038. Ikrafttredelse:
15.05.2023

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, oppgjørshonorar kr 6 900,- og markedsføringspakke kr 24 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle sine kostnader i forbindelse med salgsoppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Andreas Rage
Partner / Eiendomsmegler MNEF
andreas.rage@aktiv.no
Tlf: 934 94 115

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

06.02.2026

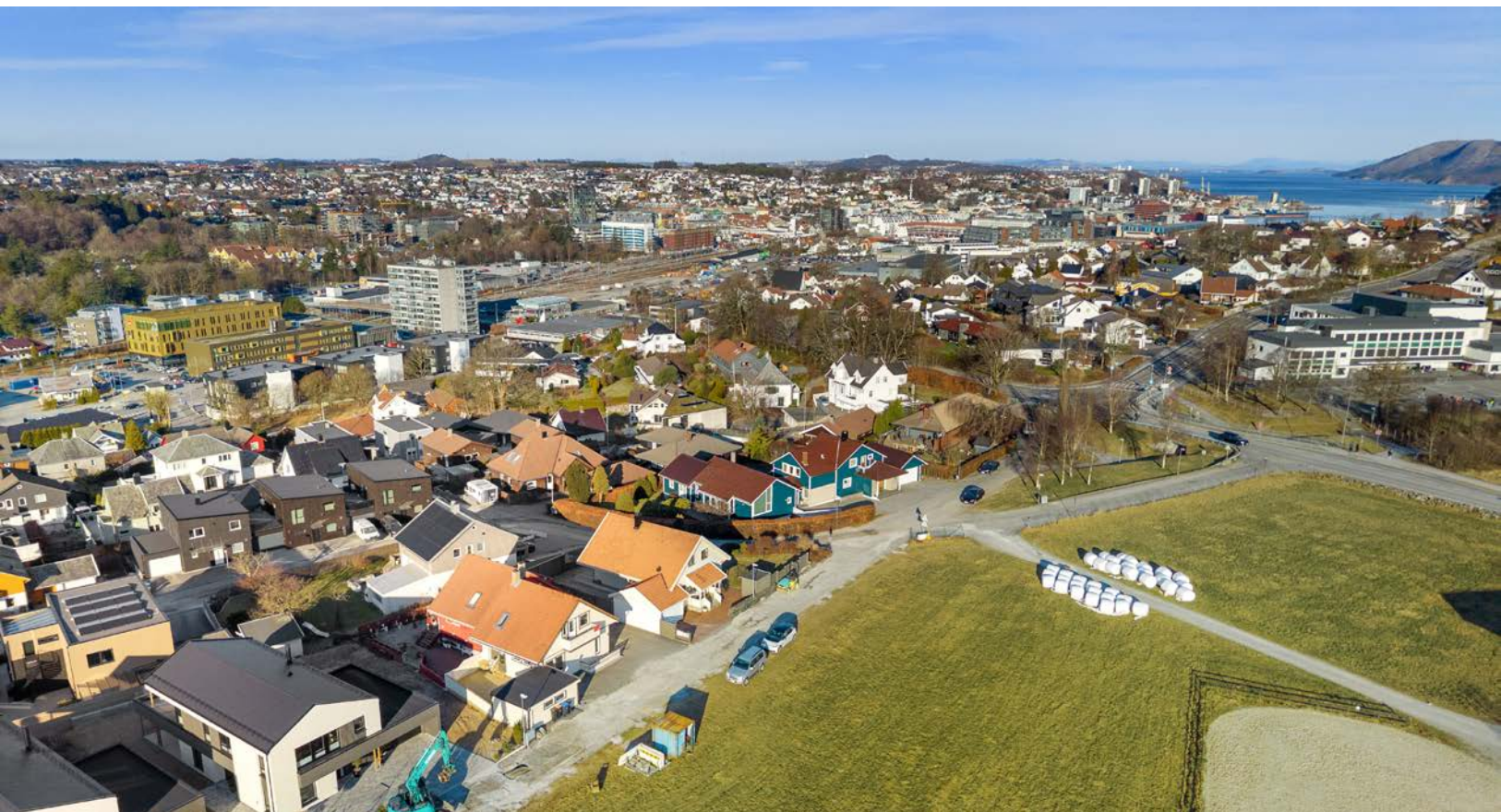
Velkommen til Tors gate 1

presentert av Andreas Rage v/Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Foto: Brian Engen



Eiendommen har garasje og et asfaltert gårdsrom. Det er god plass til to biler i gårdsrommet i tillegg til garasjen.



Flott beliggenhet like utenfor Sandnes sentrum på Austrått. Svært familievennlig område.

Velkommen inn!

Praktisk med gjestetoalett like ved inngangen.



Et rom man virkelig kan trives i

Lys, luftig og innbydende stue
med masse lys fra store vinduer.



Rommet har vedovn og varmepumpe som skaper ekstra varme og koselig atmosfære.



Gode møbleringsmuligheter og plass til spisebord.





Praktisk innfelt skap/hylle.



Åpen stue- og kjøkkenløsning.



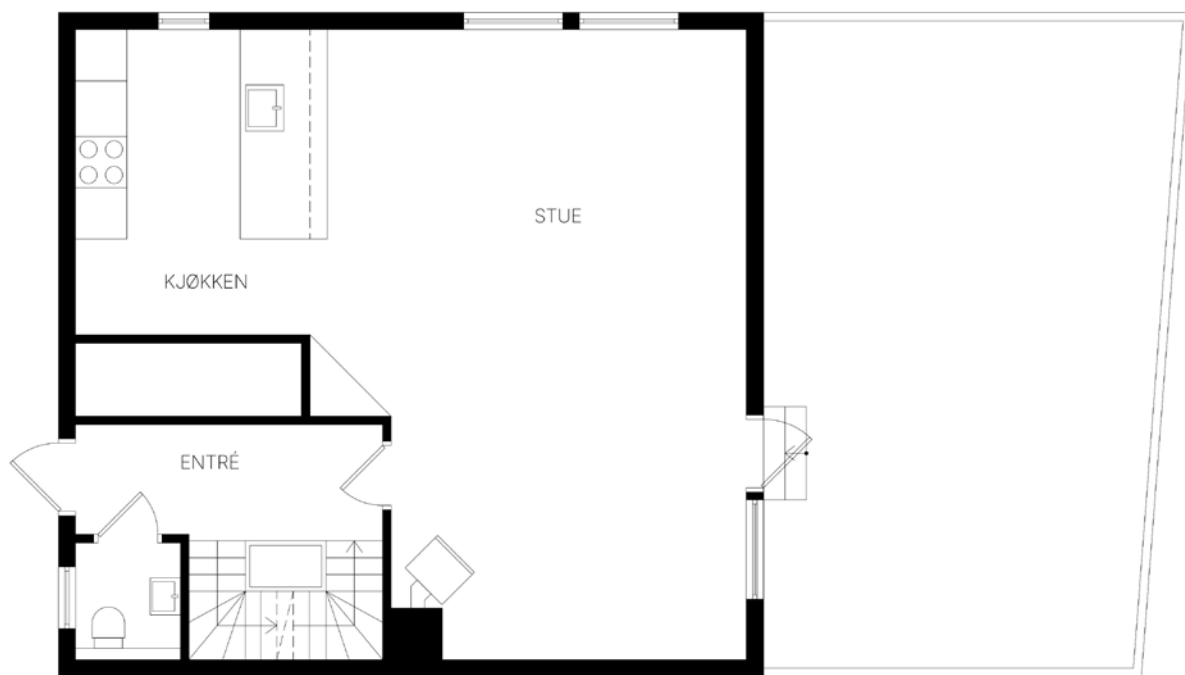


Kjøkkenøyen gjør kjøkkenet sosialt og praktisk.

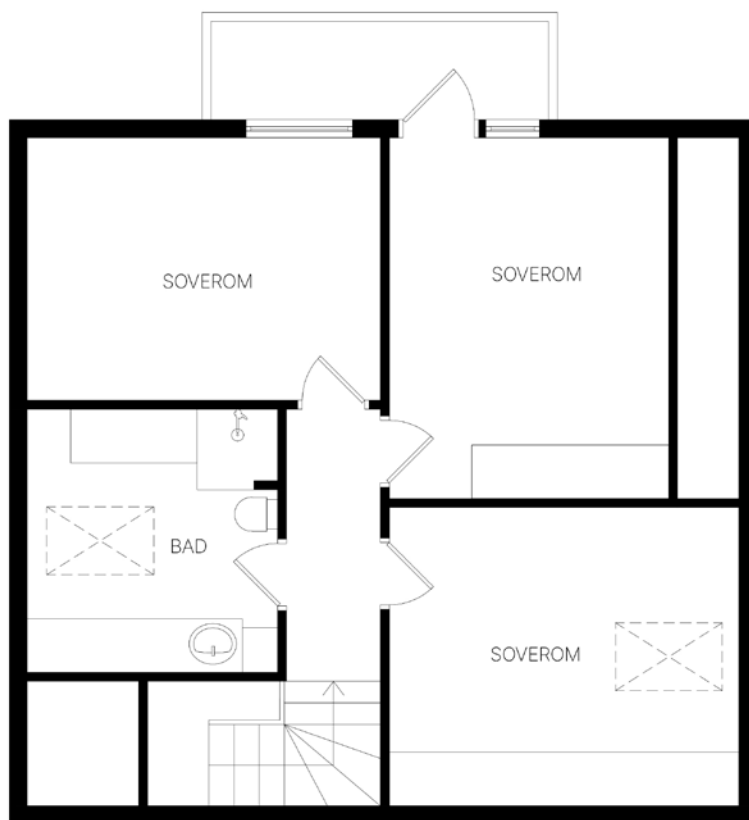


Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og heltre benkeplate. Det er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn.





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



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

Hovedsoverom i 2. etasje.



Hovedsoverommet har utgang til balkong og plass til garderobeskap.

Det er installert kjølepumpe, perfekt for varme sommerdager.





Utsikt fra balkong



Utsikt fra balkong



Soverom 2



Soverom 2



Soverom 3



Soverom 3



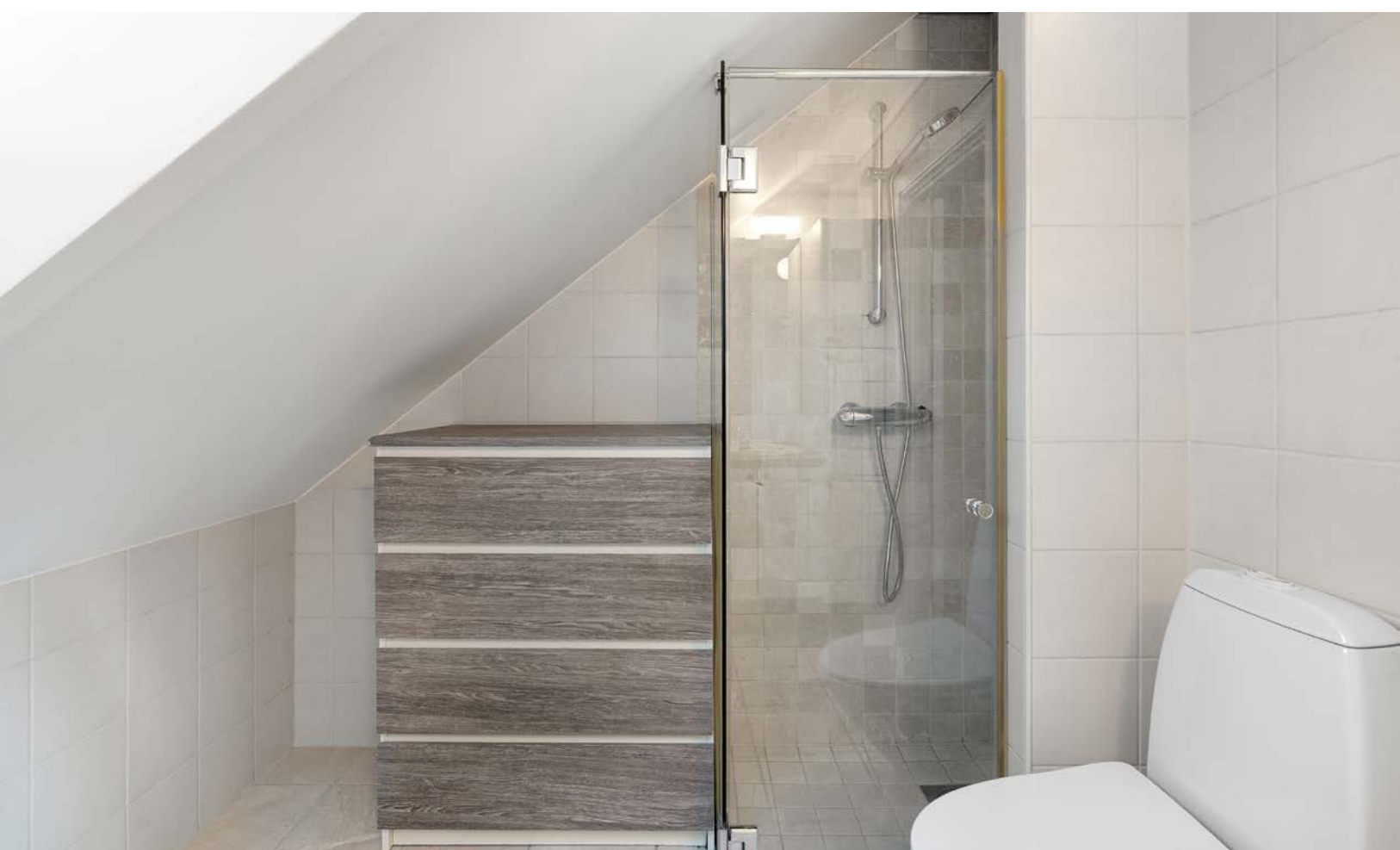
Gang, 3 soverom og bad



Flislagt bad med elektriske varmekabler, malt tak og innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.



Badet har rikelig med skaplass som gir praktisk oppbevaring.





Soverom 4



Soverom 4



Kjelleren inneholder to soverom, som gir gode muligheter til barnerom, gjesterom eller kontor.



Bad/vaskerom i kjeller



God arbeidsbenk med plass til vaskemaskin under.
Varmtvannsberederen er plassert på badet.



Badet har fliser på vegger og gulv, med elektriske varmekabler og malt tak.
Rommet har innredning med servant, dusjhjørne med vegger.



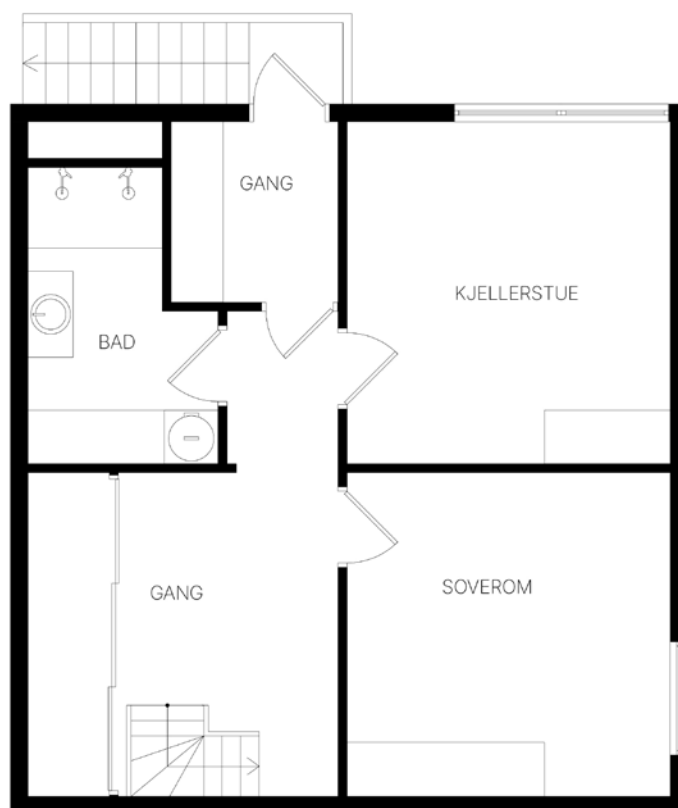
Stor gang med fastmontert speilgarderobe som gir god plass til oppbevaring.



Rikelig med skaplass for praktisk oppbevaring.



Kjellerinngang



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







Her får du den strålende kombinasjonen av å bo sentralt, men med mye åpent landskap i nærheten.



Det er enkel tilkomst til E39 og området har meget gode kollektivmuligheter, både med buss fra Austrått og med buss og tog fra Ruten.

Vedlegg



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Harald Kristoffer Fjukmoen

Andreas Hustad

Boligen

Tors Gate 1A
4306 Sandnes

1108-39/1378/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har skrevet at det ble gjennomført tetting rundt blandebatteri i dusj i 2. etasje (forsikringssak, usikker på firma)

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: IF forsikring

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har skrevet at det ble gjennomført faglært arbeid via forsikringsselskapet IF, arbeidet ble ferdigstilt i 2012.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det oppstod vannlekkasje i stue høsten 2025 som følge av kraftig nedbør og vind (stormen Amy), hvor vann trengte inn utenfra. Skaden medførte fuktskade i panel/himling i stue. Skaden ble besiktiget av Ocab AS og meldt til forsikringsselskap.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: D Struktur AS

Beskrivelse av arbeidet: Skaden ble besiktiget av Ocab AS. Utbedring ble gjennomført som styrt forsikringssak via Fremtind Forsikring, og omfattet riving av skadet himling og vegg, tørking, ny isolasjon, ny dampsperre, gips, panel, maling samt nødvendig elektrisk arbeid. Arbeidet ble utført av faglærte håndverkere i henhold til godkjent arbeidsplan.

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?:** 2025

Firmanavn: Ocab AS / D Struktur AS (via Fremtind Forsikring)

Beskrivelse av arbeidet: Besiktigelse og utbedring av vannlekkasje etter storm høsten 2025. Arbeidet ble utført som styrt forsikringssak og omfattet riving av skadet himling og vegg, tørking, ny isolasjon, dampsperre, gips, panel, maling samt nødvendig elektrisk arbeid.

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av vindu i kjeller i forbindelse med bruksendring. Arbeidet ble utført i 2025. Tiltaket er omsøkt og godkjent av Sandnes kommune.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har utført noe arbeid og oppussing på boligen, herunder fasade /yttervegger. Det foreligger ikke full dokumentasjon på alt arbeid, og detaljert omfang er ikke kjent for nåværende eier.

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

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av to vinduer i 2. etg

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

♦ **Ja**

Det er påvist punktert glass i ett eller flere takvinduer. Dette er vurdert som TG2 i tilstandsrapport. Forholdet gjelder isolerglass og medfører redusert isolasjonsevne.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Carlsens Elektro Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid i forbindelse med gjenoppføring av frittstående garasje. Arbeidet omfattet etablering av kurser og elektriske installasjoner, og ble utført av autorisert elektroinstallatør.

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Riving og gjenoppføring av frittstående garasje som selvbygger, grunnet råteskader i eksisterende konstruksjon. Arbeidet omfattet nytt bindingsverk, tak, kledning, isolasjon, vinduer, port, dør og innvendige overflater.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badervifte 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**

Manglende pakning på ovnsrør

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

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
Firmanavn: Murmester Svein Olav Rasmussen
Beskrivelse av arbeidet: Innstallere ovnsrør på nytt
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Carlsens Elektro Installasjon AS
Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid utført av autorisert elektroinstallatør. Arbeidet omfattet etablering av eksternt fordelingsskap i nyoppsatt garasje og kurser og elektriske installasjoner i forbindelse med den og ellers elektrisk annlegg utendørs inkludert to varmepumper i bolig.
-

Eiendommen og omgivelsene

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Ja**

Kjeller er innredet etter opprinnelig byggeår. Rom i kjeller er endret fra tilleggsdel til hoveddel i 2025.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- ♦ **Ja**

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller er omsøkt og godkjent av Sandnes kommune i 2025, inkludert dispensasjon fra etasjeantall.



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?

♦ **Ja**

Radonmåling er gjennomført med sporfilm i perioden 31.01.2025–06.04.2025.

Høyeste beregnede årsmiddelverdi var 42 Bq/m³, som er godt under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.

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

♦ **Ja**

Det foreligger boligsalgsrapport fra tidligere salg (2023).

Det foreligger skaderapport fra Ocab AS i forbindelse med vannlekkasje høsten 2025, samt tilhørende arbeidsplan fra Fremtind Forsikring.

Det er gjennomført radonmåling i 2025 med rapport fra Radonova Laboratories.

Dokumentasjonen er tilgjengelig og kan fremlegges ved behov.

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?

♦ **Ja**



Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av terrassebord (overflate) på eksisterende terrasse og bygget nytt rekkverk. Ingen endringer i bærende konstruksjon.

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

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av takrenner og nedløp som vedlikehold.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Montering av rekkverk på utvendig trapp for å lukke avvik påpekt i tidligere tilstandsrapport.

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. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

🏠 Tomannsbolig

📍 Tors gate 1A , 4306 SANDNES

📖 SANDNES kommune

gnr. 39, bnr. 1378

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 13152-1158

Referansenummer: UG4237

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

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.

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

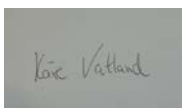
Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Rapportansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



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 • løstøre 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 som ble oppført i 1989.
Bygningen generelt fremstår i normal stand iht. alder. Stedvis oppgradert i overflater og utstyr av nåværende og forrige eier.

Registrerte tilstand anmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, teknisk levetid på bygningsdelene og normal brukslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selgere, samt innhentet fra eldre salgsprospekt.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
Rapport anbefales lest i sin helhet.

Tomannsbolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein, besiktet fra takvindu og bakkenivå.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Takrenner og nedløp i aluminium, montert i 2025, god stand,

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning, varierende alder.

Deler av kledning, isolasjon og tilhørende bygningsdeler fra balkong og ned ble skiftet i 2017 i regi av forrige eier. Arbeidene skal ifølge opplysninger være utført av Byggmester Løvås.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
-Loftsluke montert i 2023.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
(3-lags glass i nyere vindu på soverom kjeller)
Vinduer hovedsakelig fra byggeåret, 2007/2009/2025

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Merknad:

Kjeller

-Vindu på soverom sør ble skiftet i 2025.

1. etasje

-Gilje utført service på kjøkkenvindu øst i 2019.

2. etasje

-Vinduer på soverom øst skiftet i 2025.

Bygningen har malte ytterdører i tre, varierende alder.
1989/1999/2007.

Bygningen har malt hoved ytterdør og malt balkongdør i tre.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Balkong mot øst, markterrasse mot sør.

Markterrasse m/rekkverk ble oppført av eiere i 2025/2026.

Pusset element pipe med ildsted i stue 1. etasje

Merknader:

-Ildsted montert i 2018 - Murmester Seerup

-Mangler tilknyttet ovnsør mellom ildsted og element ble utbedret/skiftet i 2024. Arbeid ble utført i regi av forsikringsselskap v/Murmester Svein Olav Rasmussen.

-Pipe feiet i 2023.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.

Veggene har malte plater/mdf plater.

Innvendige tak har malte smart panel og plater.

2. etasje

-Soverom oppmalt i 2026.

1. etasje

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Det oppstod vannlekkasje i stue høsten 2025 som følge av kraftig nedbør og vind (stormen Amy), hvor vann trengte inn utenfra. Skaden medførte fuktskade i panel/himling i stue. Skaden ble besiktiget av Ocab AS og meldt til forsikringsselskap."

"Skaden ble besiktiget av Ocab AS. Utbedring ble gjennomført som styrt forsikringssak via Fremtind Forsikring, og omfattet riving av skadet himling og vegg, tørking, ny isolasjon, ny dampspærre, gips, panel, maling samt nødvendig elektrisk arbeid. Arbeidet ble utført av faglærte håndverkere i henhold til godkjent arbeidsplan."

Arbeid utført av Ocab AS / D Struktur AS

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulvet har laminat. Veggene har plater.

Det opplyses om tidligere utetthet grunnet feilmontering av kjellervindu, utbedret i regi av forsikringsselskap.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje

Ukjent alder på våtrom/oppgraderinger.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32.

Det er plastsluk og smøre membran med ukjent utførelse.

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

Det ble foretatt tetting omliggende blandebatteri i dusj i 2013.

Arbeid utført i regi av forsikringsselskap.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Beskrivelse av eiendommen

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj.
Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.

Bad/vaskerom kjeller
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er ca 25.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne, bereder, og stoppekran.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre.
Fuktmåling i konstruksjonen viste 40 % RF, som vurderes å være innenfor normale verdier og uten indikasjon på fuktskade.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn.
-Koketopp montert i 2022.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.
Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalett rom
Flis gulv, malte vegg plater, malt panel i himling.
Mekanisk avtrekk
Vegg hengt toalett og servant i innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Det er avløpsrør av plast. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Boligen har mekanisk ventilasjon fra antatt byggeåret.
Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.
Det ble gjennomført service varmepumpe i august 2025 - Alfa Energi.

Aircondition / klimaanlegg fra 2009. Ikke funksjonstestet.
Eier opplyser klimaanlegg ble besiktet av Alfa energi og funnet i orden ved service av av varmepumpe

Varmtvanns tanken er på 198 liter.

Det er gjennomført en elkontroll datert 08.10.2025, mindre registrert avvik utbedret, sak avsluttet.
Dokumentasjon fremvist.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1989.
Bygningen har betonggrunnmur.
Terrenget omliggende bolig består av terrasse, med belegningsstein og asfalt i gårdsrom.

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

Kontrollpunktene under helse, miljø og sikkerhet (HMS) er ment å avdekke åpenbare og synlige forhold som kan innebære risiko for personskafe eller redusert sikkerhet, basert på en visuell vurdering på befaringstidspunktet.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

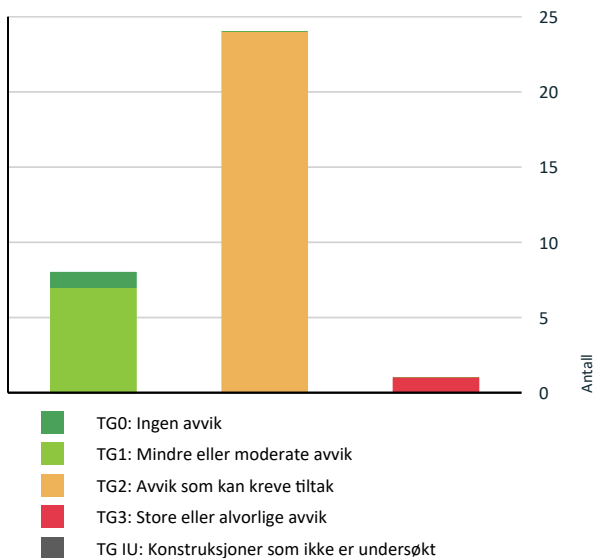
Garasje

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

Tegninger fremvist.

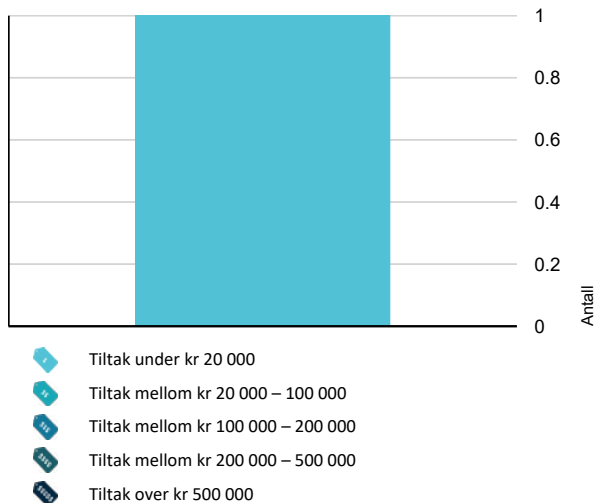
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskiller, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist andre avvik:

Det er generelt registrert noe værslitasje og nedbrytning i overflater. Det er påvist råteskader i nedre del av brystning ved kjellerdør, samt skadet pakning og luktekkasje fra kjellerdør. Videre er det registrert svelling i brystning ved balkongdør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert luftlekkasje i tilknytning til rørgjennomføring for varmepumpe i 2. etasje, østvendt side.

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

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert kondensmerker i sutak på loft. Forholdet vurderes å kunne ha sammenheng med utilstrekkelig ventilering. Gavilventil fremstår som montert i senere tid

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist andre avvik:

Vinduer har varierende alder. Det er stedvis registrert noe nedbrytning og krakelering i overflatebehandling og glasslister. Det er også observert noe irr på beslag, og smøring og vedlikehold må påregnes som normalt vedlikehold.

Det er registrert punktert takvindu på bad i 2. etasje. Det er observert kondens mellom glassene samt begynnende nedbrytning i tilstøtende treverk.

Isolerglass over 30år vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Svelling i vindusforing i stuevindu 1 .etasje sør, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe nedbrytning og værslitasje i overflater på balkong. Forholdet indikerer behov for vedlikehold over tid, men det vurderes ikke å foreligge behov for umiddelbare tiltak.

Det er etablert markterrasse i impregneret trevirke, oppført i 2026. Terrassen fremstår i god stand. Det er registrert mindre retningsavvik i overflater. Funksjon vurderes som ivarettatt, og det anses ikke å være behov for tiltak.

! Utvendig > Skorstein over tak [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert riss i puss på pipe. Pipe og beslag/bly fremstår generelt ubehandlet.

Pipeløpet er innsisert visuelt fra bakkenivå og via takvindu.

Det ble ikke registrert fuktinnslag eller andre synlige avvik ved befaring.

Registrert vannmerker i sutak omliggende skorstein på loft. Ingen registreres følgeskade.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert normal bruksslitasje på innvendige overflater.

Det er stedvis registrert spenninger i toppdekker, noe som vurderes som påregnelig ved etasjeskillere i trebjelkelag og konstruksjoner med betonggulv, tilfarergulv eller flytende undergulv.

Det er også registrert stedvis sprekk i veggplater og takplate, som vurderes å kunne ha sammenheng med normale bevegelser og spenninger i bygningskonstruksjonen.

Det er ikke foretatt nivellering eller øvrige målinger av planhet eller setninger.

Videre er det registrert stedvis bom/hulrom under fliser, samt avskalling i fuger og på enkelte gulvfliser i entre/gang 1. etasje.

Registrert vannmerker/svelling i toppdekke foran balkongdør og luke for vannutkast på kjøkken, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

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

Det er påvist andre avvik:

Hulltaking er foretatt på større soverom. Det er registrert variable fuktmålinger i vegg, men måleresultatene er under kritisk nivå for utvikling av fuktskader. Det er imidlertid registrert feil oppbygging av utlektet vegg, hvor det er benyttet dampsperre. Bruk av dampsperre (plastfolie) i utlektede vegger mot grunnmur anbefales ikke når grunnmuren ligger mer enn 50 % under terreng, da dette kan hindre nødvendig uttørking av konstruksjonen.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er irr på rør.

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Det er påvist andre avvik:
Kloakkluftning på kaldt loft er ikke tilstrekkelig isolert.

! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

Boligen har mekanisk ventilasjon av eldre type (Villa Vent fra byggeår).
Det er registrert noe ulyd fra aggregatet, noe som kan indikere slitasje.
Tilfredsstillende avtrekk på våtrom og WC, det er imidlertid stedvis registrert krakelering og avskalling på vinduer i kjeller, noe som kan indikere utilstrekkelig ventilasjon og/eller fuktpåvirkning.
Enkelte dører mangler tilluftspalte, noe som kan redusere luftgjennomstrømmingen i boligen.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er påvist andre avvik:
Det er registrert at grunnmursplast mangler klemlist.

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Det er påvist andre avvik:

Terrengnet omkring boligen er hovedsakelig flatt, med stedvise fall inn mot bygningskroppen. Dette medfører økt belastning på drenering og grunnmur.
Det ble foretatt hulltaking på soverom innfor terreng med motfall på befaringsdagen. Normale fuktmålinger ble påvist.

Retnings avvik/kjørespor i belegningsstein/asfalt generelt, kan tilbakeføres til grunnarbeid, ingen umiddelbar behov for tiltak.

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fuger.
Fugeslipp i overgang gulv/vegg i dusj.

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mindre fall på gulv, noe vannansamling i dusj ved spyling.
Oppbrett av membran er ikke kontrollert i dørterskel.
Fliser generelt er noe ujevn monteret ift. dagens krav til planhet, funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonerer må vurderes.

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.
Toalet står nær vegg ift. dagens standard, ingen behov for tiltak.
Avskalling/krakelering i foliert benkeplate.

! **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

! **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mindre fall på gulv, noe vannansamling i dusj ved spyling.

Oppbrett av membran er ikke tilstrekkelig kontrollert i dørterskel.

Fliser generelt er noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet, funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

⚠ Det er avvik i rømningsveier.

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Synlig membran i sluk er ikke tilstrekkelig smurt med membran.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonering må vurderes

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Fuktmåling i konstruksjonen viste 40 % RF, som vurderes å være innenfor normale verdier og uten indikasjon på fuktskade.

Det registreres soppdannelser på synlig gipsplate ved hulltaking. Anbefaler nærmere kontroll.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1989

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Iht. eiendomsverdi.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein, besiktet fra takvindu og bakkenivå.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i aluminium, montert i 2025, god stand,

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning, varierende alder.

Deler av kledning, isolasjon og tilhørende bygningsdeler fra balkong og ned ble skiftet i 2017 i regi av forrige eier. Arbeidene skal ifølge opplysninger være utført av Byggmester Løvås.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert luftlekkasje i tilknytning til rørgjennomføring for varmepumpe i 2. etasje, østvendt side.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftlekkasje kan føre til varmetap, trekk og økt energiforbruk, samt risiko for kondens og fuktpåvirkning i tilstøtende bygningsdeler.

Mangelfull musetetting kan medføre risiko for inntrenging av skadedyr og påfølgende skade på bygningsdeler.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
-Loftsluke montert i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert kondensmerker i sutak på loft. Forholdet vurderes å kunne ha sammenheng med utilstrekkelig ventilering. Gavlventil fremstår som montert i senere tid

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
(3-lags glass i nyere vindu på soverom kjeller)
Vinduer hovedsakelig fra byggeåret, 2007/2009/2025

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Merknad:

Kjeller

-Vindu på soverom sør ble skiftet i 2025.

1. etasje

-Gilje utført service på kjøkkenvindu øst i 2019.

2. etasje

-Vinduer på soverom øst skiftet i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduer har varierende alder. Det er stedvis registrert noe nedbrytning og krakelering i overflatebehandling og glasslister. Det er også observert noe irr på beslag, og smøring og vedlikehold må påregnes som normalt vedlikehold.

Det er registrert punktert takvindu på bad i 2. etasje. Det er observert kondens mellom glassene samt begynnende nedbrytning i tilstøtende treverk.

Isolerglass over 30år vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Svelling i vindusforing i stuevindu 1 .etasje sør, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Utvendige overflater har behov for overflatebehandling for å redusere risiko for fuktinntrengning.

Punktert takvindu kan medføre redusert isolasjonsevne, økt kondens og videre nedbrytning av treverk, samt begrenset ventilasjons mulighet på badet.

Tilstandsrapport



TG 3 Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre, varierende alder.
1989/1999/2007.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Det er generelt registrert noe værslitasje og nedbrytning i overflater.

Det er påvist råteskader i nedre del av brystning ved kjellerdør, samt skadet pakning og lukklekkasje fra kjellerdør. Videre er det registrert svelling i brystning ved balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Forholdene kan medføre videre nedbrytning av bygningsdeler, redusert tetthet med luft- og luktlekkasjer, samt økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong mot øst, markterrasse mot sør.

Markterrasse m/rekkverk ble oppført av eiere i 2025/2026.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe nedbrytning og værslitasje i overflater på balkong. Forholdet indikerer behov for vedlikehold over tid, men det vurderes ikke å foreligge behov for umiddelbare tiltak.

Det er etablert markterrasse i impregneret trevirke, oppført i 2026. Terrassen fremstår i god stand.

Det er registrert mindre retningsavvik i overflater. Funksjon vurderes som ivaretatt, og det anses ikke å være behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av terrassebord og rekkverk tilknyttet balkong må påregnes.



TG 2 Skorstein over tak

Pusset elementpipe med ildsted i stue 1. etasje

Merknader:

-Ildsted montert i 2018 - Murmester Seerup

-Mangler tilknyttet ovnsør mellom ildsted og element ble utbedret/skiftet i 2024. Arbeid ble utført i regi av forsikringsselskap v/Murmester Svein Olav Rasmussen.

-Pipe feiet i 2023.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert riss i puss på pipe. Pipe og beslag/bly fremstår generelt ubehandlet.

Pipeløpet er inspisert visuelt fra bakkenivå og via takvindu.

Det ble ikke registrert fuktinnslag eller andre synlige avvik ved befarings.

Registrert vannmerker i sutak omliggende skorstein på loft. Ingen registreres følgeskade.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig impregnering og overflatebehandling for å redusere risiko for fuktinntrengning, normalt med intervall på ca. hvert 5. år. Normal levetid før behov for ompussing av utvendig pusset murte skorsteiner er anslagsvis 10–30 år.



INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.
Veggene har malte plater/mdf plater.
Innvendige tak har malte smart panel og plater.

2. etasje

-Soverom oppmalt i 2026.

1. etasje

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Det oppstod vannlekkasje i stue høsten 2025 som følge av kraftig nedbør og vind (stormen Amy), hvor vann trengte inn utenfra. Skaden medførte fuktskade i panel/himling i stue. Skaden ble besiktiget av Ocab AS og meldt til forsikringsselskap."

"Skaden ble besiktiget av Ocab AS. Utbedring ble gjennomført som styrt forsikringssak via Fremtind Forsikring, og omfattet riving av skadet himling og vegg, tørking, ny isolasjon, ny dampsperre, gips, panel, maling samt nødvendig elektrisk arbeid. Arbeidet ble utført av faglærte håndverkere i henhold til godkjent arbeidsplan."

Arbeid utført av Ocab AS / D Struktur AS

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert normal bruksslitasje på innvendige overflater.

Det er stedvis registrert spenninger i toppdekker, noe som vurderes som påregnelig ved etasjeskillere i trebjelkelag og konstruksjoner med betonggulv, tilfarergulv eller flytende undergulv.

Det er også registrert stedvis sprekke i veggplater og takplate, som vurderes å kunne ha sammenheng med normale bevegelser og spenninger i bygningskonstruksjonen.

Det er ikke foretatt nivellering eller øvrige målinger av planhet eller setninger.

Videre er det registrert stedvis bom/hulrom under fliser, samt avskalling i fuger og på enkelte gulvfliser i entre/gang 1. etasje.

Registrert vannmerker/svelling i toppdekke foran balkongdør og luke for vannutkast på kjøkken, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fliser i entre

Forholdene kan medføre videre slitasje, lokale skader på overflater og redusert estetisk uttrykk. Bom i fliser kan over tid føre til løsnet flis og behov for utbedring.

Tiltak anses ikke påkrevd umiddelbart.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat, panel og mdf plater på vegg.

Det opplyses om tidligere utetthet grunnet feilmontering av kjellervindu, utbedret i regi av forsikringselskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hulltaking er foretatt på større soverom. Det er registrert variable fuktmålinger i vegg, men måleresultatene er under kritisk nivå for utvikling av fuktskader. Det er imidlertid registrert feil oppbygging av utlektet vegg, hvor det er benyttet dampsperre.

Bruk av dampsperre (plastfolie) i utlektede vegger mot grunnmur anbefales ikke når grunnmuren ligger mer enn 50 % under terreng, da dette kan hindre nødvendig uttørking av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Feil oppbygging av utlektet vegg med dampsperre kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne og øke risiko for fuktakkumulering og utvikling av fuktskader over tid.

Det anbefales forbedring av ventilasjon og luftutsifting i rommet.

Ved ombygging eller oppgradering av veggkonstruksjonen bør dampsperre fjernes og veggen bygges opp i tråd med anbefalte løsninger for utlektede vegger mot grunnmur.



Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Ukjent alder på våtrom/oppgraderinger.



2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Fugeslipp i overgang gulv/vegg i dusj.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Resillikonere i overgang gulv/vegg i dusj.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mindre fall på gulv, noe vannansamling i dusj ved spyling.

Oppbrett av membran er ikke kontrollert i dørterskel.

Fliser generelt er noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet, funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Redusert fall kan føre til lokal vannansamling i dusjsone og økt belastning på sluk og tettesjikt.

Manglende kontroll av membranoppbrett ved dørterskel innebærer usikkerhet rundt tetthet.

Ujevn flislegging vurderes ikke å ha funksjonell betydning.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonering må vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

ⓘ TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det ble foretatt tetting omliggende bløndebatteri i dusj i 2013. Arbeid utført i regi av forsikringsselskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.
Toalet står nær vegg ift. dagens standard, ingen behov for tiltak.
Avskalling/krakelering i foliert benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

2. ETASJE > BAD

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

ⓘ TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.
Fuktvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj.
Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 25.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mindre fall på gulv, noe vannansamling i dusj ved spyling.

Oppbrett av membran er ikke tilstrekkelig kontrollert i dørterskel.

Fliser generelt er noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet, funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Redusert fall kan føre til lokal vannansamling i dusjsone og økt belastning på sluk og tettesjikt.

Manglende kontroll av membranoppbrett ved dørterskel innebærer usikkerhet rundt tetthet.

Ujevn flislegging vurderes ikke å ha funksjonell betydning.

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Synlig membran i sluk er ikke tilstrekkelig smurt med membran.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonerer må vurderes

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Mangelfull membran i sluk kan medføre økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre.

Fuktmåling i konstruksjonen viste 40 % RF, som vurderes å være innenfor normale verdier og uten indikasjon på fuktskade.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktmåling i konstruksjonen viste 40 % RF, som vurderes å være innenfor normale verdier og uten indikasjon på fuktskade.

Det registreres soppdannelser på synlig gipsplate ved hulltaking. anbefaler nærmere kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere kontroll av registrerte soppdannelser.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn.
-Koketopp montert i 2022.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.
Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett

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

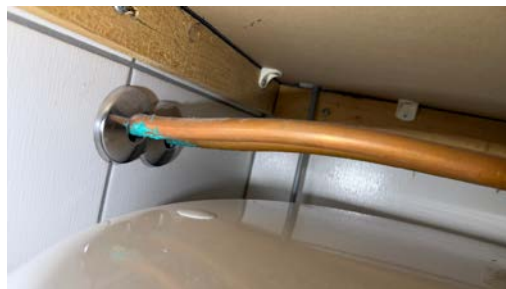
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Ledningsnett

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Kloakkflufning på kaldt loft er ikke tilstrekkelig isolert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Mangelfull isolering av kloakklufting kan føre til kondensdannelse, fuktpåvirkning og økt risiko for skader på tilstøtende konstruksjoner.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon fra antatt byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har mekanisk ventilasjon av eldre type (Villa Vent fra byggeår).

Det er registrert noe ulyd fra aggregatet, noe som kan indikere slitasje.

Tilfredsstillende avtrekk på våtrom og WC, det er imidlertid stedvis registrert krakelering og avskalling på vinduer i kjeller, noe som kan indikere utilstrekkelig ventilasjon og/eller fuktpåvirkning.

Enkelte dører mangler tilluftsspalte, noe som kan redusere luftgjennomstrømmingen i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Redusert ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning, kondens og videre nedbrytning av bygningsdeler, samt redusert innelima.

Oppgradering eller utskifting av aggregat bør påregnes.

Manglende tilluft i dører bør etableres for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømming.



TG 1 Varmesentral

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Det ble gjennomført service varmepumpe i august 2025 - Alfa Energi.

Aircondition / klimaanlegg fra 2009. Ikke funksjonstestet.

Eier opplyser klimaanlegg ble besiktiget av Alfa energi og funnet i orden ved service av av varmepumpe

Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

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

Det er gjennomført en elkontroll datert 08.10.2025, mindre registrert avvik utbedret, sak avsluttet.
Dokumentasjon fremvist.

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

Ja

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1989.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at grunnmursplast mangler klemlist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Manglende klemlist på platon kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftes som saltutslag i åpen vegg.

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Terrengnet omliggende bolig består av terrasse, med belegningsstein og asfalt i gårdsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist andre avvik:

Terrengnet omkring boligen er hovedsakelig flatt, med stedvise fall inn mot bygningskroppen. Dette medfører økt belastning på drenering og grunnmur. Det ble foretatt hulltaking på soverom innfor terreng med motfall på befaringdagen. Normale fuktmålinger ble påvist.

Retnings avvik/kjørespor i belegningsstein/asfalt generelt, kan tilbakeføres til grunnarbeid, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Anbefales at det opprettes fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrengnet for å lede overflatevann vekk fra boligen.



Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Kontrollpunktene under helse, miljø og sikkerhet (HMS) er ment å avdekke åpenbare og synlige forhold som kan innebære risiko for personskaade eller redusert sikkerhet, basert på en visuell vurdering på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Merknad:

Avstand fra gulv til underkant av rømningsvindu skal være maksimalt 1,0 m. Målt høyde i aktuelt rom er ca. 1,30 m, og kravet er dermed ikke oppfylt i dagens situasjon.

Krav til takhøyde: minimum 2,20 m. Målt høyde 2,18 m

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Forholdene innebærer økt risiko for fallulykker og personskaade, spesielt for barn og eldre.

Det anbefales montering av håndløpere på trapper.

Rekkverk på balkong og kjellertrapp bør sikres og oppgraderes til tilfredsstillende høyde og spileavstand.

Lysgraver bør sikres med rekkverk eller rist for å redusere risiko for fall.

Rømningsvindu

Ved etablering av fastmontert løsning, eksempelvis hylle eller kommode, kan rømningsforholdene tilrettelegges slik at kravet tilfredsstilles.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

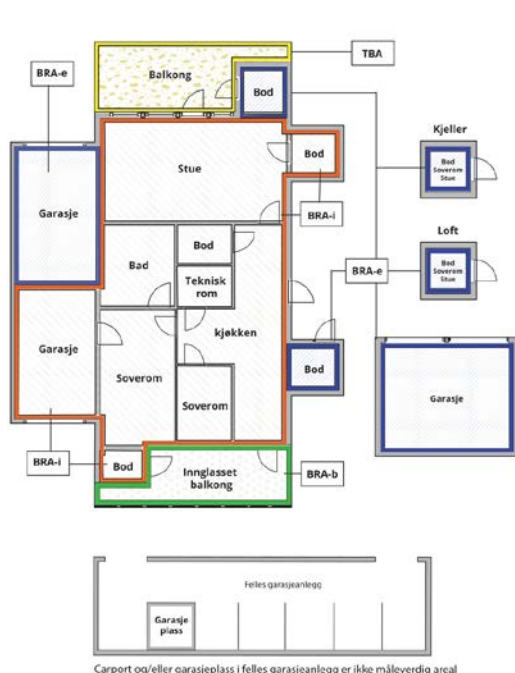
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	37			37	3
1. Etasje	55			55	33
Kjeller	52			52	
SUM	144				36
SUM BRA	144				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, 3 soverom, bad		
1. Etasje	Entré/gang, toalettrom, stue/spisestue/kjøkken		
Kjeller	Kjellerentré, gang m/trapp, 2 soverom, bad/vaskerom		

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

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fremvist.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2025

Eksisterende garasje er rehabilitert ved at vegger er revet og gjenoppført vegg for vegg, mens eksisterende ringmur/plate er videreført. Det er etablert ny takkonstruksjon samt nye vegg- og takoppbygginger med isolasjon, vind- og dampspærre og ny kledning. Det er montert nytt vindu,(2022) ny garasjeport med elektrisk portåpner, samt innvendige overflater og elektrisk installasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Kåre Vatland Andreas Hustad	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	39	1378		0	231.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tors gate 1A

Hjemmelshaver

Hustad Andreas, Fjukmoen Harald Kristoffer

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Tors gata utenfor sentrum av Sandnes.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

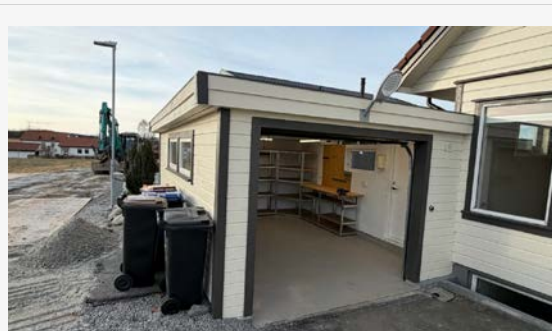
Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1991

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Iht. eiendomsverdi.

Beskrivelse

Garasje oppført i 1991.

2025

Eksisterende garasje er rehabilitert ved at vegger er revet og gjenoppført vegg for vegg, mens eksisterende ringmur/plate er videreført. Det er etablert ny takkonstruksjon samt nye vegg- og takoppbygginger med isolasjon, vind- og dampspærre og ny kledning. Det er montert nytt vindu,(2022) ny garasjeport med elektrisk portåpner, samt innvendige overflater og elektrisk installasjon.

Merknader:

- Garasjen har eldre ytterdør med noe overflateslitasje, som er oppmalt i senere tid.
- Musebånd er stedvis ikke tilstrekkelig montert.
- Det er registrert korrosjon i slukrenne foran garasjeport, samt sprekkeformasjoner i tilstøtende støp.
- Det er videre registrert riss og sprekker i stedstøpt betongplate i garasjen.

Generell info:

Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.

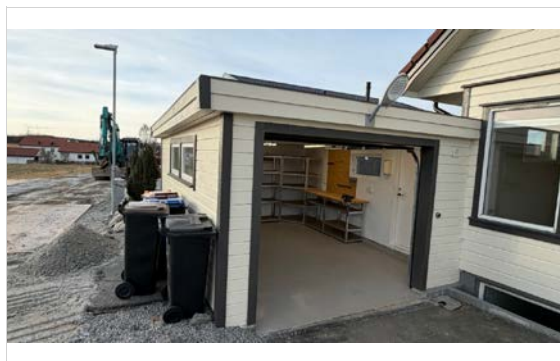
Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.

Oppmåling er utført omtrentlig.

Det er ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.

Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	04.02.2026		Fremvist		Nei
El-kontroll	08.10.2025		Fremvist		Nei
Salgsoppgave			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

Tors gate 1A, 4306 SANDNES

Dato for energimerking

05.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-256521

Bygningskategori

Småhus

Bygningnummer

9140778

Gårdsnummer

39

Bruksnummer

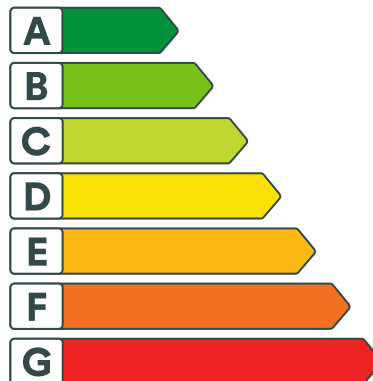
1378

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

1989

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

144,0 m²

Oppvarmet bruksareal

144,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

177,86 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

163,82 kWh/m²

Totalt levert pr. år

25 003 kWh



Tors gate 1A, 4306 SANDNES



Detaljering

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



Tors gate 1A, 4306 SANDNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Reduserer 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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



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>

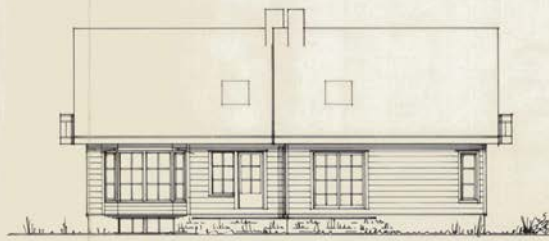


Spørsmål om energiattesten

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>



ANMERKN:

KORR: 3
2
DATO: 17.03.88
MÅL: 1:100
TEGNER: 2/2

MESTERHUS

Bygherre: T. Rasmussen A/S

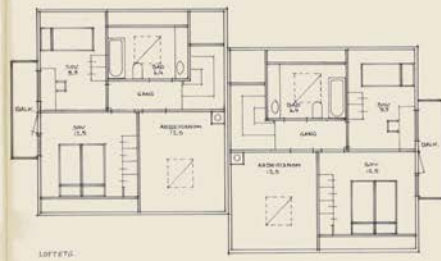
Modell:
Byggherre:

Sak:

908/88

EYGNINGSBEFÆN
T. RASMUSSEN
31.5.88
39/889
1217

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansek Scanning AS



ANMERKN.

KORR: 2
 DATO: 17.03.88
 MÅL: 1:100
 TEKN. NR: 1/2

MESTERHUS

Bygherre: T. Bugn A/S

Modell:
 Byggherre:

904/88

BYGNINGSLEPEN
 T. SANDHØJ
 Mesterhus
 31.5.88
 31/12.89

1239

Sak:

0 50 100 Probet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 Dansk Scanning AS

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

1393

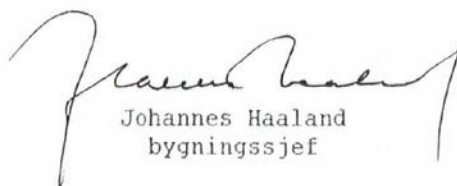
Arbeidssted(adr.) Austrått			Registrernr. (Gnr/bnr) gnr. 39, bnr. 1239	
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art 2 manns-bolig	Dato for søknad 23.4.87	Dato for vedtak 26.8.87 16.8.88	Sak nr. 1018/87 904/87
Byggherre Eivind Lerstøl		Adresse Torsgt. 1, 4300 Sandnes		Tlf.
Anmelder		Adresse		Tlf.
Ansvarshavende Eilef Sola / Reidar Bjerga		Adresse		Tlf.


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

hele bygget følgende del av bygget: østlig del av vertikaldelt tomannsbolig.

Følgende arbeider gjenstår:

- Utvendig: 1. Planering med fall fra vegg.
- Kjeller: 2. Innredning.
3. Feieluke nærmere brennbar kledning enn 300 mm.
- Loft: 4. Inspeksjonsluke.


Johannes Haaland
bygningssjef

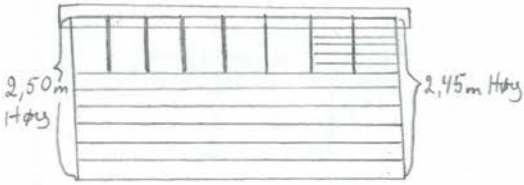

William Øen
avd.ing.

Sted og dato
Sandnes, den 13.02.1989

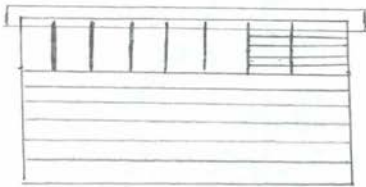
Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggeløyvemyndighet

SNITTA



SNITT B

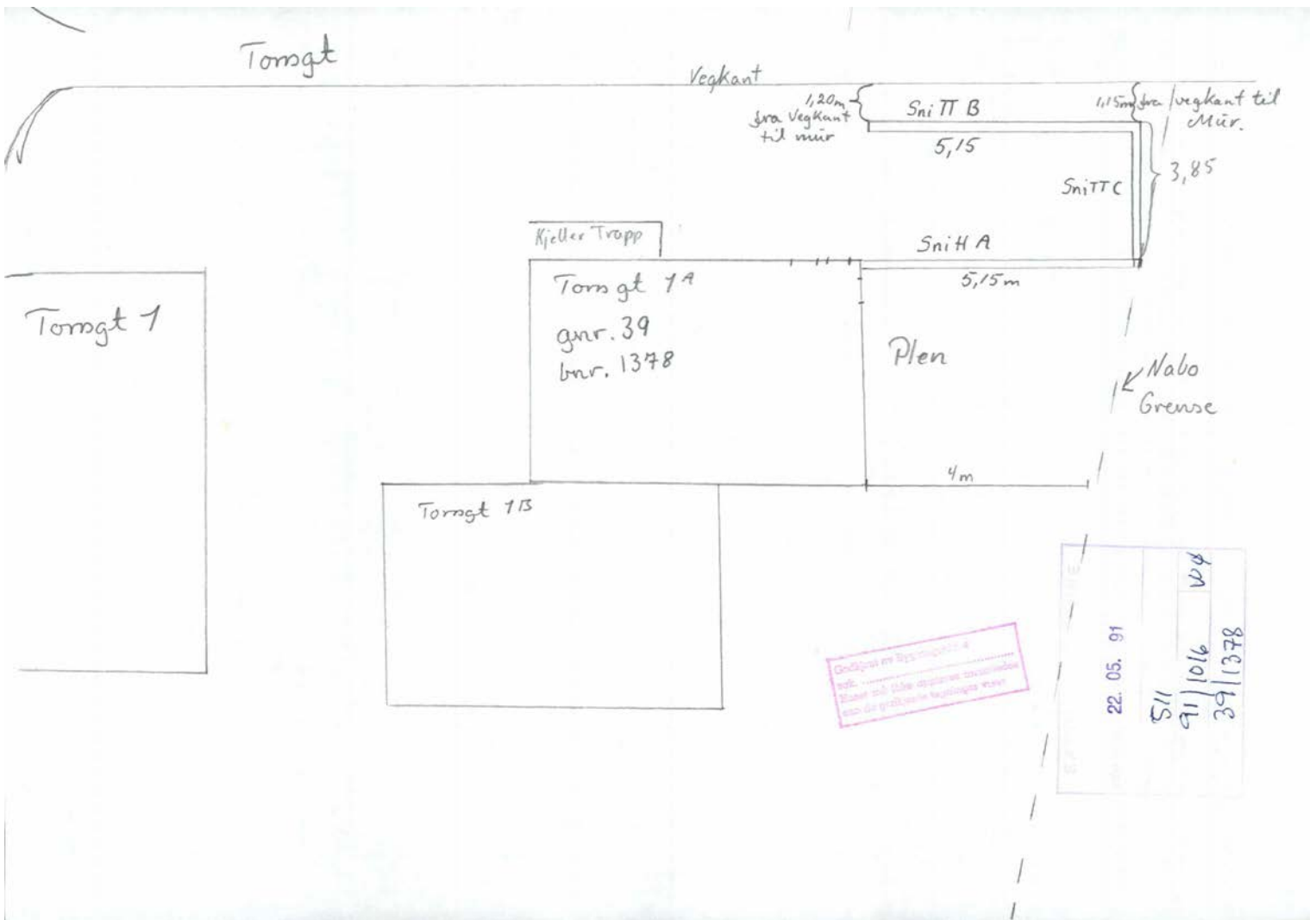


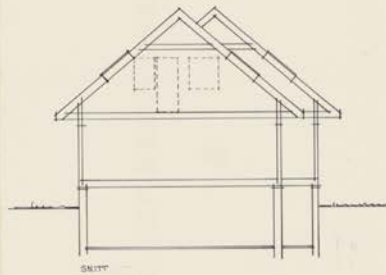
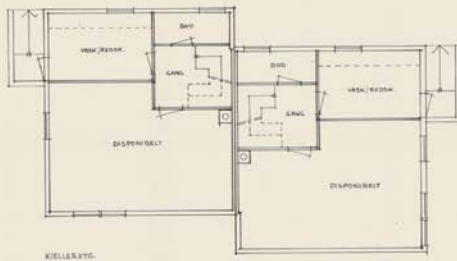
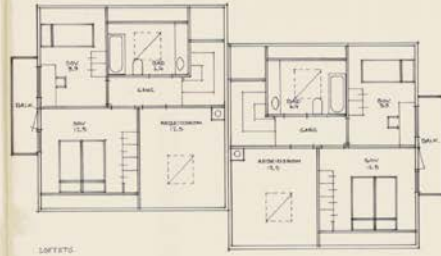
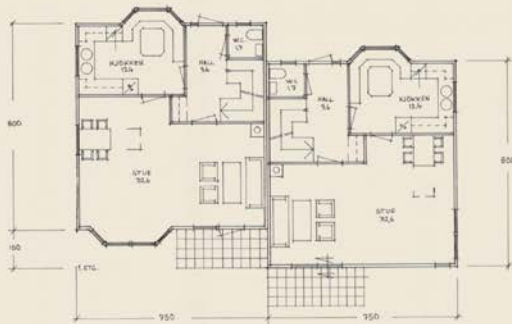
SNITT C



BAU-ART	22.05.91
PROJEKTANT	SII
PROJEKTNUMMER	91/1016 WP
PROJEKTSTADIUM	39/1378

443/91





ANMERKN.

KORR: 2
 DATO: 17.03.88
 MAL: 12.100
 TEJL NR: 1/2

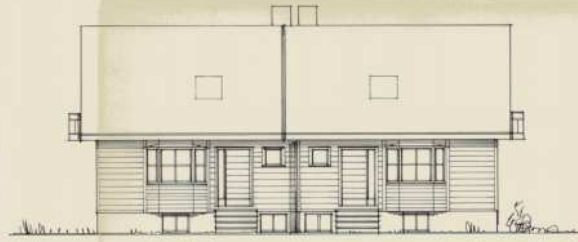
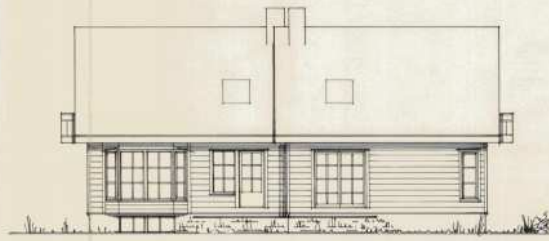
MESTERHUS

Bygherre: T. Bugn A/S

Modell:
 Byggherre:

Sak:

BYGNINGSLEPEN
 1. SÅNDRE
 31.5.88
 39/1289
 1239



ANMÆRKN:

KØB:
DATO: 12.05.88. *del.*
MAL: 12.000
TEGN NR: 2/2

MESTERHUS

Bygherre: T. Rysgaard

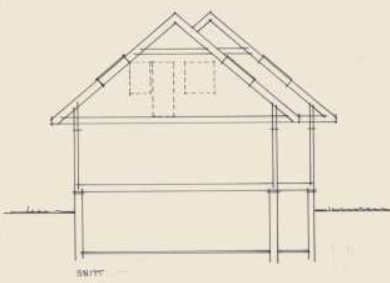
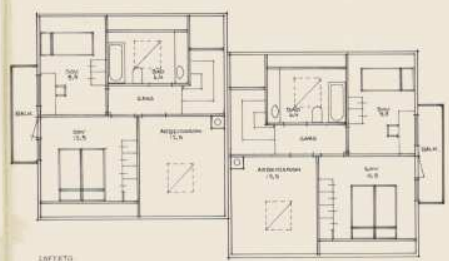
Modell:
Bygherre:

Sak:

904/88

BYGNINGSJEFEN
I SÅNDEN
31.5.88
39/1289
1277

0 50 100 Piblet i størrelsesforhold 1:1 er denne linje 100 mm.
Dansk Scanning AS



ANMERKN:

KORR: 2
 DATO: 17.02.88. Zep
 MÅL: 1:100
 TEK. NR: 1/2

MESTERHUS

Byggher: T. Borgen A/S

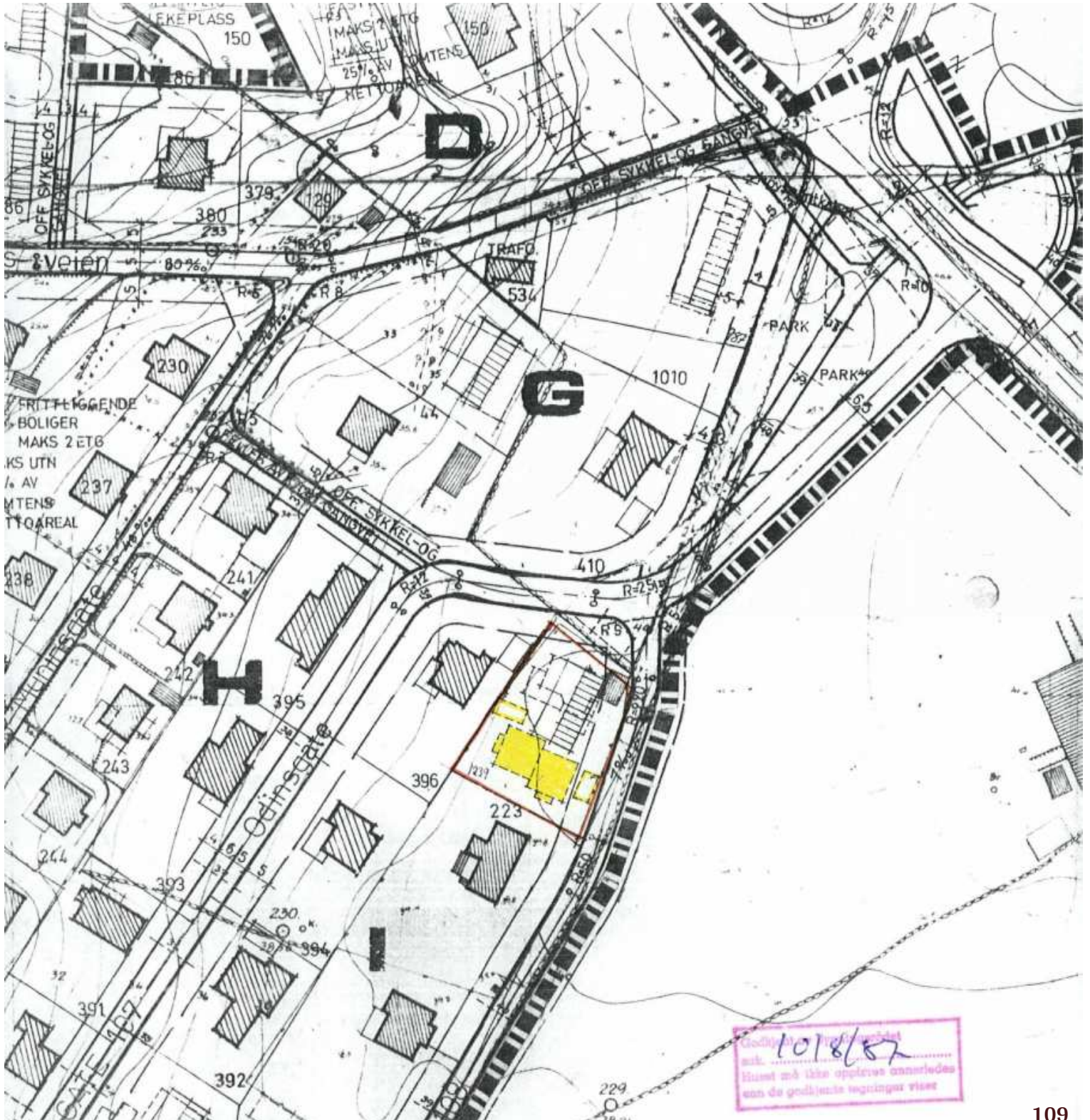
Modell:
 Byggherre:

Sak:

90778

BYGNINGSERFEN
 I SANDNES
 MÅL: 31.5.88
 DATO: 31/12.89
 1009

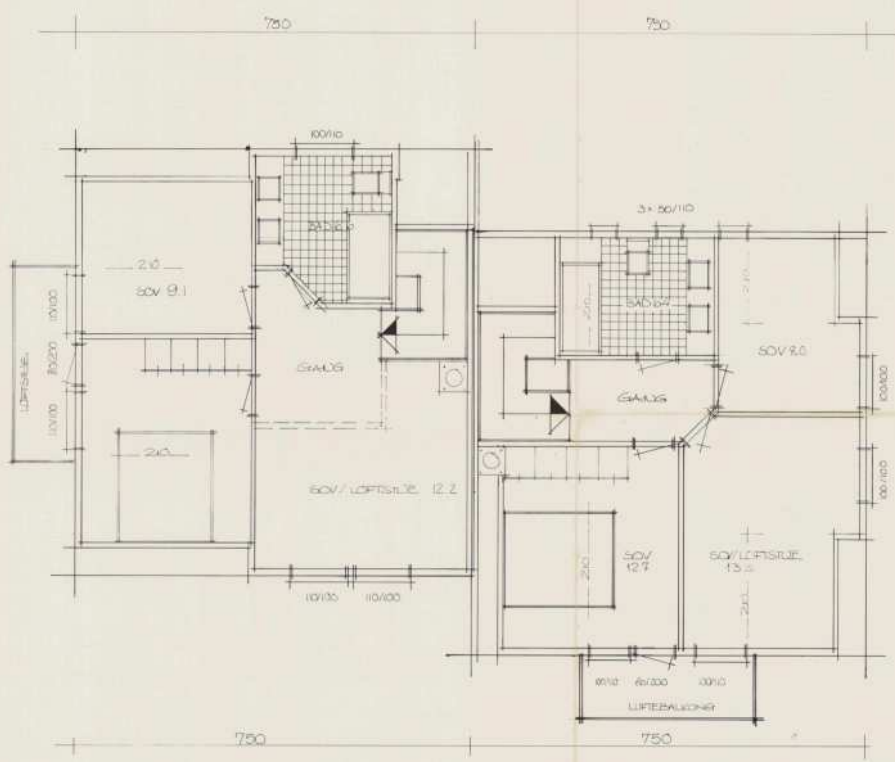
0 50 100 Pukt i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
 Dansk Sctæreg A/S



Godkjent av byggesektoren
 dat. 10/8/87
 Huset må ikke oppføres utenfor
 grensene som de godkjente tegninger viser

BYGNINGSLEJEN
 T. BIERGA
 Mønstre: 23/87
 Arkiv: 37/182

TRAK: Gr. Næstved
 MAL: 1/50
 DATO: 24. 87
 Løse:



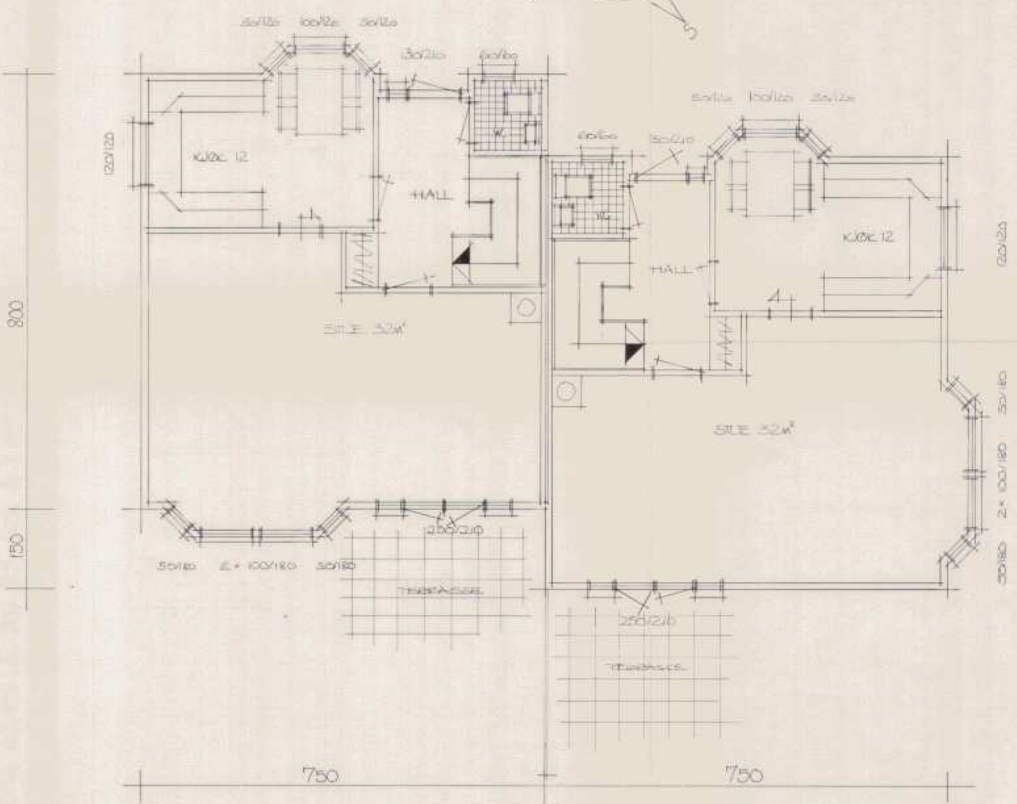
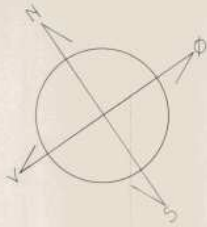
10/12/87

LOFTPLAN

MESTERHUS

ZWIERG: T. BIERGA, 4/5
 BYEGADE: TRÆSGÅRD / ODENSE
 KOMMUNE: SANDVIG

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjens 100 mm.
 Dansk Skanning A/S



BEBYGD ARE 120m²
 BRA PR LEVL:
 H PLAN 57,6
 LOFT 57,6
 KJELLER 52,4
 TOTALT 167,6

BA = 108,4 m²

TRSU	Colosseum
DIAG	B.H.BF
MAL	1/50
KORT	

BYGNINGSJEEN
 30/11/87
 57/287

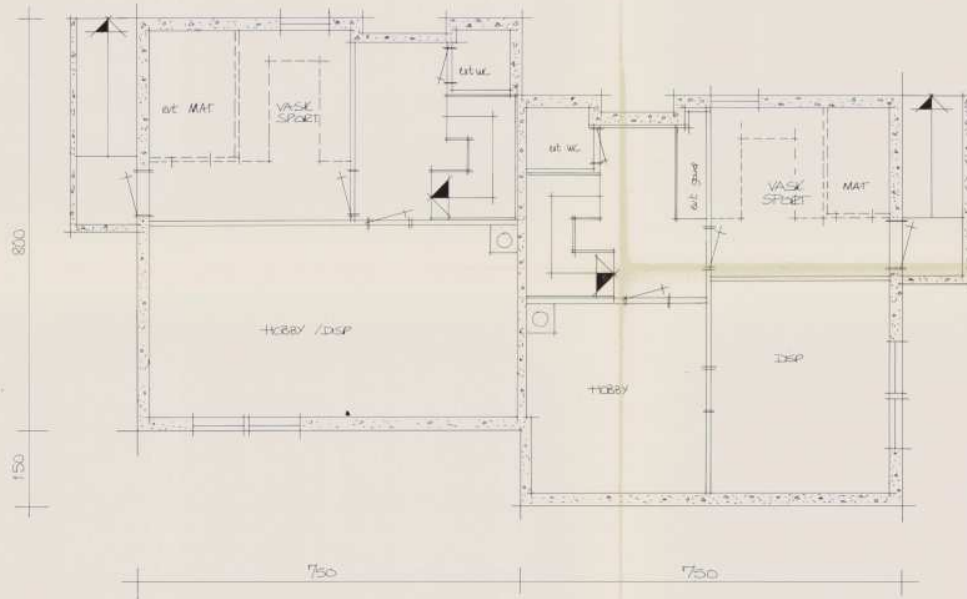


MESTERHUS

BYGGHE: T. JENSEN M/S
 BYGGAR: T. JENSEN / ODINSET
 KOMMUNE: SANDNES

HØVEDPLAN

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



TOTAL GÖRAN
 ZARU 9 4 87
 MAL 1/200
 KÖROR

15/8/87
 Byggnadskontroll
 Kommunstyrelsen

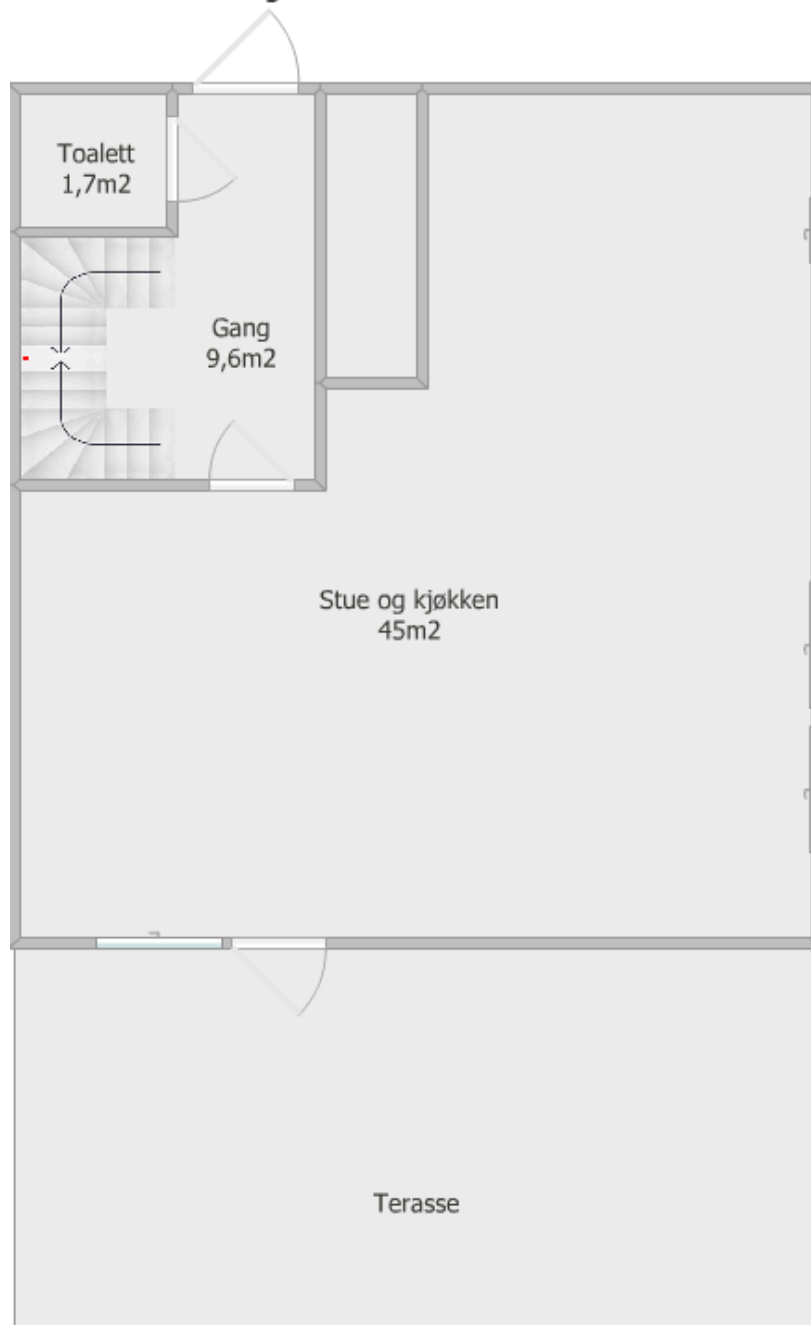
BYGGNADSBYGGNAD
 I SANDVÄNEN
 MALMÖ 2004-07-27
 ARK. 37/2003

KJELLER

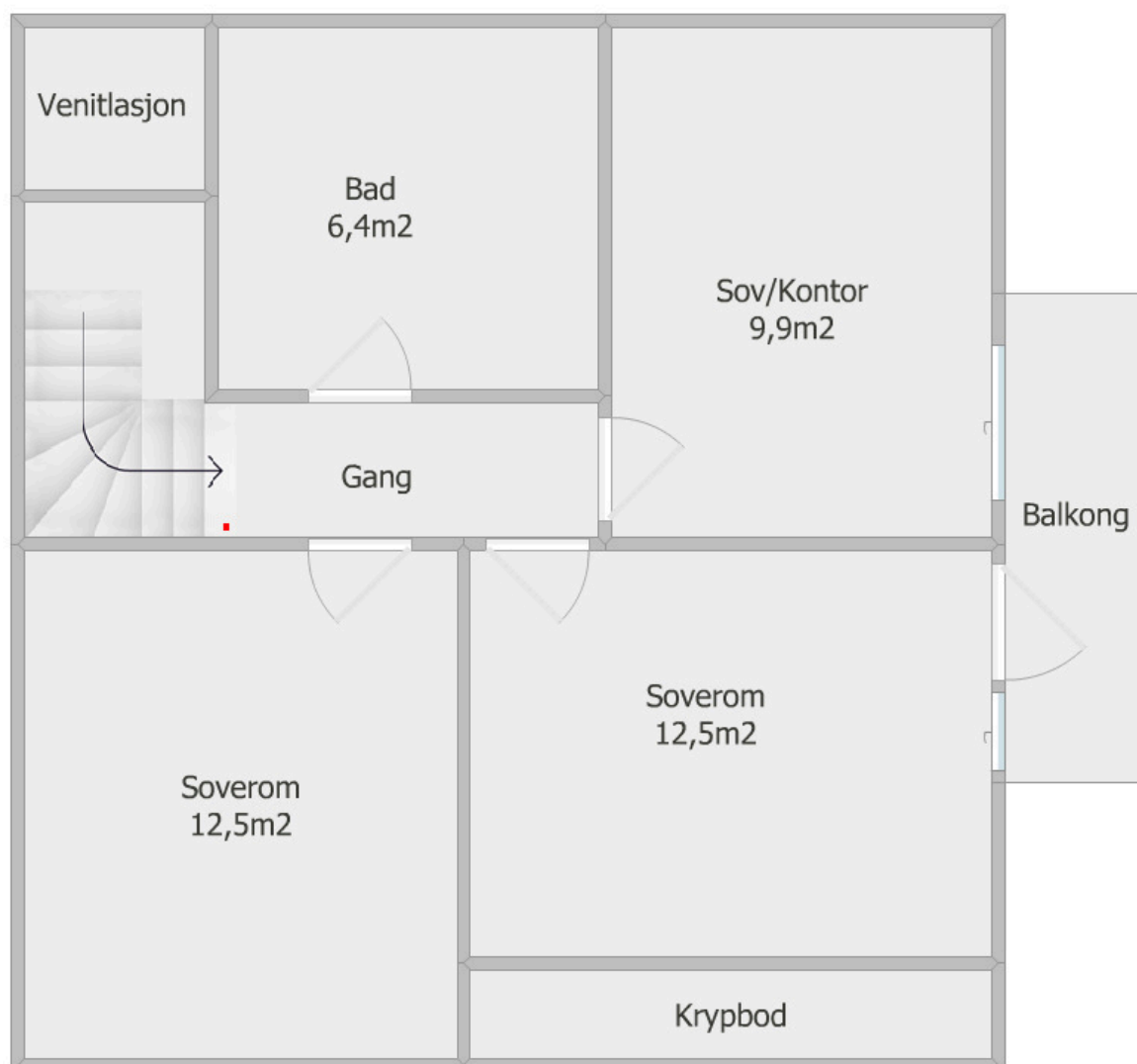
MESTERHUS

BYGGARE: T. BURESA MK
 BYGGADE: TORESET / ÖRNÄS
 KOMMUNE: SANDVÄNEN

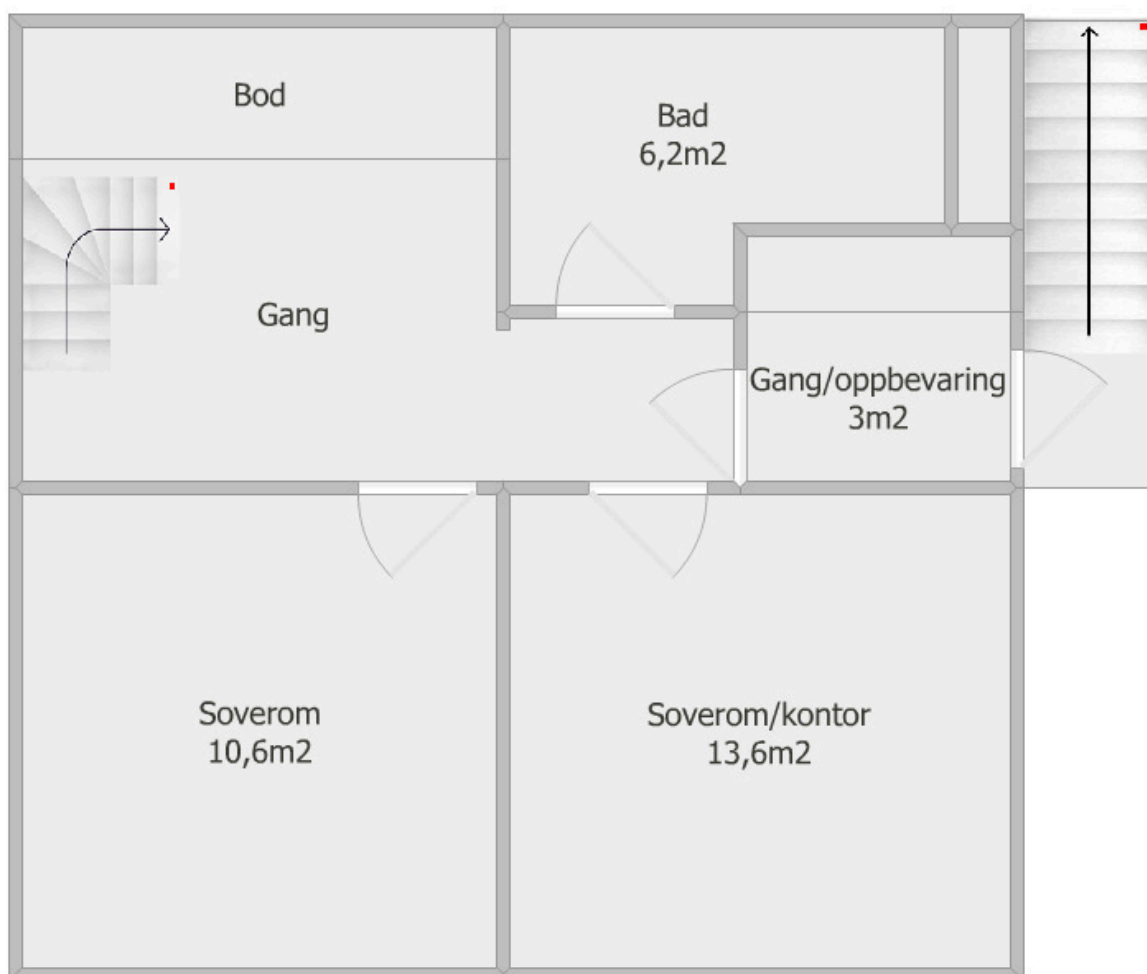
Første etasje



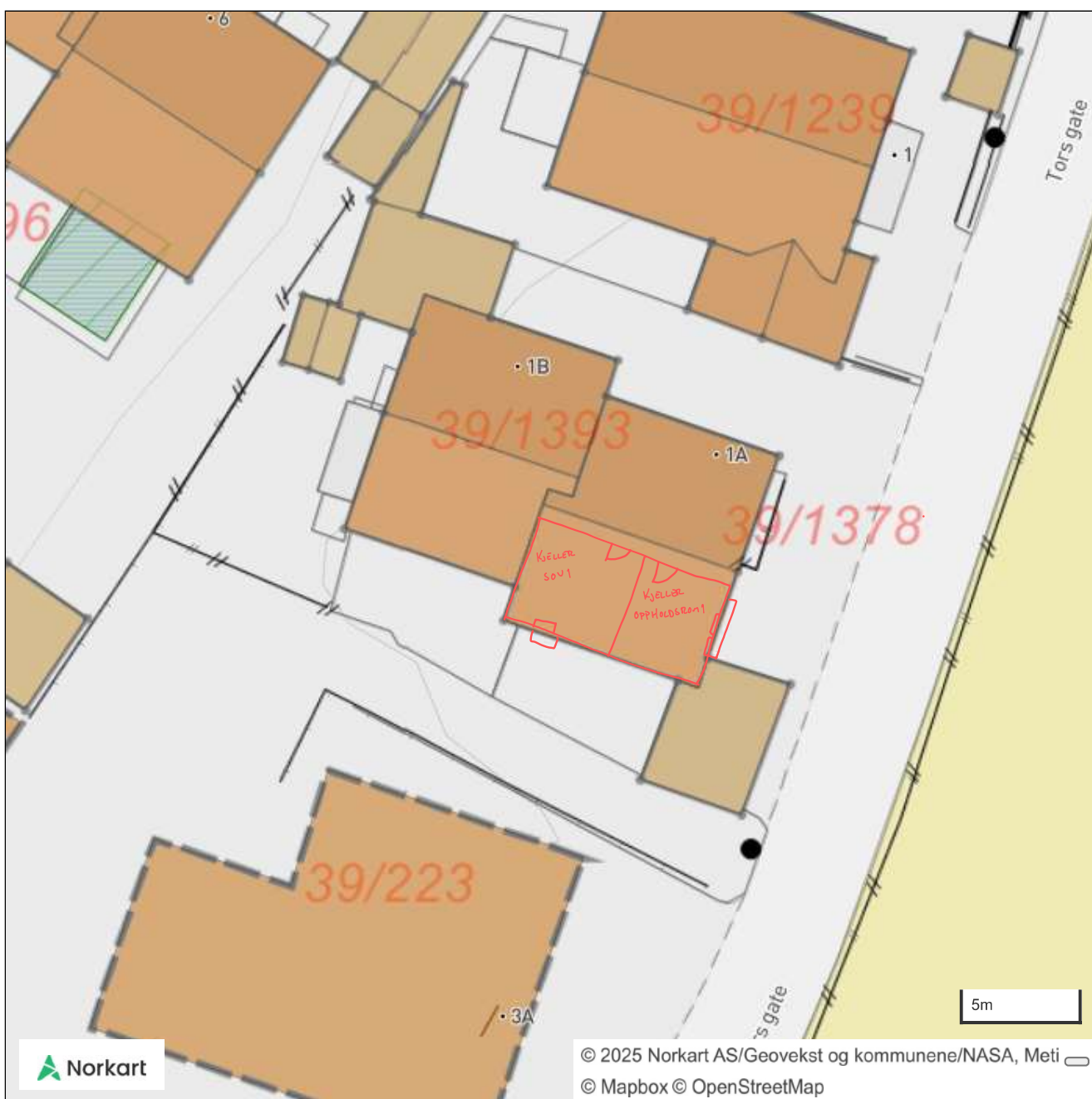
Andre etasje



Underetasje

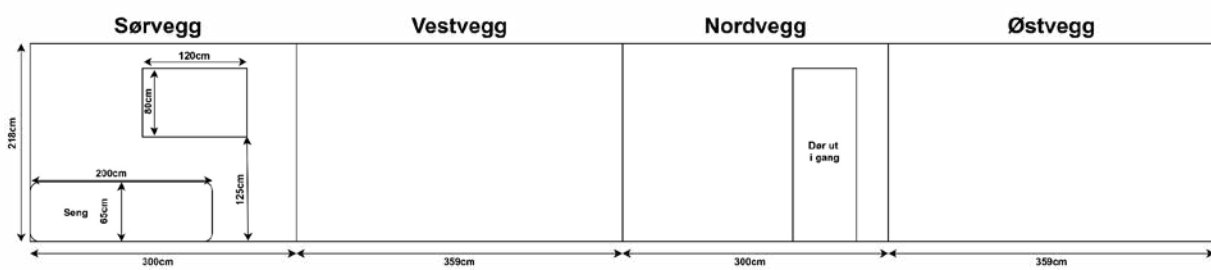


Sandnes kommune - Tors Gate 1A

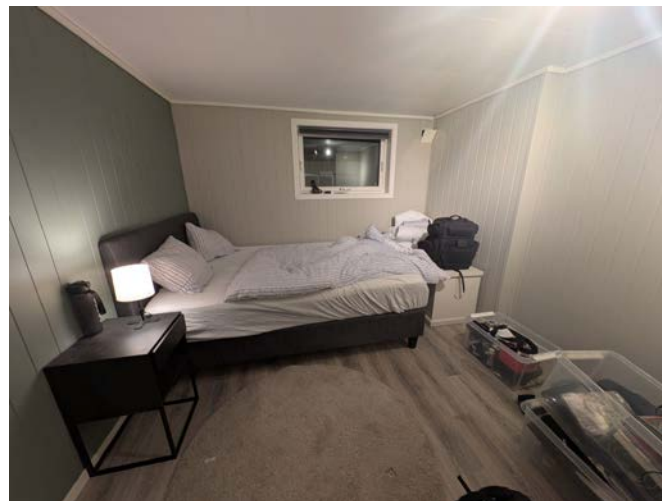


Snitt-tegninger for Tors Gate 1A, ref BYGG-25/02746

Rom 1:



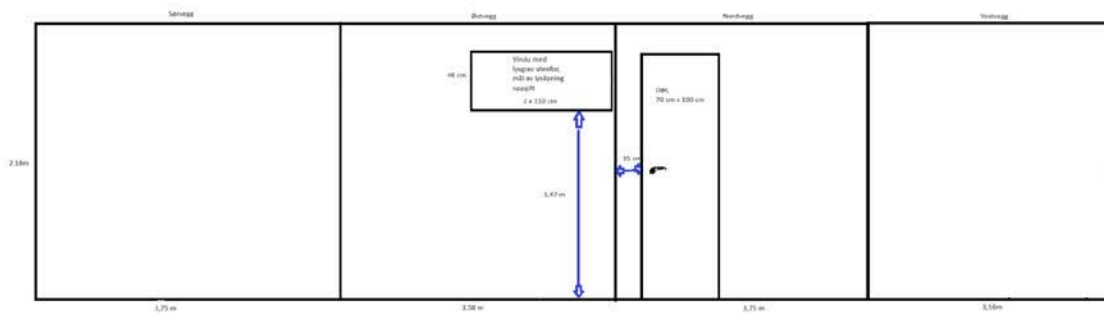
Vindu er av typen Nordan ND NTech Sikkerhetsvindu, ND31208



Lysgrav på utsiden av soverommet:



Rom 2:



Rom 2 har godkjent rømningsvei gjennom tilstøtende gang og dør ut i fri luft, vinduer er 2 stk 110cm x 48cm som gir tilstrekkelig med dagslys





SANDNES KOMMUNE

Andreas Hustad

Tors gate 1A
4306 SANDNES

Vår saksbehandler
Kirsti B. Aase

Saksnummer
BYGG-25/02746
oppgis ved alle henvendelser

Dato
09.12.2025

Ferdigattest for bruksendring av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, Tors gate 1A

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 39 / 1378 / 0 / 0
Tiltakshaver: Andreas Hustad

Vedtak om ferdigattest

Vi gir ferdigattest for bruksendring av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Bakgrunn for vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 08.12.2025, hvor du bekrefter at tiltaket allerede er utført, og at utførelsen er i samsvar med byggetillatelse datert 08.12.2025.

Dine rettigheter

Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. For informasjon om klage se siste side i dette dokumentet om «Informasjon om rett til å klage på vedtaket».

Har du spørsmål

Ta kontakt med saksbehandler via sentralbordet på 51 33 50 00 eller på e-post: postmottak@sandnes.kommune.no.

Vedran Milic
Ingeniør

Kirsti B. Aase
Rådgiver
+47 99087655

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Mottakere: Andreas Hustad

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-25/02746-7

Informasjon om rett til å klage på vedtaket

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket hvis du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.

Hvem kan du klage til?

Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du må sende klagen til Sandnes kommune på e-post til postmottak@sandnes.kommune.no eller per brev til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til statsforvalteren for avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er tre uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut. Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

Hva skal være med i klagen

I klagen må du skrive hva du klager på og hvorfor du er uenig i kommunens vurdering. Har du flere opplysninger som kan ha betydning for saken din, må du oppgi disse. Du kan be om utsetting av vedtaket og at arbeidet ikke påbegynnes før klagen er behandlet. Tiltakshaver kan likevel på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan ikke klage på avslag på søknaden om utsatt iverksetting.

Rett til å se sakens dokumenter og få veiledning

Alle dokumenter er i utgangspunktet offentlige. Du kan henvende deg til servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning. Du kan også bruke innsynsløsningen for byggesaker OpenGov, denne finner dere på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.

Kostnader ved klage

Dersom vedtaket blir endret etter klage, har du krav på å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader i saken, jf. forvaltningsloven § 36.

Grunnkart



Adresse: Tors gate 1A, 4306 SANDNES

Gnr/Bnr: 39/1378/0/0

Dato: 2026-01-05

Målestokk: 1:1,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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

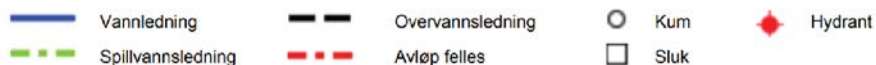
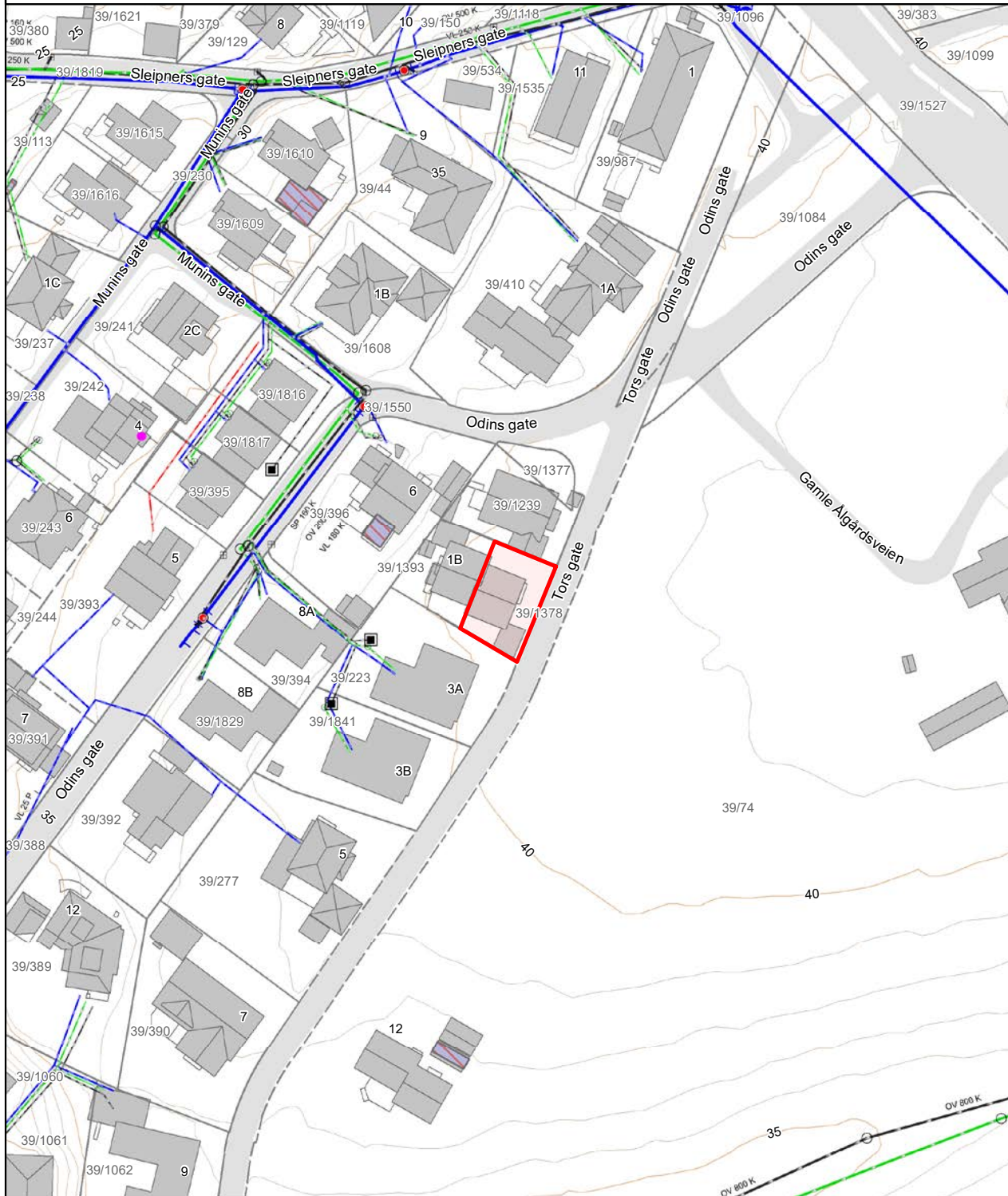


Vann- og avløpskart



Adresse: Tors gate 1A, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 39/1378/0/0
Dato: 2026-01-05
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 parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Tors gate 1A, 4306 SANDNES

Gnr/Bnr: 39/1378/0/0

Dato: 2026-01-05

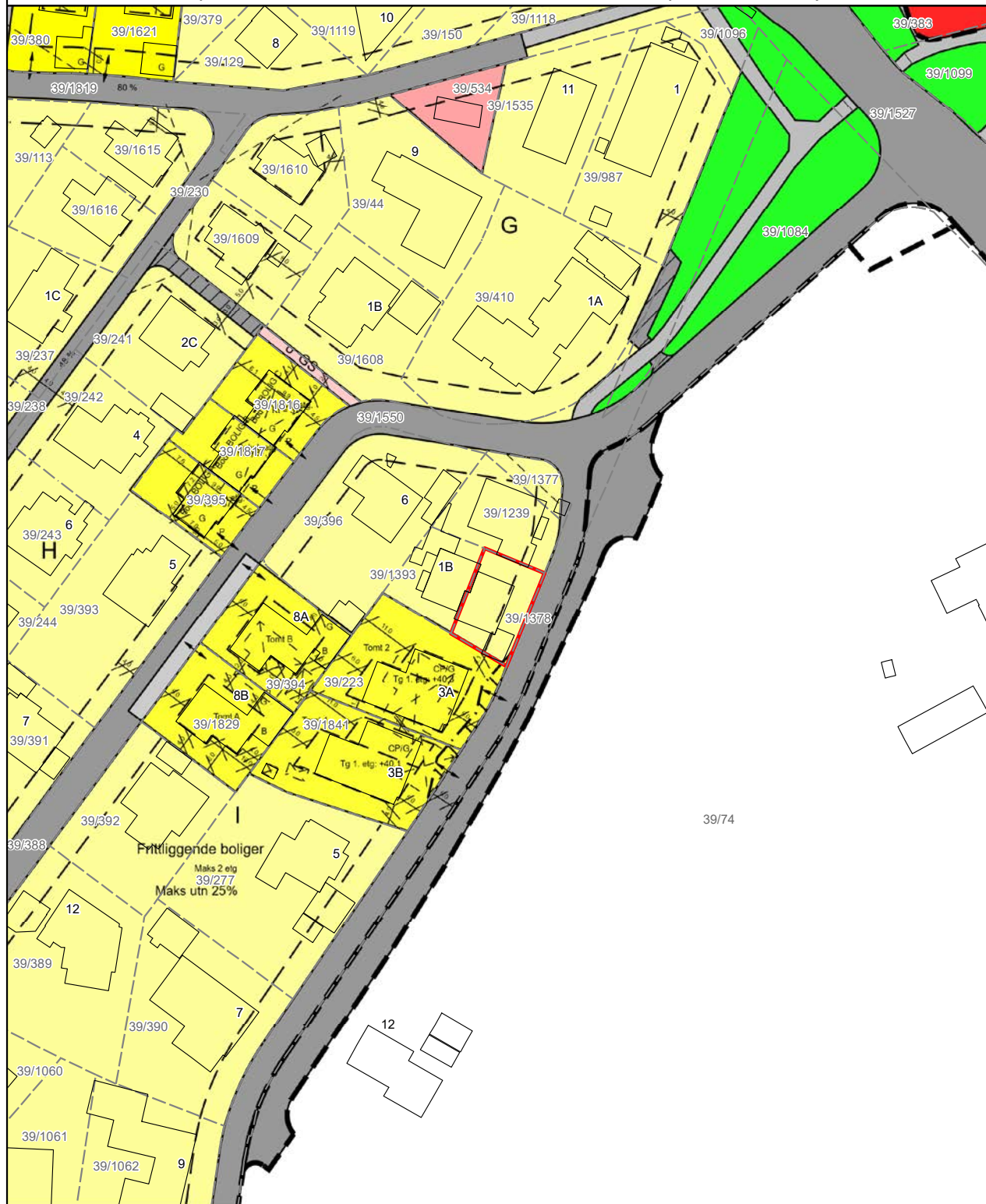
Målestokk: 1:1,000

Planident: 6102-03

Ikrafttredelsesdato: 8.3.1976



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






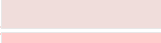





















































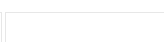
Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende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

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

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







2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur



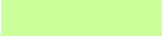








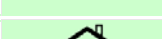

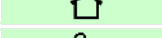

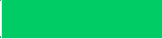



Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase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









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






















3. Grønnstruktur

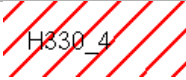
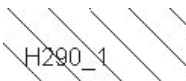
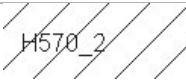
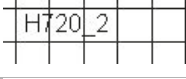
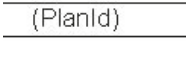
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

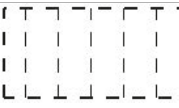
4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	





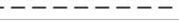








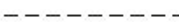



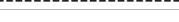



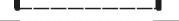





5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindrifformål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











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

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

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

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

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

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



BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

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

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

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

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

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

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

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

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

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

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrek

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

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

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

FORNYESESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)



KOMBINERTE FORMÅL

KOMBINERTE FORMÅL

Bolig / Forretning
Bolig / Forretning / Kontor
Bolig / Kontor
Bolig / Offentlig
Forretning / Kontor
Forretning / Kontor / Industri
Forretning / Industri
Forretning / Kontor / Offentlig
Forretning / Offentlig
Kontor / Industri
Kontor / Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig / Allmennyttig
Veservecianlegg (Beverting / Bensinstasjon)
Annet kombinert formål
Rekkefølgebestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Uyansert formål

Begrensninger grense

Reguleringsplan faregrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

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

Kommuneplan

Adresse: Tors gate 1A, 4306 SANDNES

Gnr/Bnr: 39/1378/0/0

Dato: 2026-01-05

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

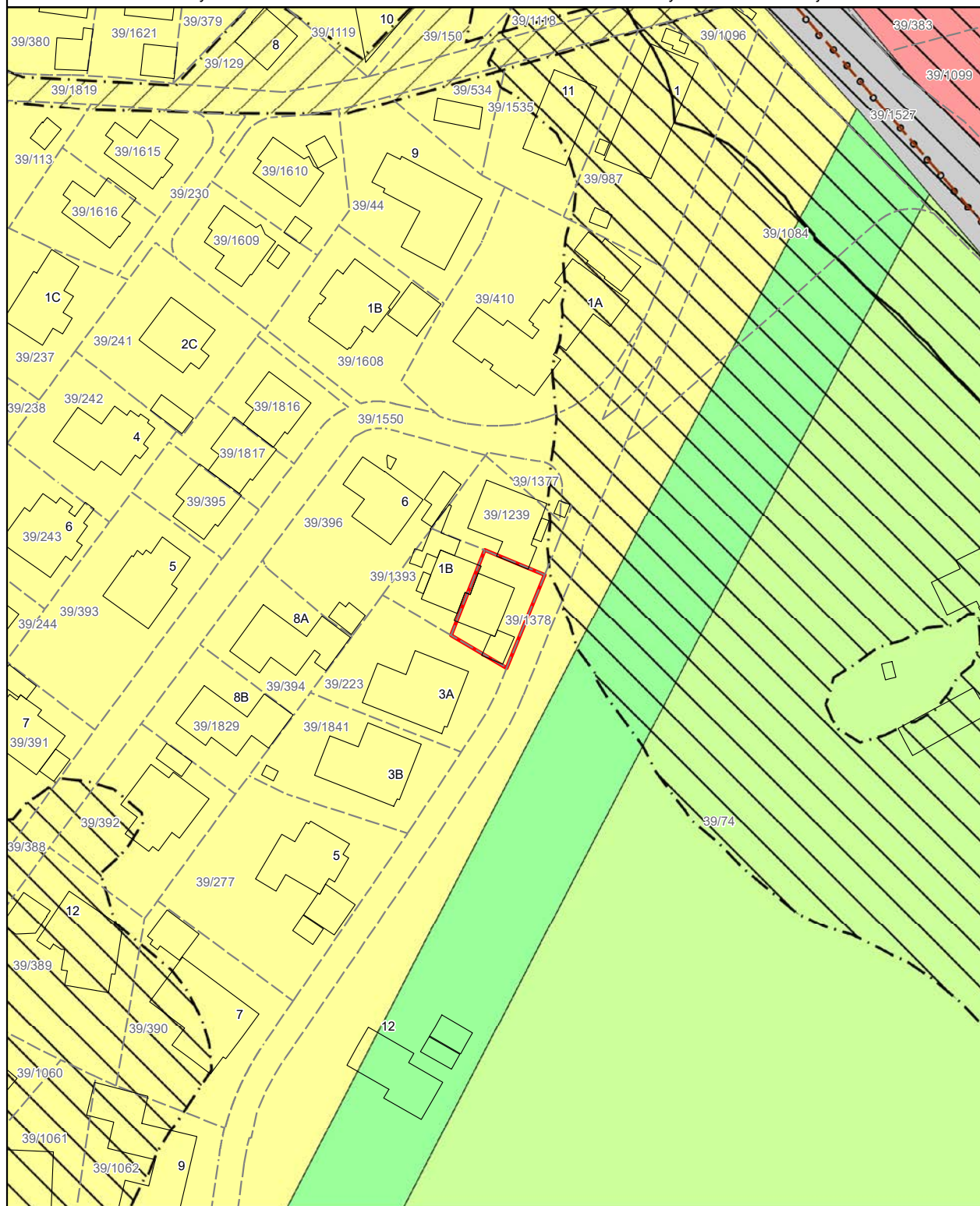
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



SANDNES
KOMMUNE



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



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

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

3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

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

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

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

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

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

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

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

Nabolagsprofil

Tors gate 1A - Nabolaget Austråttbakken - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Austrått skole Linje 23, 27, 28, E90, 92, N95	2 min 0.2 km
Skeiane stasjon Linje L5	13 min 1.2 km
Stavanger Sola	18 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min 17.5 km

Skoler

Austrått skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	3 min 0.2 km
Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km
Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	6 min 2.2 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	21 min 1.7 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	10 min 0.9 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	16 min 1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

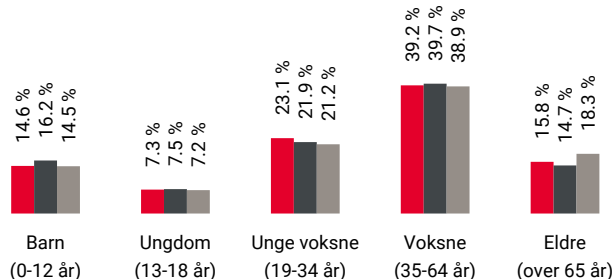
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Austråttbakken	1 120	476
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gravarslia barnehage (1-5 år) 45 barn	14 min 1.2 km
Brueland barnehage (1-5 år) 157 barn	14 min 1.2 km
Kreativ barnehage Hove (1-5 år) 88 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Bunnpris Hoveveien PostNord	6 min 0.5 km
Coop Mega Brueland Post i butikk, PostNord	11 min 1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 80/100



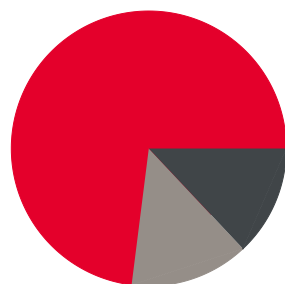
Støynivået

Lite støynivå 79/100

Sport

	Austrått skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	2 min	0.2 km
	Espedalen balløkke Ballspill	3 min	0.3 km
	Ganddal Terapi & Trening	11 min	
	EVO Sandnes	15 min	

Boligmasse



73% enebolig
13% blokk
14% annet

«Rolig og åpent, kort vei til alt.»

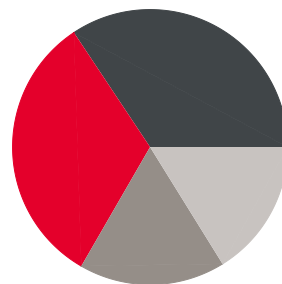
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Bruelandsenteret	10 min
	Apotek 1 Brueland	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
34% 6-12 år
17% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

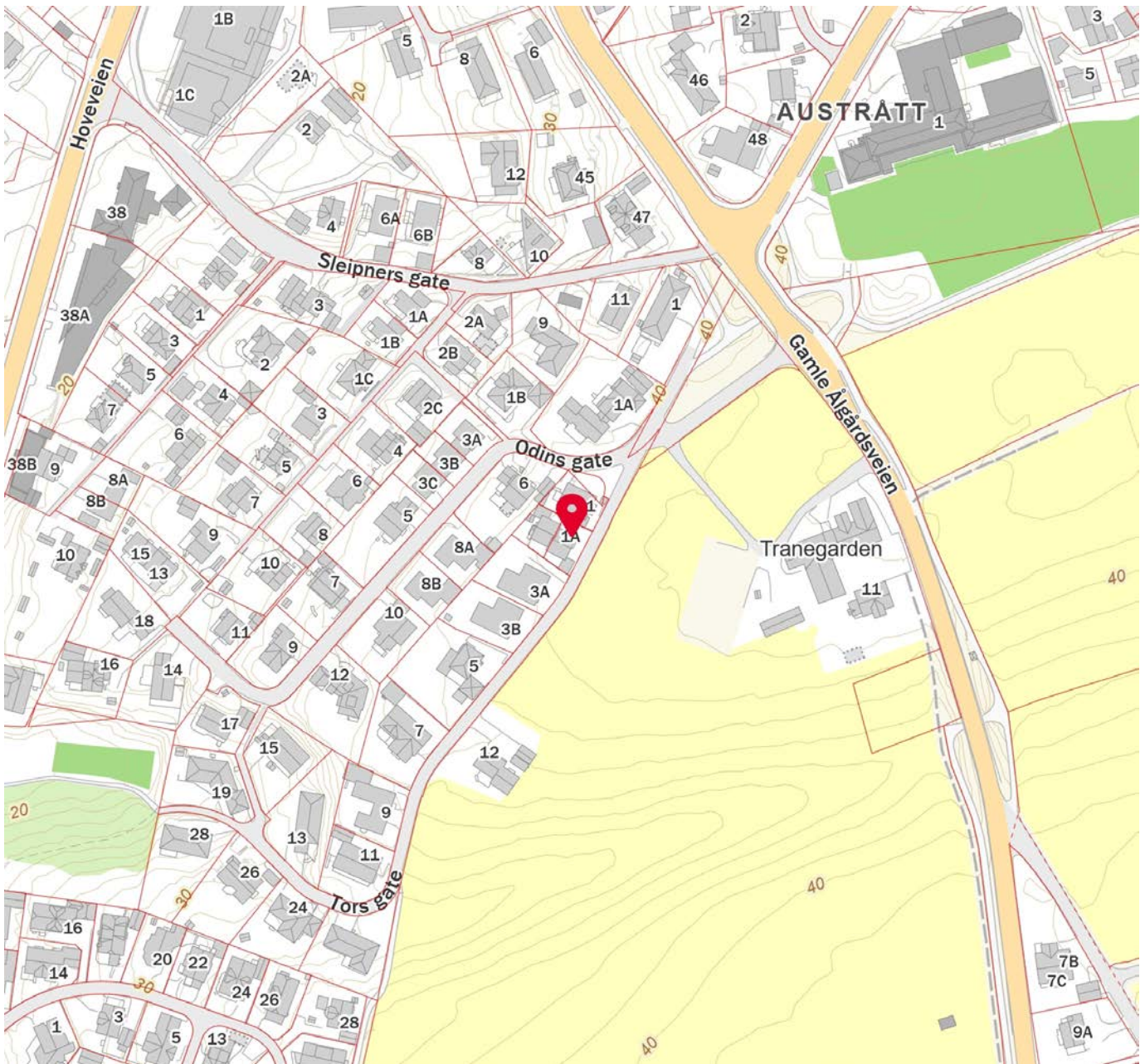
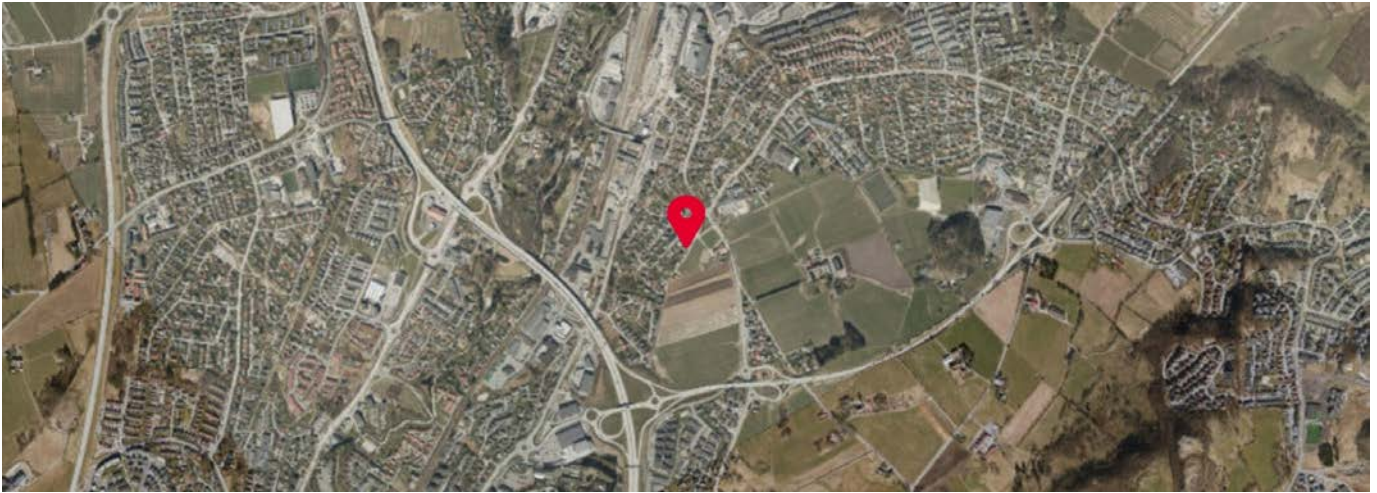


0% 43%

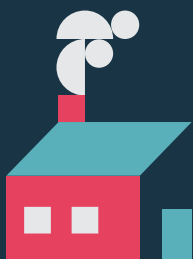
Austråttbakken
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



Du blir større i en mindre bank
Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



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



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

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Tors gate 1A
4306 SANDNESMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas RageTelefon: 934 94 115
E-post: andreas.rage@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre