



aktiv.

Telefonveien 24A, 4322 SANDNES

**Eldre enebolig med fint
beliggende tomt i et barnevennlig
område. Omfattende
renoveringsbehov må beregnes.**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Steinar Stokka

Mobil 465 95 969

E-post steinar.stokka@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-
Omkostn.: Kr 91 100,-
Total ink omk.: Kr 3 681 100,-
Selger: Børge Kverneland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 162/162 kvm
Tomtstr.: 438.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 47, bnr. 271
Oppdragsnr.: 1403250299

Eldre enebolig med attraktiv beliggenhet nær skole, barnehage og togstasjon.

Velkommen til Telefonveien 24A

Eldre enebolig med attraktiv beliggenhet nær skole, barnehage og togstasjon.

Boligen holder en eldre standard, og må påregnes og anses som et oppussingsobjekt.

Innhold:

Kjeller: Bakgang, gang, kjellerrom, vaskekjeller og 2 bod.

1. etasje: Vindfang, toalettrom, gang, stue og kjøkken.

2. etasje: Gang, bad og 3 soverom.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	34
Energiattest	77
Nabolagsprofil	88
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 162 m² | BRA totalt: 162 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 53 m² Bakgang, gang, kjellerrom, vaskekjeller og 2 bod.

1. etasje

BRA-i: 59 m² Vindfang, toalettrom, gang, stue og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 50 m² Gang, bad og 3 soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

438.2 m²

Tomtebeskrivelse

Fint beliggende tomt i et barnevennlig område.

Beliggenhet

Boligen ligger i et populært og attraktivt område i Ganddal i Sandnes. Dette området er også kjent for sitt gode naboforhold.

Dagligvarehandelen, Rema 1000 ligger i sykkelavstand. Og litt lenger fra boligen finner du Sandnes sentrum med alle servicetilbud, og kjøpesentre som Maxi, Amfi Vågen, Bystasjonen og Sandnes gågate i Langgata kan tilby shopping- og kafémuligheter. Kvadrat kjøpesenter er en kort biltur unna.

Stokkalandsvatnet er et populært turområde som ligger i nærheten av boligen. Det er ca. 4.1 km rundt hele vannet. Det flotte turområdet har et rikt fugleliv, og er en viktig rasteplass for trekkfugler. Sandveparken er også et flott turområde, som er ca 3,5 kilometer fra Ganddal til Sandnes sentrum.

Med tur- og sykkelstien like ved tar det ikke mange minutter inn til Sandnes sentrum, og med 4-feltsvei har man nå kortere bilvei til E39 mot Sola og Stavanger.

Kollektivtilbud er det rikelig med busser som går inn til sentrum av Sandnes, samt togstopp i Ganddal som tar deg enten til Stavanger eller i retning mot Bryne.

For mer informasjon om nabolaget, se nabolagsprofil vedlagt salgsoppgave.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av enebolig, rekkehus og leiligheter.

Bygningssakkyndig

Jærtakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra takstrapport. Bygningen er oppført med grunnmur i betong (sparemur) og tre. hele rapporten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Innhold:

Kjeller: Bakgang, gang, kjellerrom, vaskekjeller og 2 bod.

1. etasje: Vindfang, toalettrom, gang, stue og kjøkken.

2. etasje: Gang, bad og 3 soverom.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Grunnmur og fundament Oppsummering

Betonggrunnmur med sparestein og uten armering fra byggeår.

Loft (konstruksjonsoppbygging) Oppsummering

Det registreres fuktmerker i undertak og rundt pipa.

Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, som er et symptom på utilstrekkelig lufting. Noe tegn til sopp er registrert.

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen i kott.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Sopp fjernes.

Treverket anbefales behandlet.

Renner og nedløp Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner har punktvis lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Lokal utbedring må utføres.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men

tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppsummering

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

Noe nedbøy i yttertak er påregnelig normalt på denne type takkonstruksjon som er pålagt tung takteking i senere tid.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter om takkonstruksjon bør forsterkes.

Takteking Oppsummering

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

Tekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Anbefalte tiltak

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

Mose anbefales fjernet.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30mm gjennom hele rom i 1 og 2 etg..

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjeller fremstår som grovkjeller og retningsavvik må påregnes.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein Oppsummering

Det er pussavskalling og kraftig slitasje på pipa over tak.

Det trekker noe sotvann fra sotluke i kjeller.

Fukt/saltutslag på pipe loft, dette tyder på at pipen transporterer fukt.

Ovnsløp i pipe i stue er ikke blendet etter ildsted ble fjernet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales ompuss/beslag på pipe for å unngå utettheter.

Kjøkken Oppsummering av avtrekk

Tg settes pga. alder.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ventilator må skiftes ved bytte av kjøkken.

Toalettrom Oppsummering

Det registreres svikt og fuktmerke i parkett.

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Anbefalte tiltak

Parkett må utbedres eller skiftes.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Trapp Oppsummering

Det er for stor avstand mellom trappetrinn og rekkverksspiler (over 10 cm).

Svik i nedre trinn som er mangelfullt understøttet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn og mellom spiler i rekkverk slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Lokal utbedring av trinn må påregnes.

Avløpsrør Oppsummering

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Vann var stengt på befaring og test av avrenning er ikke foretatt.

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

Anbefalte tiltak

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg

Vannledninger Oppsummering

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

Vannet var avstengt på befaringsdagen og test av tykk derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Ventilasjon Oppsummering

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Dagens krav til utskifting av inneluft vil vanskelig kunne oppnås.

Anbefalte tiltak

Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Våtrom: Bad Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og membranløsningen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

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

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

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga. dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Forhold som har fått TG3:

Drenering Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet.

Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Dreneringen er så gammel at funksjonen er usikker. Normal levetid for drenering er ca. 30 år.

Det er synlige fuktskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer.

Anbefalte tiltak

Pga. synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

Rom under terreng Oppsummering

Det registreres synlige skader i utlektede vegger og oppforet gulv slik at hulltaking er ikke nødvendig.

Det registreres fukt-/råteskader i konstruksjoner.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Anbefalte tiltak

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Balkong, terrasse, platting Oppsummering

Det registres skader i ringmur pga. lecablokk smuldrer opp og fliser løsner samt trapp har skader.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Rekkverk har mangelfull innfesting og er delvis løst.

Anbefalte tiltak

Terrasse må rives og erstattes med ny.

Vinduer og dører Oppsummering

Det registreres punktert glass i enkelte vindu.

Flere vindu lot seg ikke åpne pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Karmer er værslitte.

Det registreres råteskader i karmer.

Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Tegn etter kondens i vinduskarmer innvendig.

Mangelfull sikring av balkongdør etter balkong er fjernet. Anbefalte tiltak

Utskifting av dører og vindu pga. skade/slitasje må påregnes.

Yttervegger Oppsummering

Registrert noe retningsavvik på enkelte vegger.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning, vindskier, lister etc.

Det registreres betydelig malingsavskalling.

Begrenset lufting rundt deler av grunnmur pga. kledning ligger mot grunnmuren.

Liten avstand mellom kledning og terrasse.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Materialer med råteskader må skiftes ut.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Utstyr på tak Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har store skader.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Elektrisk Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er foretatt el-arbeid av leietaker av boligen. Det er registrert flere åpne koblinger og løse kontakter i boligen.

Anbefalte tiltak

Det registreres berøringsfare og større feil på anlegget. En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Kostnadsestimat gjelder kun el-kontroll. Kostnader med nødvendig utbedringer kommer i tillegg.

Våtrom: Vaskekjeller Oppsummering

Vaskekjeller fra byggeår.

Gulv og vegger i betong.

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Det er ingen membraner i våtsoner.

Registreres salt/kaltutslag på vegger og i gulv.

Rommet har kun naturlig avtrekk.

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

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrom: Bad Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Anbefalte tiltak overflater

Det må foretas utbedring av fallforhold

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

Det må etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Misfarging i belegg fra varmekabler.

Hjørneprofil på våtromsplater er feil montert.

Det anbefales å montere et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av sanitærutstyr

Baderoms innredningen har store skader.

Riss i servant.

Klosettet er løst.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ny innredning må monteres.

Klosettet bør festes bedre til gulv.

Øvrig: Diverse utvendig Oppsummering

Det er ikke montert rekkverk på trappevange for kjellertrapp.

Horisontale åpninger i rekkverk er for store.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres.

Åpninger i rekkverk må reduseres for å unngå klatring.

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.

Boligen overleveres slik den står på visning. Det blir ikke ytterligere ryddet eller utvasket før overtakelse.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen tomt.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info 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

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 590 000

Formuesverdi primær

Kr 995 000

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 980 000

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud 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 47, bruksnummer 271 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/47/271:

03.01.2014 - Dokumentnr: 3137 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:47 Bnr:1304

Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.2014 - Dokumentnr: 752052 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1953 - Dokumentnr: 3819 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:47 Bnr:258

03.01.2014 - Dokumentnr: 3133 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1108 Gnr:47 Bnr:1304

01.01.2020 - Dokumentnr: 1897865 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:47 Bnr:271

03.01.2014 - Dokumentnr: 3137 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:47 Bnr:258

26.08.2015 - Dokumentnr: 773096 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:47 Bnr:1304

Ferdigattest/brukstillatelse

Grunnet alder foreligger det ikke ferdigattest eller brukstillatelse på boligen.

Det gjøres oppmerksom på at trapp til inngangsparti går over på naboen sin tomt.
Følgende er tinglyst: Gnr. 47 Bnr. 271 i Sandnes kommune gis rett til å ha deler av trapp ved inngangsparti over på naboeiendommen gnr. 47 bnr. 1304 i Sandnes kommune.
Rettigheten er ikke tidsbegrenset, men opphører når huset på gnr 47 bnr 271 fjernes.
eier av gnr 47 bnr 271 bærer da kostnader til fjerning av trapp.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Eiendommen har veirett over naboeiendom (47/258) til kommunal vei.

Naboeiendom (47/1304) har veirett over eiendommen som selges og videre til kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Reguleringsplan for et område sør for Ganddal skole id: 81103.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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. Ønsket overtakelsestidspunkt oppgis i budskjema.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

89 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

91 100 (Omkostninger totalt)

107 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

109 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 681 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 697 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 699 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 91 100

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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 fastpris stor kr 37.500,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke meglers direkte kostnader og oppgjørshonorar kr 6.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket sine kostnader med oppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Steinar Stokka
Partner / Eiendomsmegler MNEF
steinar.stokka@aktiv.no
Tlf: 465 95 969

Ansvarlig megler bistås av

Steinar Stokka
Partner / Eiendomsmegler MNEF
steinar.stokka@aktiv.no
Tlf: 465 95 969

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

05.08.2025













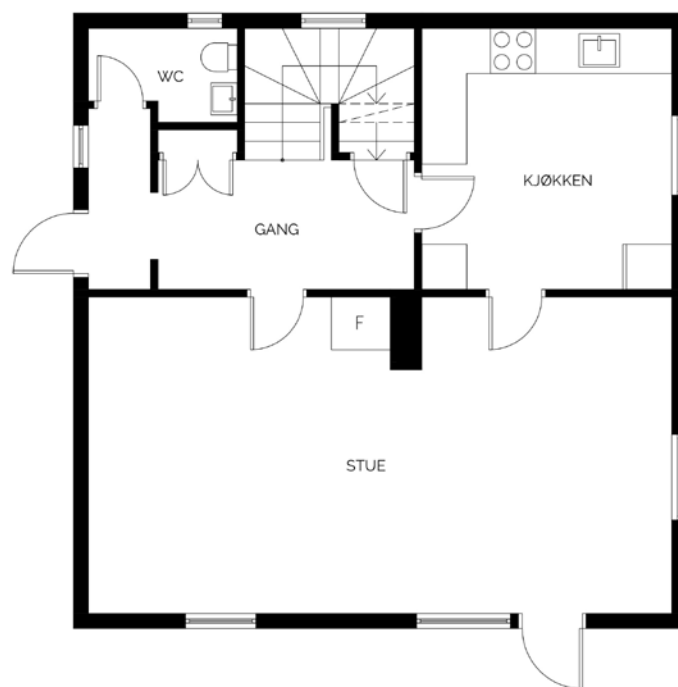




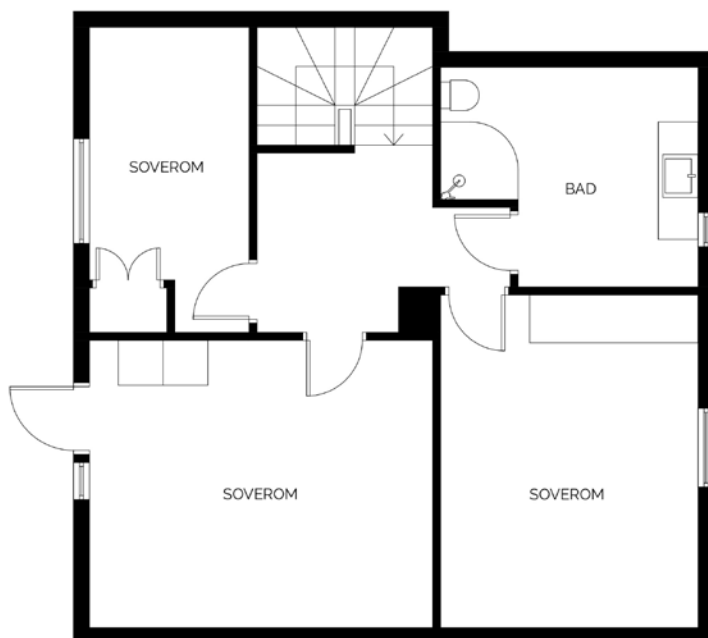




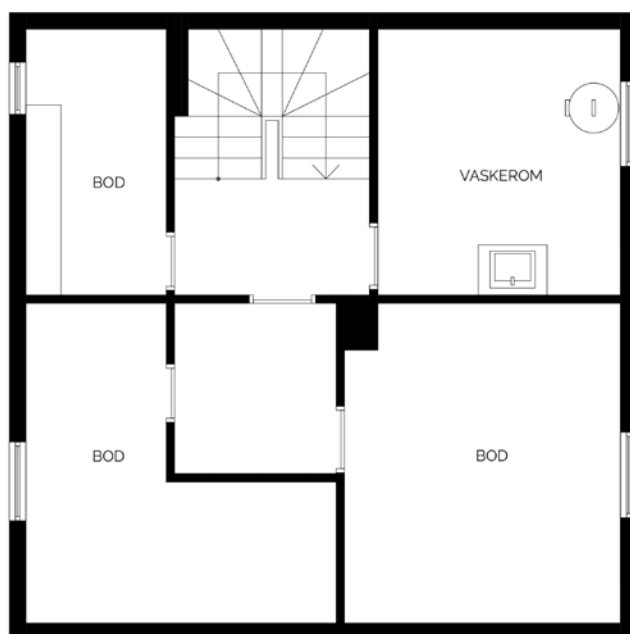




Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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



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

Vedlegg



EGENERKLÆRINGSSKJEMA



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter ☐ Tomt
- ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. ☐ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser): _____

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
47	271				
Adresse	Telefonveien 24B		Byggeår	1953	
			Når kjøpte du boligen	2013	
Postnr.			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☐ Ja ☒ Nei	

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)

Type villa/husforsikring ☐ Standard ☐ Utvidet ☐ Polise-/avtale _____

Er det dødsbo? ☐ Ja ☐ Nei

Avdødes navn _____

Hjemmelshaver _____

SELGER 1

Etternavn	Kverneland	Fornavn	Børge
Ny adresse	E-post		
	Tel. priv.		
Postnr.	Sted	Mobil	454 34 414

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse	E-post		
	Tel. priv.		
Postnr.	Sted	Mobil	

**BAD/VASKEROM:**

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktnings-/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?



16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2. Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



EGENERKLÆRINGSSKJEMA



36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Selger har ikke annen kunnskap om eiendommen enn det som fremkommer i egenerklæringsskjema og tilstandsrapport. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Selger har i hele eiertid leid ut boligen til ulike leietakere. Det har vært en større vannlekkasje 2022 utbedret ufagmessig av leietaker. Det er gjort diverse ufagmessige arbeid av leietaker som eier ikke har kjennskap til. Egeninnsats/ufagmessig på elektro etter at el kontroll utført av lyse i 2018 er utført.

Ifobindelse med fradeling av tomt ble deler av boligen revet mot 24B, gammel grunnmur ligger fremdeles under bakken.

Sted / dato

Sandnes 08.07.2025

Sign. selger 1



Sign. selger 2

Egenerklæringen er utarbeidet av bransjene takst, forsikring og eiendomsmegling i fellesskap, april 2023.

Telefonveien 24A 4322 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1952

BRA: 162 m²

BRA-i: 162 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

1

TG-2

15

TG-3

13

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33761>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Dreneringen er så gammel at funksjonen er usikker. Normal levetid for drenering er ca. 30 år.

Det er synlige fuktskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer.

Anbefalte tiltak

Pga. synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres synlige skader i utlekkede vegger og oppforet gulv slik at hulltaking er ikke nødvendig.

Det registreres fukt-/råteskader i konstruksjoner.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Anbefalte tiltak

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registres skader i ringmur pga. lecablokk smuldrer opp og fliser løsner samt trapp har skader.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Rekkverk har mangelfull innfesting og er delvis løst.

Anbefalte tiltak

Terrasse må rives og erstattes med ny.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i enkelte vindu.

Flere vindu lot seg ikke åpne pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Karmer er værslitte.

Det registreres råteskader i karmer.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Tegn etter kondens i vinduskarmer innvendig.

Mangelfull sikring av balkongdør etter balkong er fjernet.

Anbefalte tiltak

Utskifting av dører og vindu pga. skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Yttervegger

Oppsummering

Registrert noe retningsavvik på enkelte vegger.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning, vindskier, lister etc.

Det registreres betydelig malingsavskalling.

Begrenset lufting rundt deler av grunnmur pga. kledning ligger mot grunnmuren.

Liten avstand mellom kledning og terrasse.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Materialer med råteskader må skiftes ut.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har store skader.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er foretatt el-arbeid av leietaker av boligen. Det er registrert flere åpne koblinger og løse kontakter i boligen.

Anbefalte tiltak

Det registreres berøringsfare og større feil på anlegget. En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Kostnadsestimat gjelder kun el-kontroll. Kostnader med nødvendig utbedringer kommer i tillegg.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Vaskekjeller

Oppsummering

Vaskekjeller fra byggeår.
Gulv og vegger i betong.
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er ingen membraner i våtsoner.
Registreres salt/kaltutslag på vegger og i gulv.
Rommet har kun naturlig avtrekk.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Anbefalte tiltak overflater

Det må foretas utbedring av fallforhold
Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
Det må etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
Misfarging i belegget fra varmekabler.
Hjørneprofil på våtromsplater er feil montert.
Det anbefales å montere et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering av sanitærutstyr

Baderoms innredningen har store skader.
Riss i servant.
Klosettet er løst.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ny innredning må monteres.
Klosettet bør festes bedre til gulv.

Utbedringskostnader sanitærutstyr: 10 000 - 50 000

Øvrig: Diverse utvendig

Oppsummering

Det er ikke montert rekkverk på trappevange for kjellertrapp.
Horisontale åpninger i rekkverk er for store.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres.
Åpninger i rekkverk må reduseres for å unngå klatring.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Øvrig: Diverse innvendig

Oppsummering

Innvendige dører er generelt noe slitt i finer og låskasser, dette er påregnelig normalt når dørene er av en viss alder.
Enkelte dører tar i karm.
Taklister mangler i enkelte rom.
Slitt parkett.
Laminat er ikke fagmessig montert (manglende skjøter i forband).
Overflater på gulv, vegger og tak er generelt slitte og har stedvis skader.

Anbefalte tiltak

Tiltak må påregnes på dører.
Overflater må utbedres eller skiftes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Betonggrunnmur med sparestein og uten armering fra byggeår.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres fuktmerker i undertak og rundt pipa.
Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, som er et symptom på utilstrekkelig lufting. Noe tegn til sopp er registrert.
Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert.
Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.
Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen i kott.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.
Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.
Sopp fjernes.
Treverket anbefales behandlet.

Renner og nedløp

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Takrenner har punktvis lekkasjer.

Anbefalte tiltak

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

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

Noe nedbøy i yttertak er påregnelig normalt på denne type takkonstruksjon som er pålagt tung takteking i senere tid.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter om takkonstruksjon bør forsterkes.

Taktekking

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30mm gjennom hele rom i 1 og 2 etg.. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Kjeller fremstår som grovkjeller og retningsavvik må påregnes.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er pussavskalling og kraftig slitasje på pipa over tak. Det trekker noe sotvann fra sotluke i kjeller. Fukt/saltutslag på pipe loft, dette tyder på at pipen transporterer fukt. Ovnsrør i pipe i stue er ikke blendet etter ildsted ble fjernet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales ompuss/beslag på pipe for å unngå utettheter.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Tg settes pga. alder.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ventilator må skiftes ved bytte av kjøkken.

Toalettrom

Oppsummering

Det registreres svikt og fuktmerke i parkett. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Anbefalte tiltak

Parkett må utbedres eller skiftes.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Trapp

Oppsummering

Det er for stor avstand mellom trappetrinn og rekkverksspiler (over 10 cm).

Svik i nedre trinn som er mangelfullt understøttet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn og mellom spiler i rekkverk slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Lokal utbedring av trinn må påregnes.

Avløpsrør

Oppsummering

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Vann var stengt på befaring og test av avrenning er ikke foretatt.

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

Anbefalte tiltak

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg

Vannledninger

Oppsummering

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

Vannet var avstengt på befaringsdagen og test av tykk derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Dagens krav til utskifting av inneluft vil vanskelig kunne oppnås.

Anbefalte tiltak

Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og membranløsningen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga. dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.7.2025

Rapportdato
29.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Børge Kverneland**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæring er kun signert.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Leif Espeland**

Telefon: **41215944**

Firma: **Jærtakst AS**

Epost: **leif@jaertakst.no**

Adresse: **Bedriftsvegen 2, 4353 KLEPP
STASJON**

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Telefonveien 24A, 4322 Sandnes**

Kommunenr: **1108**

Gårdsnr: **47**

Bruksnr: **271**

Festnr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1952 - Opplyst av eier.**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført med grunnmur i betong (sparemur).

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	53	53	0	0	0
1. etasje	59	59	0	0	0
2. etasje	50	50	0	0	0
Totalt m²	162	162	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	53	0	53		Bakgang, gang, kjellerrom, vaskekjeller og 2 bod.
1. etasje	59	59	0	Vindfang, toalettrom, gang, stue og kjøkken.	
2. etasje	50	50	0	Gang, bad og 3 soverom.	
Totalt m²	162	109	53		

Kommentar til arealberegning

TBA (terrasse- og balkongareal) er ikke oppmålt.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

Oppsummering av drenering

TG-3

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Dreneringen er så gammel at funksjonen er usikker. Normal levetid for drenering er ca. 30 år.

Det er synlige fuktskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga. synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Betonggrunnmur med sparestein og uten armering.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Betong med sparestein

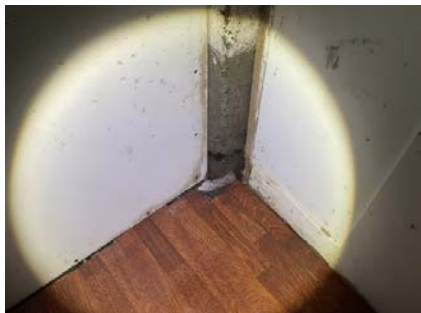
Er det påvist sprekker/riss eller skader? Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Betonggrunnmur med sparestein og uten armering fra byggeår.

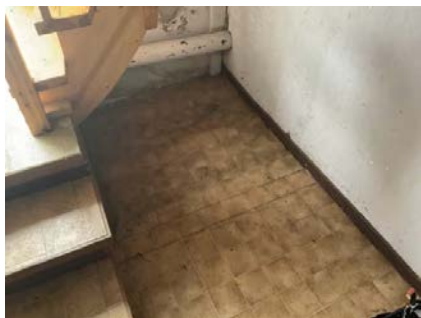
6.3 Rom under terreng



Det registreres synlige skader i utlektede vegger og oppforet gulv slik at hulltaking er ikke nødvendig.



Det registreres synlige skader i utlektede vegger og oppforet gulv slik at hulltaking er ikke nødvendig.



Det registreres synlige skader i utlektede vegger og oppforet gulv slik at hulltaking er ikke nødvendig.



Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en

Type rom under terreng Delvis innredet

Sokkeletasjen er innredet til oppholdsrom og boder.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Ja

Deler av kjelleren ble innredet etter 2013.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? Nei

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert? Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Det registreres synlige skader i utlektede vegger og oppforet gulv slik at hulltaking er ikke nødvendig.

Det registreres fukt-/råteskader i konstruksjoner.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Terrasse oppført med ringmur i lecablokk og støt plate som er påmontert fliser.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-3	
Det registreres skader i ringmur pga. lecablokk smuldrer opp og fliser løsner samt trapp har skader. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Rekkverk har mangelfull innfesting og er delvis løst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrasse må rives og erstattes med ny.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.5 Vinduer og dører



Det registreres råteskader i karmen.

Beskrivelse	
Vinduer og dører med enkle og 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte vindu er skiftet opp gjennom årene.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei



Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.



Slitt terrassedør.



Det registreres råteskader i karmen.



Mangelfull sikring av balkongdør.

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det registreres punktert glass i enkelte vindu.
Flere vindu lot seg ikke åpne pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.
Karmen er værslitte.
Det registreres råteskader i karmen.
Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.
Tegn etter kondens i vinduskarmen innvendig.
Mangelfull sikring av balkongdør etter balkong er fjernet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av dører og vindu pga. skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.6 Yttervegger



Det registreres stedvis råteskader i trekledning og vindskier.



Det registreres stedvis råteskader i trekledning.



Begrenset lufting rundt deler av grunnmur pga. kledning ligger mot grunnmuren.



Liten avstand mellom kledning og terrasse.

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Noe utskifting er foretatt på vestsiden rundt 2013	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger TG-3	
Registrert noe retningsavvik på enkelte vegger. Det registreres stedvis råteskader i trekledning, vindskier, lister etc. Det registreres betydelig malingsavskalling. Begrenset lufting rundt deler av grunnmur pga. kledning ligger mot grunnmuren. Liten avstand mellom kledning og terrasse.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes. Materialer med råteskader må skiftes ut. Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.	
Utbedringskostnader 50 000 - 150 000	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, som er et symptom på utilstrekkelig lufting. Noe tegn til sopp er registrert.



Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen. Treverket anbefales behandlet.



Noe tegn til sopp er registrert.

Type loft

Delvis innredet / kaldtloft

Det er etablert en luke i taket for adgang til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige.

Er loftet innredet etter byggeår?

Nei

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det registreres fuktmerker i undertak og rundt pipa.

Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, som er et symptom på utilstrekkelig lufting. Noe tegn til sopp er registrert.

Tiltent luftespalte ved raft er redusert.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen i kott.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres.

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Sopp fjernes.

Treverket anbefales behandlet.

6.8 Renner og nedløp



Type

Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Alder på takrenner og nedløp er ukjent.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Takrenner har punktvis lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Takkonstruksjon



Noe nedbøy i yttertak

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Ja

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

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

Noe nedbøy i yttertak er påregnelig normalt på denne type takkonstruksjon som er pålagt tung takteking i senere tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter om takkonstruksjon bør forsterkes.

6.10 Takteking



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

Type teking

Betongstein

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Alder på taktekingen er ukjent.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?

Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekkingen. Tekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Mose anbefales fjernet.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfanger over inngangsparti. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30mm gjennom hele rom i 1 og 2 etg.. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Kjeller fremstår som grovkjeller og retningsavvik må påregnes.	
Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

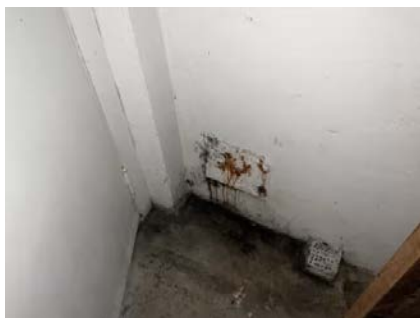
6.13 Ildsted/Skorstein



Det er pussavskalling og kraftig slitasje på pipa over tak.



Ovnsrør i pipe i stue er ikke blendet etter ildsted ble fjernet.



Det trekker noe sotvann fra sotluke i kjeller.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det er pussavskalling og kraftig slitasje på pipa over tak.
Det trekker noe sotvann fra sotluke i kjeller.
Fukt/saltutslag på pipe loft, dette tyder på at pipen transporterer fukt.
Ovnsrør i pipe i stue er ikke blendet etter ildsted ble fjernet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ompuss/beslag på pipe for å unngå utettheter.



Fukt/saltutslag på pipe loft, dette tyder på at pipen transporterer fukt.

6.14 Kjøkken



Kjøkkeninnredning



Kjøkkeninnredningen har store skader.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-3
Kjøkkeninnredningen har store skader.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.	
Utbedringskostnader overflater og innredning	50 000 - 150 000

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Tg settes pga. alder.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Ventilator må skiftes ved byte av kjøkken.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt tegninger av boligen.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyde i kjeller varierer mellom ca. 1,90 - 2,00m.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom



Det registreres svikt og fuktmerke i parkett.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Det registreres svikt og fuktmerke i parkett.
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

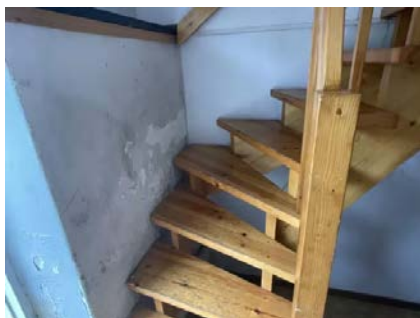
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Parkett må utbedres eller skiftes.
Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Toalettrom har kun naturlig avtrekk.

6.17 Trapp



Det er for stor avstand mellom trappetrinn og rekkverksspiller (over 10 cm).



Svik i nedre trinn som er mangelfullt understøttet.

Beskrivelse

Innvendig trapp til kjeller er en åpen tretrapp og trapp til 2 etg er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Det er for stor avstand mellom trappetrinn og rekkverksspiller (over 10 cm).
Svik i nedre trinn som er mangelfullt understøttet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn og mellom spiller i rekkverk slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Lokal utbedring av trinn må påregnes.

6.18 Avløpsrør



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

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet, ukjent når.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Ukjent

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.
Vann var stengt på befaring og test av avrenning er ikke foretatt.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg

6.19 Vannledninger



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

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Vannet var avstengt på befaringsdagen og test av trykk derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

6.20 Elektrisk



Det er foretatt el-arbeid av leietaker av boligen.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innmaten i sikringsskapet med nye automatsikringer ble skiftet i 2018	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei



Det er registrert flere åpne koblinger og løse kontakter i boligen.



Det er registrert flere åpne koblinger og løse kontakter i boligen.

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er kabler tilstrekkelig festet? Ja

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-3**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det er foretatt el-arbeid av leietaker av boligen. Det er registrert flere åpne koblinger og løse kontakter i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det registreres berøringsfare og større feil på anlegget. En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. Kostnadsestimat gjelder kun el-kontroll. Kostnader med nødvendig utbedringer kommer i tillegg.

Utbedringskostnader **Under 10 000**

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskekjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ca. 2010

Størrelse

200 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Nei

6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.
 Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
 Dagens krav til utskifting av inneluft vil vanskelig kunne oppnås.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilasjonsløsningen må utbedres.

6.23 Våtrom: Vaskekjeller

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Vaskekjeller fra byggeår.
 Gulv og vegger i betong.
 Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
 Det er ingen membraner i våtsoner.
 Registreres salt/kaltutslag på vegger og i gulv.
 Rommet har kun naturlig avtrekk.
 Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
 Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

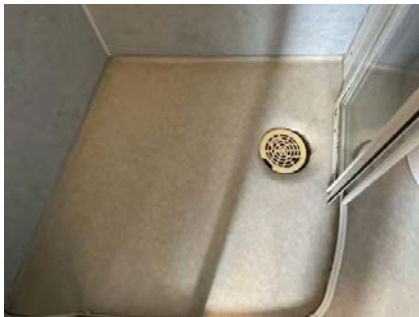
6.24 Våtrom: Bad



Bad



Bad



Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.



Plastsluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og membranløsningen.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert, ukjent år.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-3

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Anbefalte tiltak overflater

Det må foretas utbedring av fallforhold
Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
Det må etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
Misfarging i belegg fra varmekabler.
Hjørneprofil på våtromsplater er feil montert.
Det anbefales å montere et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei



Misfarging i belegg fra varmekabler.



Baderoms innredningen har store skader.



Riss i servant.



Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og membranløsningen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sistene til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-3

Baderoms innredningen har store skader.
Riss i servant.
Klosettet er løst.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ny innredning må monteres.
Klosettet bør festes bedre til gulv.

Utbedringskostnader sanitærutstyr

10 000 - 50 000

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga. dette redusert.



Klosettet er løst.



Resultat av fuktmåling viser ca. 8%

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

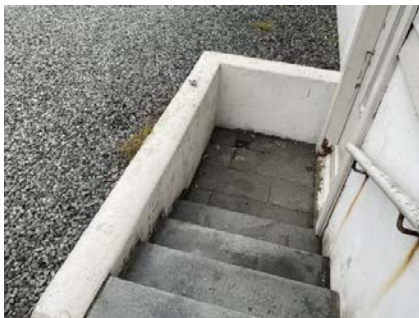
Det er foretatt hulltaking med 73mm hullbør fra tilstøtende gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Resultat av fuktmåling viser ca. 8%

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.25 Øvrig: Diverse utvendig



Det er ikke montert rekkverk på trappevange for kjellertrapp.



Horisontale åpninger i rekkverk er for store.

Beskrivelse

Trapper

Oppsummering av øvrig

TG-3

Det er ikke montert rekkverk på trappevange for kjellertrapp. Horisontale åpninger i rekkverk er for store.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk må monteres. Åpninger i rekkverk må reduseres for å unngå klatring.

Utbedringskostnader

Under 10 000



Innvendige dører er generelt noe slitt i finer og låskasser, dette er påregnelig normalt når dørene er av en viss alder.

Beskrivelse

Dører.
Overflater gulv, vegger og tak.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Innvendige dører er generelt noe slitt i finer og låskasser, dette er påregnelig normalt når dørene er av en viss alder.
Enkelte dører tar i karm.
Taklister mangler i enkelte rom.
Slitt parkett.
Laminat er ikke fagmessig montert (manglende skjøter i forband).
Overflater på gulv, vegger og tak er generelt slitte og har stedvis skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak må påregnes på dører.
Overflater må utbedres eller skiftes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Taklister mangler.



Slitt parkett.



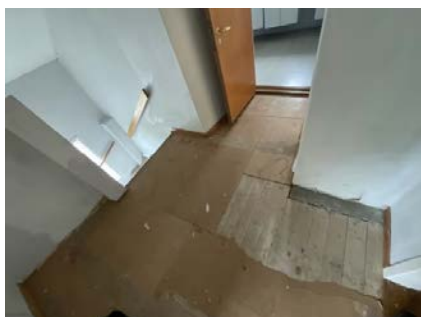
Laminat er ikke fagmessig montert (manglende skjøter i forband).



Skader i laminat.



Skader i tak.



Gang 2 etg.

6.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

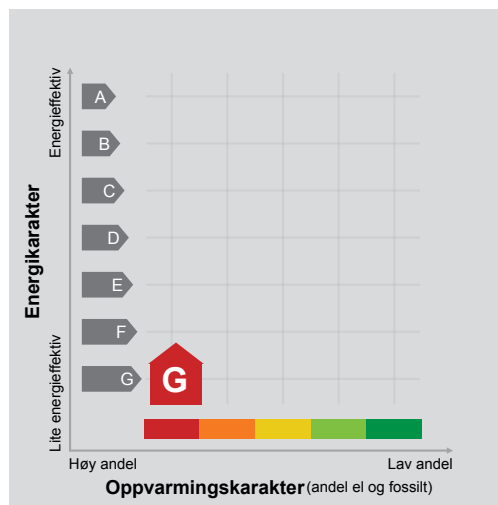
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Telefonveien 24A
Postnummer	4322
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	271
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	169994641
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-144524
Dato	08.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

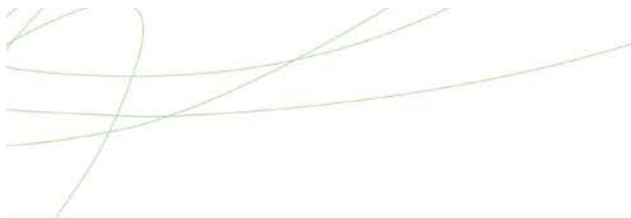
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
- **Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere varmtvannsrør**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1953
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 160
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: 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 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

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: 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 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 16: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

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

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

Tiltak 24: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Bestemmelse om vann/kloakkledning**gnr 47 bnr 183, 257, 271, 258, 188 og 1304 i knr 1102 sandnes**

01.09.2014

Det skal betales 10 000,- fra gnr 47 bnr 1304 til hver av eiendommene (totalt 50 000,-) for tilkobling av gnr 47 bnr 1304.

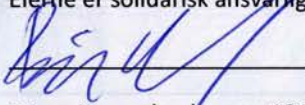
Eiere av privat vann- og kloakkledning i telefonveien er etter dette:

Gnr 47 bnr 183	Eierandel	1/6
Gnr 47 bnr 257	Eierandel	1/6
Gnr 47 bnr 271	Eierandel	1/6
Gnr 47 bnr 258	Eierandel	1/6
Gnr 47 bnr 188	Eierandel	1/6
Gnr 47 bnr 1304	Eierandel	1/6

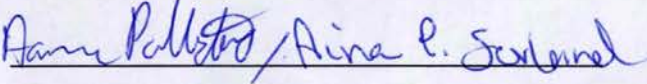


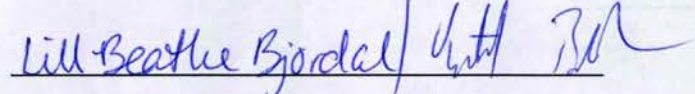
Doknr: 752052 Tinglyst: 05.09.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

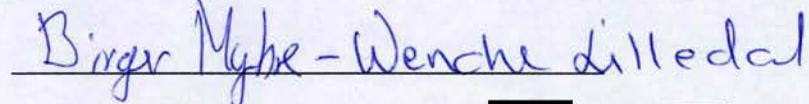
Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold av felles del av vann- og kloakkledning.


Børge Kverneland - pnr. 181087 [redacted]
Hjemmelshaver av gnr 47 bnr 271 og 1304


Jone Wigestrøm / Heidi Margret Håvardsen - pnr. 020480 [redacted] / 280479 [redacted]
Hjemmelshaver av gnr 47 bnr 258


Aarne Pollestad / Aina Sevlund Pollestad - pnr. 280565 [redacted] / 011070 [redacted]
Hjemmelshaver av gnr 47 bnr 188


Lill Beathe Bjordal / Kjetil Bjordal - pnr. 110573 [redacted] / 020474 [redacted]
Hjemmelshaver av gnr 47 bnr 257


Birger Myhre / Wenche Lilledal - pnr. 030463 [redacted] / 110174 [redacted]
Hjemmelshaver av gnr 47 bnr 183

Rekvirent iht. folgebrev/
rekvirent ikke oppgitt.
964365137
org.nr./fødselsnr.**Erklæring om vegrett på gnr 47 bnr 258 og 271 i Sandnes kommune**

Gnr 47 bnr 188 gis vegrett over gnr 47 bnr 258.

Gnr 47 bnr 271 gis vegrett over gnr 47 bnr 258.

Gnr 47 bnr 1304 gis vegrett over gnr 47 bnr 258 og 271.Doknr: 3137 Tinglyst: 03.01.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Partene har solidarisk ansvar for ordinært vedlikehold, kostnader fordeles ihht brukslengde.

Dersom en av partene har ekstraordinær bruk, byggearbeid eller annen bruk som medfører ekstra stilasje/skade på vegen skal dette utbedres av den som har forvoldt skaden, utbedring skjer umiddelbart.

Det skal ikke betales noe årlig for denne vegrett annet enn vedlikeholdskostnader etter behov som nevnt overfor.

Det er kun gnr 47 bnr 271 og bnr 1304 som skal dele vedlikehold på veiareal over bnr 271.Denne vegrett skal tinglyses på gnr 47 bnr 188, 258, 271 og 1304 i Sandnes kommune.~~Tillegg: denne erklæring kan bare slettes av grunnboken med bygningsmyndighetenes samtykke.~~

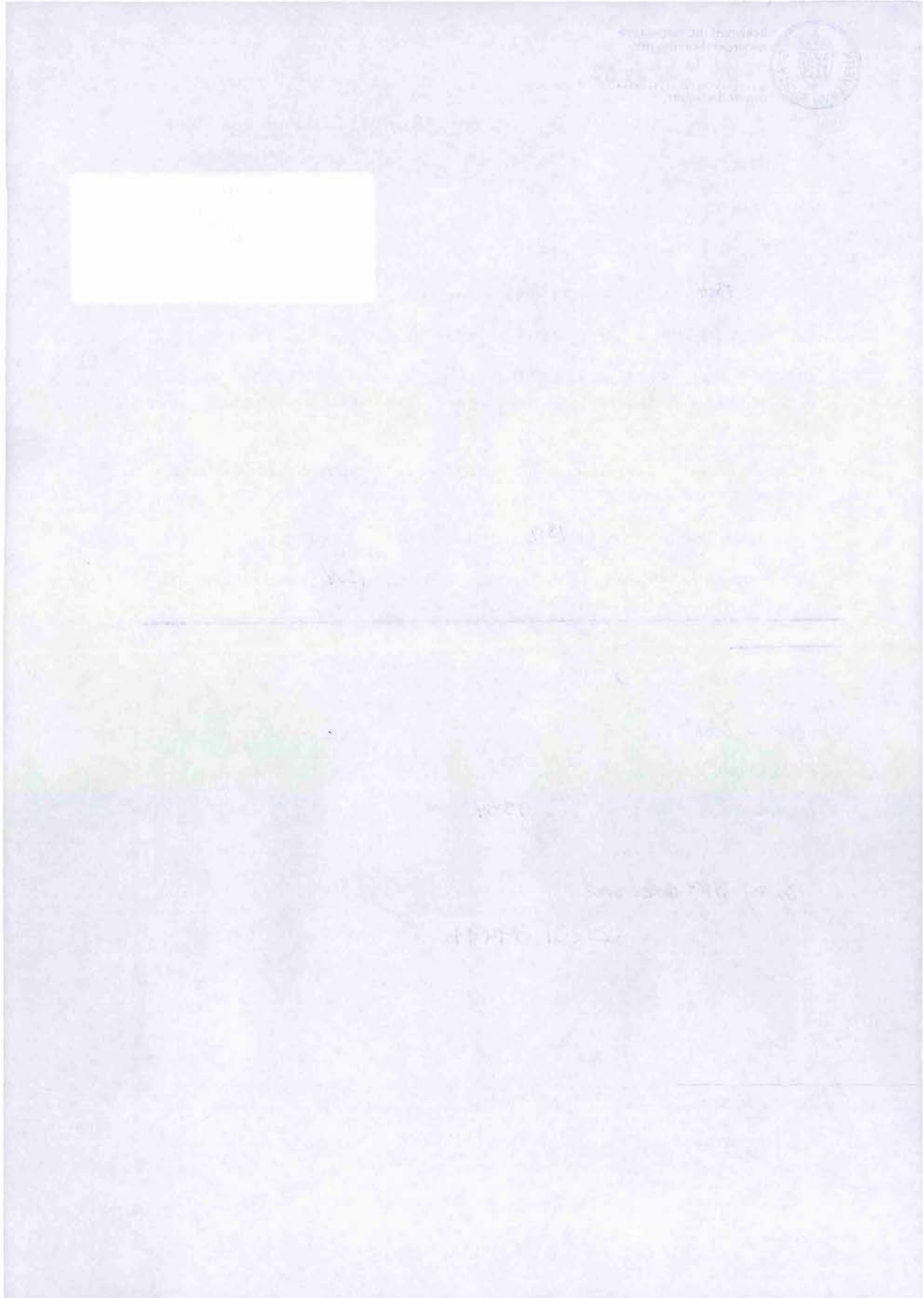
25.04.2013

Børge Kverneland - pnr. 181087 [redacted]Hjemmelshaver av gnr 47 bnr 271 og 1304Bjørg Skjæveland - pnr. 201231 [redacted]

Hjemmelshaver av gnr 47 bnr 258

Arne Pollestad / Aina Sevland Pollestad - pnr. [redacted]

Hjemmelshaver av gnr 47 bnr 188



Kommuneplan

Adresse: Telefonveien 24A, 4322 SANDNES

Gnr/Bnr: 47/271/0/0

Dato: 2025-08-04

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

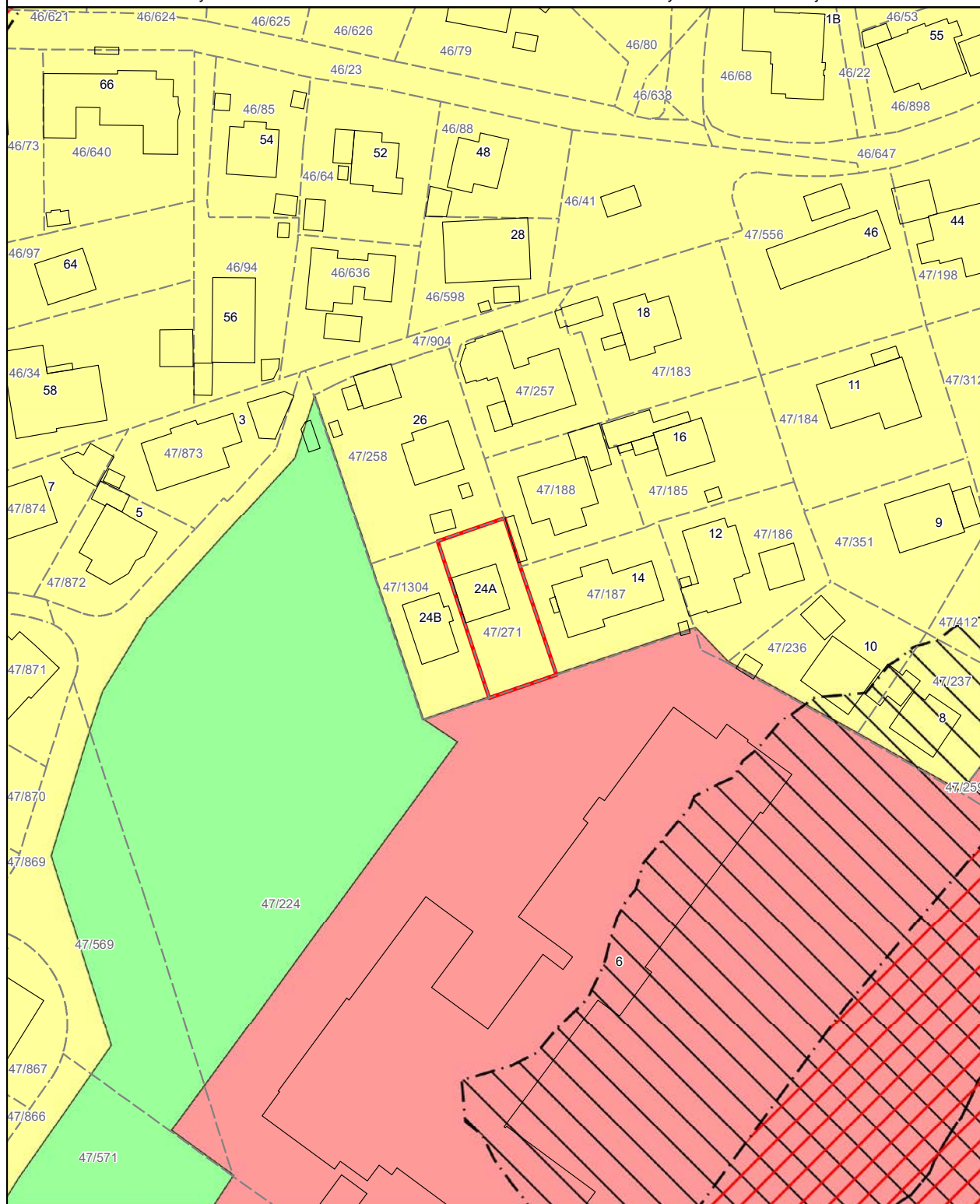
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



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.



Nabolagsprofil

Telefonveien 24A - Nabolaget Ganddal skole/Leitet - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Ganddal skole Linje 52, N94	4 min 0.3 km
Ganddal stasjon Linje L5	10 min 0.9 km
Stavanger Sola	20 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	21 min 18.5 km

Skoler

Ganddal skole (1-7 kl.) 520 elever, 33 klasser	3 min 0.3 km
Sandnes friskole (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Sørbø skole (1-7 kl.) 561 elever, 42 klasser	22 min 1.8 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 32 klasser	20 min 1.6 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	7 min 3.7 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	9 min 4.1 km

Ladepunkt for el-bil

Møller Bil Sandnes og Jæren	15 min
-----------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

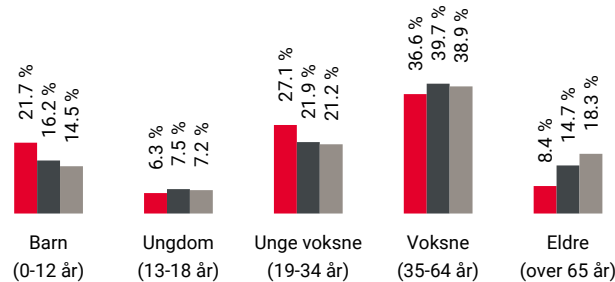
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ganddal skole/Leitet	2 013	835
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lundehagen Fus barnehage (1-5 år) 72 barn	8 min 0.6 km
Ganddal barnehage (1-5 år) 64 barn	12 min 1 km
Espira Krystallveien barnehage (0-5 år) 129 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Ganddal PostNord	5 min 0.4 km
Joker Sandved Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	15 min 1.3 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



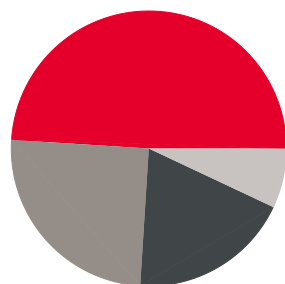
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

⚽	Olsokveien sandvolleyball	2 min	🚶
	Sandvolleyball	0.2 km	
⚽	Ganddal skole	3 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.3 km	
🚴	Synergi Treningssenter	19 min	🚶
🚴	Ganddal Terapi & Trening	6 min	🚗

Boligmasse



49% enebolig
19% rekkehus
25% blokk
7% annet

Varer/Tjenester



Brulandsenteret

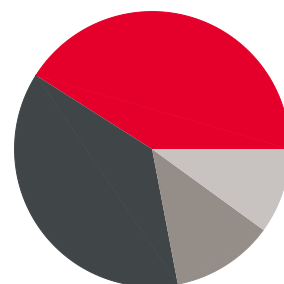
8 min 🚗



Vitusapotek Ganddal

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



41% i barnehagealder
37% 6-12 år
12% 13-15 år
10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



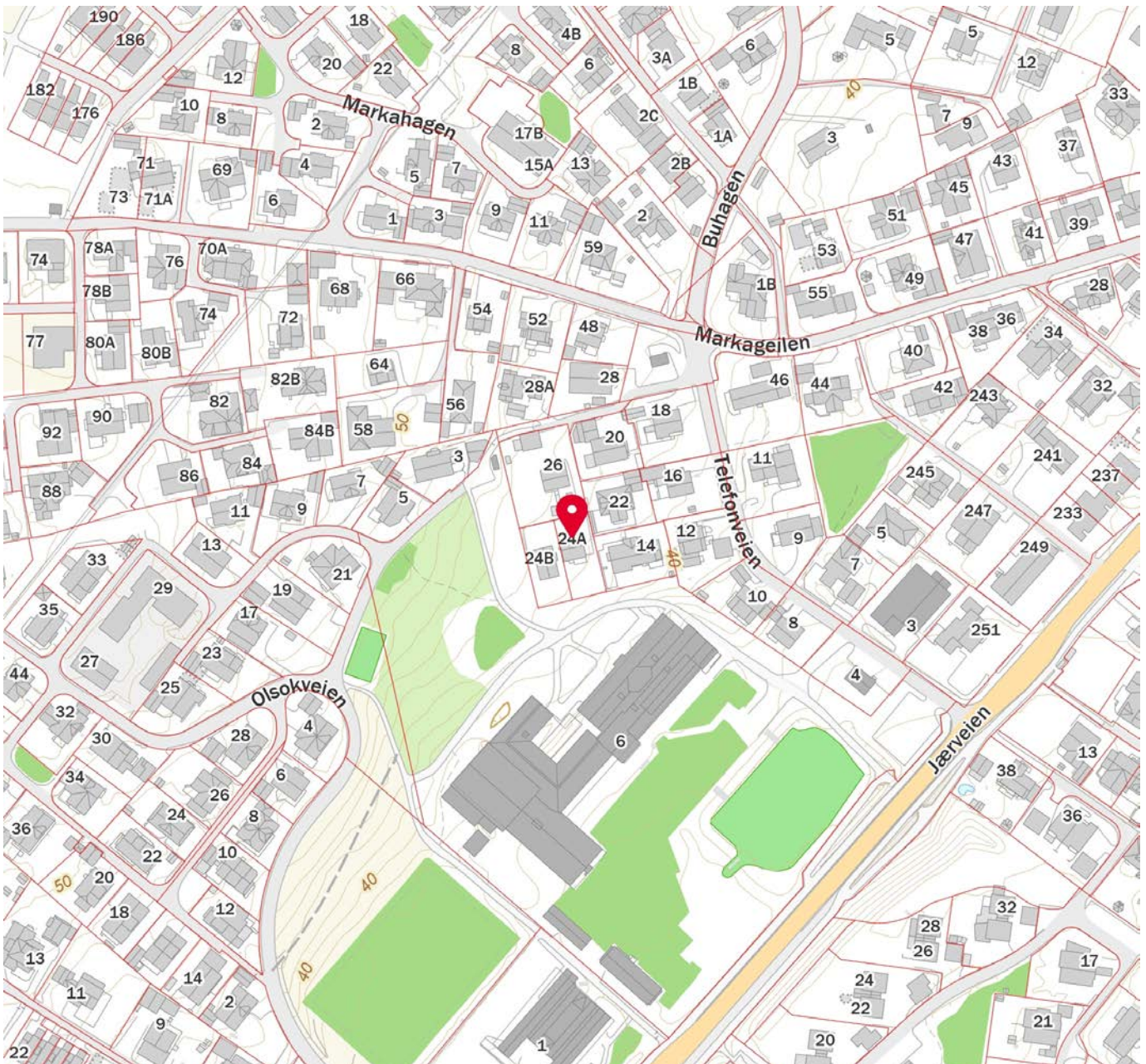
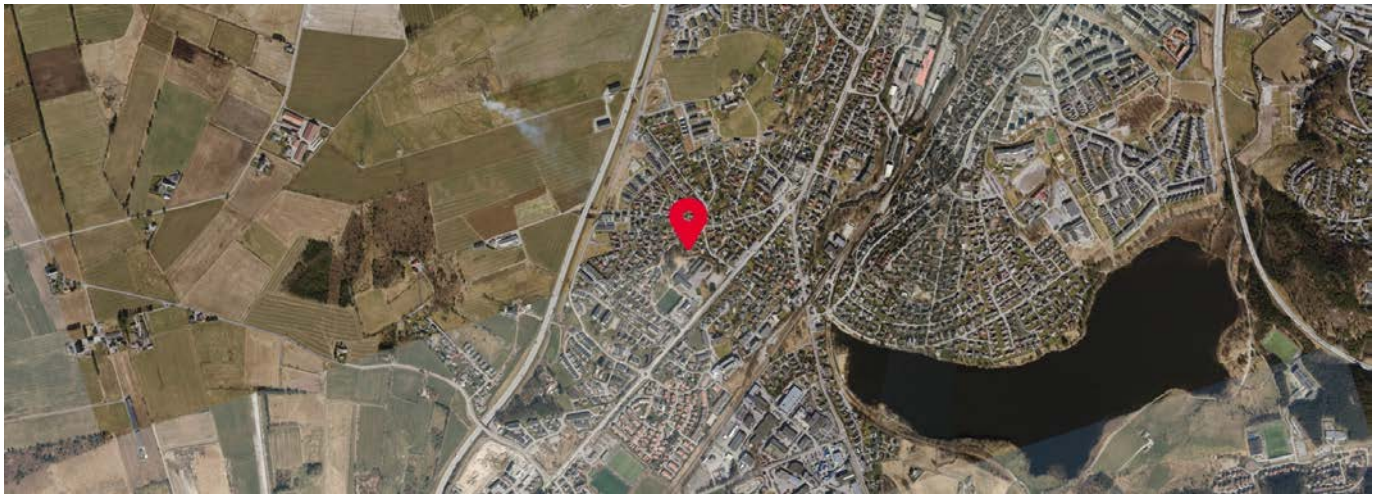
0%

43%

Ganddal skole/Leitet
Stavanger/Sandnes
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Høyland.

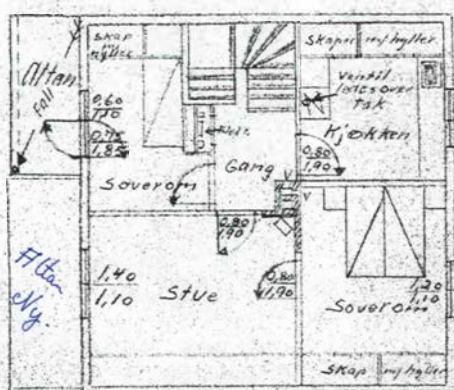


Fasade mot syd-vest.

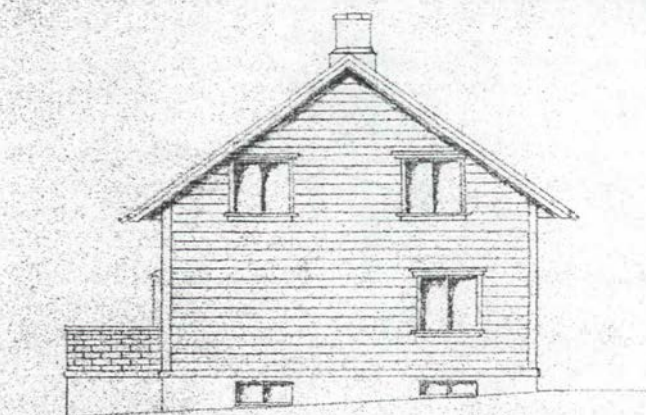
x) Utgair
x x) Nytt vindu



Fasade mot nord-vest.



Plan over II etasje.



Fasade mot nord-ost.

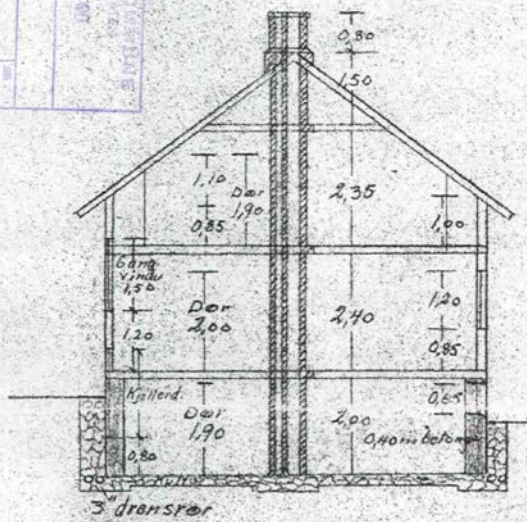
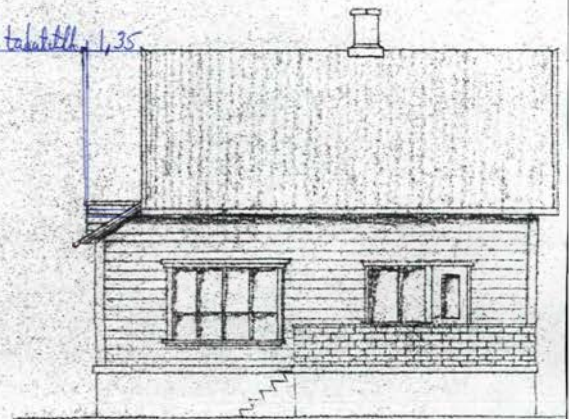
SANDNES KOMMUNE	
Arkivnr. 02.05.00.	
511	
9/520	
47/27	075

Martin Rugland.
Sandnes i mai 1953.

203/90

$177 = 1$ $177 = 1$

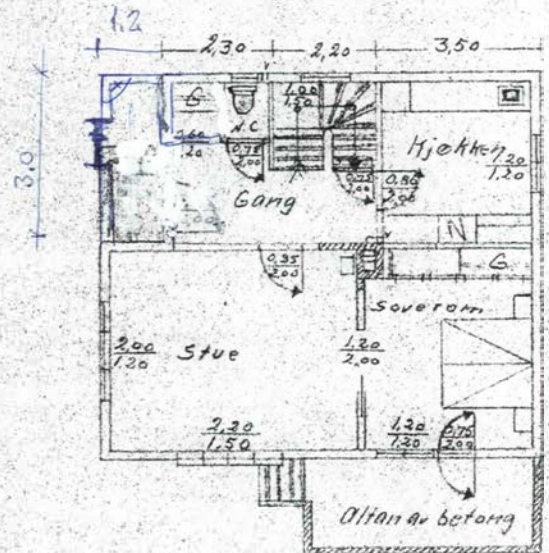
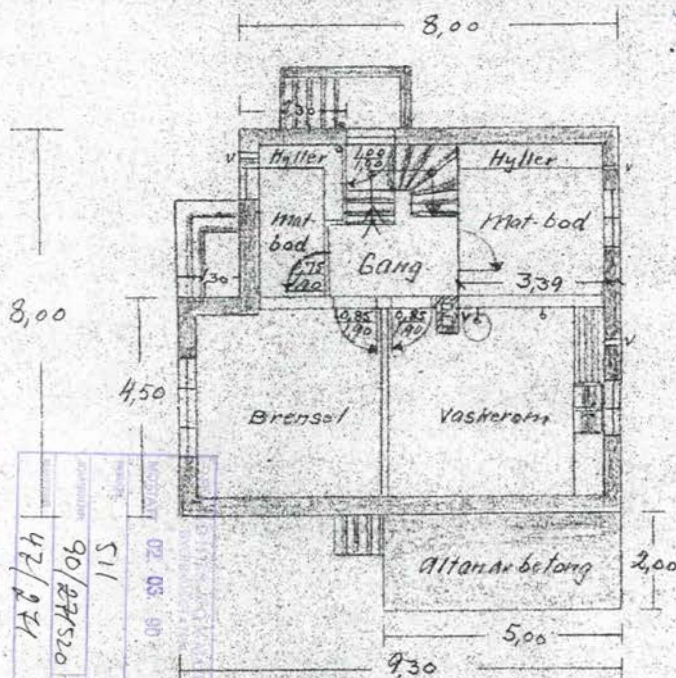
kytt tabatilla, 1,35

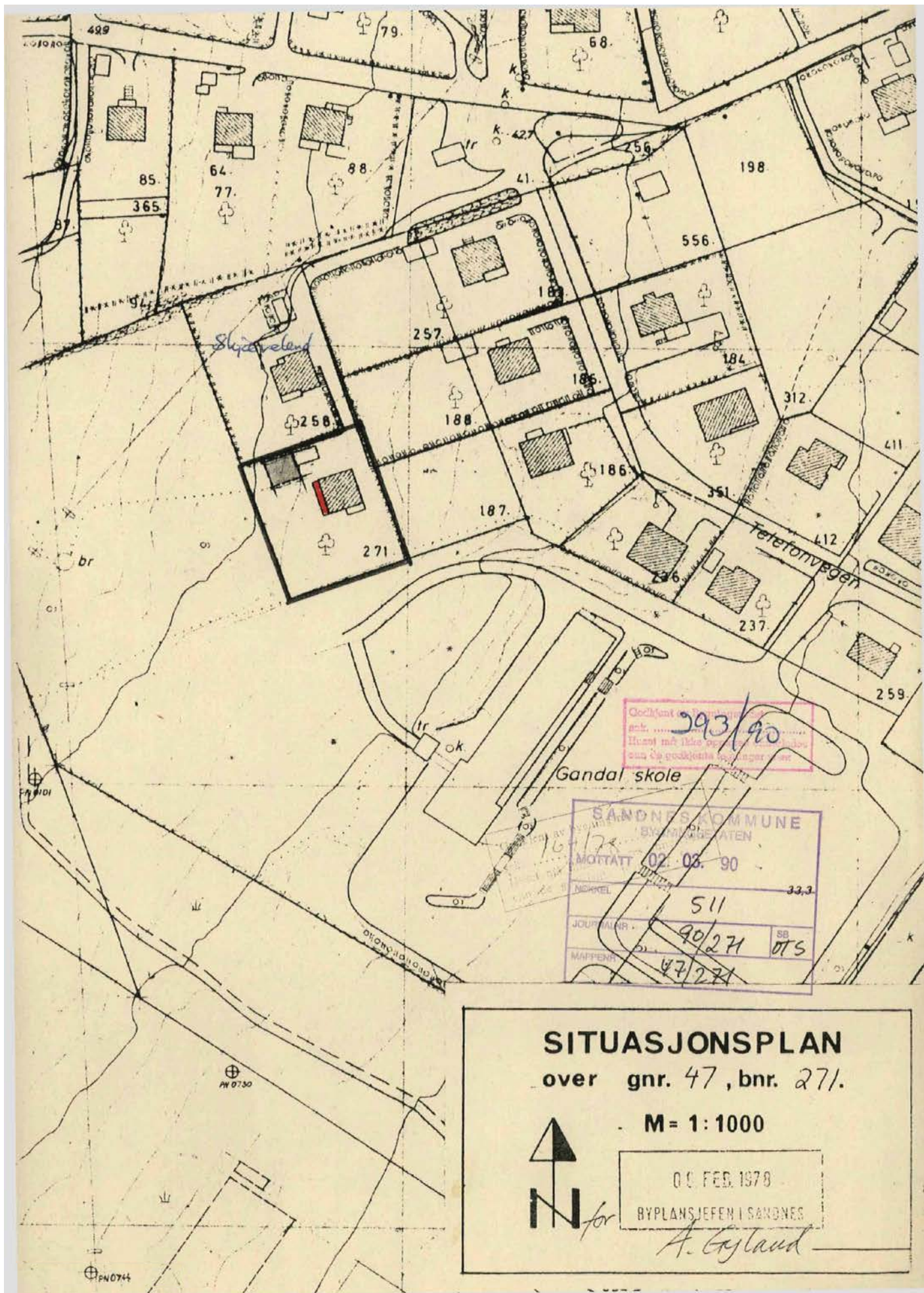


Snitt.

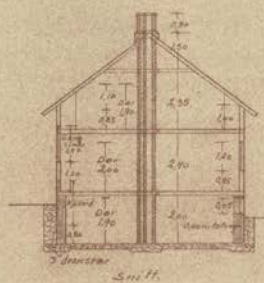
8 Utvidelse av gang.

243/90





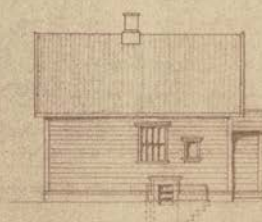
Herr Arne Åse. Høyland.
M=1:100.



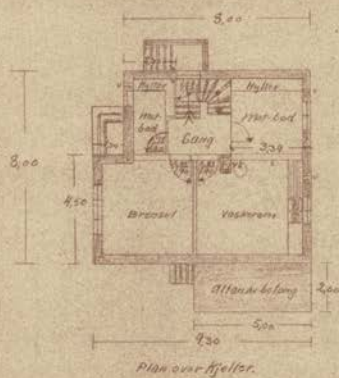
Fasade mot Syd-øst.



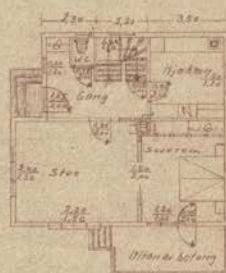
Fasade mot Syd-vest.



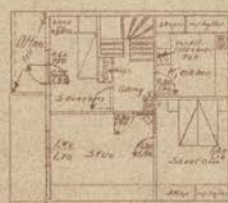
Fasade mot Nord-vest.



Plan over kjeller.



Plan over I etasje.



Plan over II etasje.



Fasade mot Nord-øst.

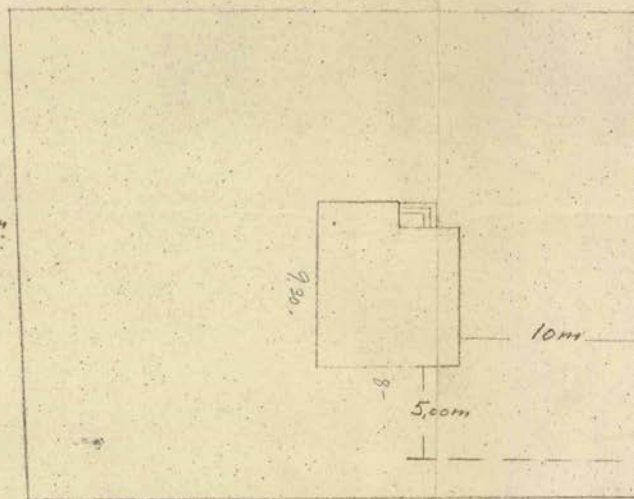
Martin Røglund
Sandnes i 1918. 1953.

Skole tomten Br. 224

35 m.

Br 224

27,70 m



27,40 m

Høstun

HOYLAND BYGNINGSRÅD
Inr. 282/53 lodd.
Antall bygge

10 m

5,00 m

34 m.

Br. 188.

Situasjonsplan.

M = 1:200

Sandnes i juni 1953

Gr. nr. 47. br. nr.

Lunde i Hoyland

Markus Rugland

Byggherre

Arne Åse.

Utskrift av møtebok for Høyland bygningsråd.

År 1953 den 9. juli holdt bygningsrådet møte i Nystuen.

Sak nr. 168/53. Jnr. 282/53.

Byggemelding av 5/6-53 for Arne Aase for en 70 f,
1½ etasjes tomannsbolig på gnr. 47, parsell av bnr.
258, Lunde.

Tegninger datert mai 1953 av Martin Rugland.

Ansvarshavende ikke anført.

Byggemåte: lett bindingsverk.

Vedtak:

Byggetillatelse gis.

Det må innredes 2 brøndselerom og 2 vannklosett.

Rett utskrift attesteres.

Sandnes, den 10. juli 1953.

For bygningssjefen

Sendes herr Arne Aase til underretning.



Sandnes kommune

Telefon (04) 66 50 80 Telefax (04) 62 50 38

BYGNINGSSJEFEN

Arne Aase,
Telefonveien 24,
4300 SANDNES

OTS/akh-47/271 jnr. 90/520

Sandnes, den 03.04.1990

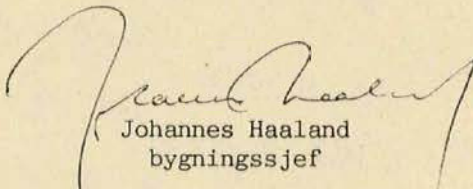
D Sak 293/90.

Søknad v/Fladen & Haukalid Bygg A/S mottatt 2.3.90 om oppføring av tilbygg til bolig på gnr. 47 bnr. 271, Lunde.

Bruksreal: 3 m2.

Attester om nabovarsel foreligger.

Byggetillatelse gis.



Johannes Haaland
bygningssjef

Saksbeh.: O.T. Solheim

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

Ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Mvh

Dokumentsenteret

Sandnes kommune



SANDNES KOMMUNE

BYGNINGSSJEF
SANDNES RADHUS
Telefon (045) * 65 080
Postboks 190 - 4301 Sandnes

Herr Arne Aase,
Lunde,

4310 GANDDAL.

Vår ref.: EE/akh

Arkiv nr.:

47/271

Sak 169/78.

Søknad mottatt 10.2.78 om oppføring av garasje på gnr. 47 bnr. 271, Lunde.

Grunnflate: 33,4 m².

Attester om nabovarsel foreligger.

Garasjen skal plasseres 0,5 m fra eiendomsgrense. Eier av tilstøtende eiendom har skriftlig samtykket i plasseringen.

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Takutstikk og takvann må ikke føres inn på nabogrunn.
2. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningsrådet når arbeidet settes igang, kfr. bygn. lovens § 98.
3. Bygningslovens bestemmelser må forøvrig følges.

Sandnes, den 13. februar 1978

Kaare Christiansen
bygningssjef

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegn. og sit.plan.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 47, Bruksnr 271	Kommune:	1108 Sandnes
Adresse:		Grunnkrets:	502 Leitet
Veiadresse:	Telefonveien 24 A, gatenr 29600	Valgkrets:	5 Ganddal
	4322 Sandnes	Kirkesogn:	6080402 Ganddal
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4522 Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Åsebo	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	30.11.1953	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	438,2 kvm	Skyld:	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/47/271	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.12.2013	Avgiver	1108/47/271	-439,0
	Matrikkelført:	11.12.2013	Berørt	1108/47/224	0,0
			Berørt	1108/47/258	0,0
			Mottaker	1108/47/1304	438,9
Skylddeling	Forretning:	30.11.1953	Avgiver	1108/47/258	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/47/271	0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Telefonveien 24 A	Bolig	142,0	Kjøkken	5		1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	67,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	142,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	142,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	169994641			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			41,0		41,0				
H01	1		55,0		55,0				
H02			46,0		46,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

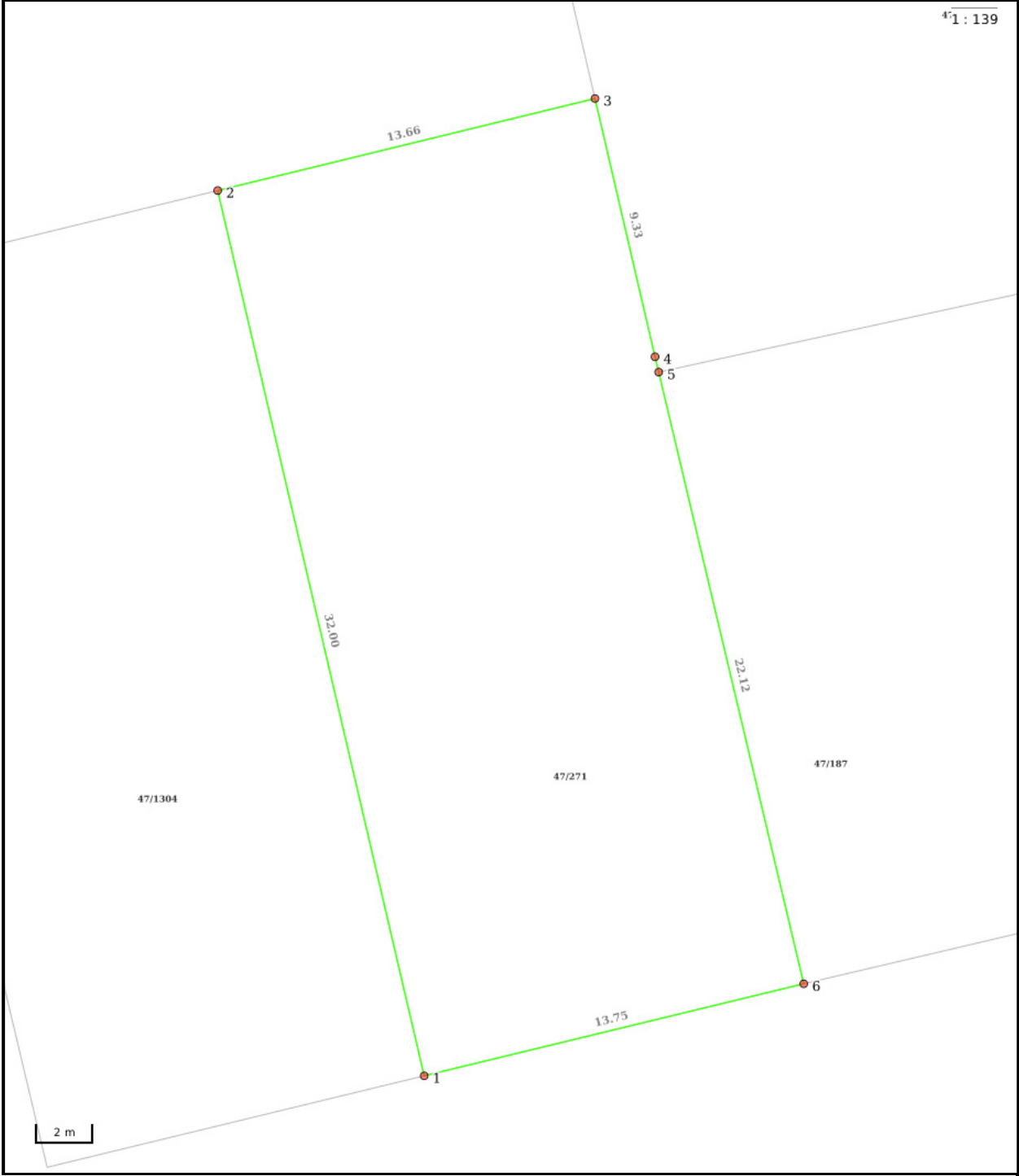
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 438,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 525 032,15	310 002,21	32,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 525 062,54	309 992,18	13,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
3	6 525 066,95	310 005,11	9,33m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 525 058,09	310 008,03	0,56m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 525 057,56	310 008,21	22,12m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 525 036,58	310 015,23	13,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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: Telefonveien 24A
4322 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Steinar Stokka

Telefon: 465 95 969
E-post: steinar.stokka@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre