



aktiv.

Kregen 61, 4308 SANDNES

**Sjarmerende hytte med fin tomt!
Hagestue og anneks | Parkering på
eiendom | Vann og avløp**



Eiendomsmeglerfullmektig

Thomas Walde

Mobil 936 86 383

E-post thomas.walde@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 750 000,-
Omkostn.: Kr 70 140,-
Total ink omk.: Kr 2 820 140,-
Selger: Frode Selvik

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1931
BRA-i/BRA Total 52/91 kvm
Tomtstr.: 588.6 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 72, bnr. 120
Oppdragsnr.: 1412260003

Sjarmerende hytte med fin tomt! Hagestue og anneks | Parkering på eiendom | Vann og avløp

Idyllisk hytte med mange soveplasser, perfekt for å senke skuldrene og nyte naturen!

Kjørevei helt frem og parkering på egen tomt gjør hytta enkel å bruke. Fra parkeringen går du gjennom en velstelt hage opp til hytta. Uteområdet byr på terrasser, plen, bed og beplantning som skaper en idyllisk ramme.

Selve hytta inneholder stue, kjøkken, bad og soverom. I tillegg har eiendommen et anneks med to soverom, ideelt for familie og gjester. En frittstående hagestue gir et ekstra oppholdsrom og inviterer til lange, hyggelige sommerkvelder.

Eiendommen ligger sentralt i forhold til sjø og natur. Samtidig kun en liten kjøretur til Sandnes sentrum, og 5 minutters gange til nærmeste dagligvarehandel.

Mulighet for kjøp av båtplass ved Høle Marina.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	30
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	64
Matrikkelrapport	70
Planopplysninger	72
Kart	77
Dokumentasjon kommune	82
Energiattest	84
Nabolagsprofil	90
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 kvm

BRA - e: 39 kvm

BRA totalt: 91 kvm

TBA: 74 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 36 kvm Entre/gang, bad, kjøkken og stue.

BRA-e: 39 kvm Anneks (17,5 m²) og utestue (22 m²).

2. etasje

BRA-i: 16 kvm Soverom og gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

71 kvm Terrasse/platting fordelt på forskjellige nivå.

2. etasje

3 kvm Balkong ved soverom.

Ikke målbare arealer

Areal i kjeller (ca. 20 m²) er ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet.

Areal i kjeller (ca. 20 m²) er ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde.

Takhøyde målt i stue 1. etasje: 2,08 - 2,12 m.

Anneks: 17,5 m².

Utestue: 22 m².

Terrasse/platting på bakke nedre del 23 m².

Terrasse/platting på bakke ved inngang 48 m².

Balkong med adkomst fra loft 3 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

588.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Skrånet tomt. Uteareal med terrasse/platting på bakke og grøntareal beplantet med plen, bed og busker.

I matrikkelen er tomtens areal oppgitt som beregnet. Det gjøres oppmerksom på at eiendomsgrensene er angitt som mindre nøyaktige i kommunens eiendomskart. Grensepunktene har en angitt nøyaktighet mellom 75 cm og 200 cm. Se vedlagte eiendomskart for nærmere informasjon.

Beliggenhet

Kregen 61 ligger idyllisk til i naturskjønne omgivelser på Høle, et område kjent for sin vakre kombinasjon av sjø, skog og landlige omgivelser. Her kan du senke skuldrene og nyte rolige dager i et fredelig område med gode solforhold og flotte utsikts- og naturområder. Samtidig er hytta lett tilgjengelig med kort kjøretur til både Sandnes og Stavanger, noe som gjør det enkelt å kombinere hytteliv med byens tilbud.

Sport og fritid

Området byr på flotte muligheter for et aktivt friluftsliv. Hytta ligger kun ca. 500 meter fra sjøen hvor du finner gode bade- og fiskemuligheter. I tillegg ligger Høle stadion rundt 8 minutters gange fra eiendommen, med aktivitetshall, fotballbane og andre idrettstilbud. For større naturopplevelser ligger Rogaland Arboret en kort kjøretur unna, mens Breivik badestrand byr på fine bademuligheter i området.

Dagligvare og fasiliteter

Daglige innkjøp kan enkelt gjøres hos Coop Prix Høle, som ligger kun ca. 5 minutters gange fra hytta. For et større utvalg av butikker og servicetilbud finner du Bryggen Senter Hommersåk ca. 20 minutters kjøretur unna, mens sentrum i Sandnes nås på omtrent 25 minutter.

Området er naturskjønt, med både skog og sjø. Det er et stille og trygt nabolag, ideelt for de som søker ro og fred. Med sin vakre beliggenhet nær sjøen, flotte turområder og gode fasiliteter, er dette en ideell fritidsbolig for de som ønsker å kombinere fritid og avslapning med nærhet til byens tilbud.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består primært av fritidsboliger og eneboliger.

Bygningssakkyndig

Teft Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er fundamentert med en stedstøpt såle av betong, sannsynligvis på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Grunnmuren består av blokker i betong og fugete steiner, med en grovkjeller hvor grunnmuren er fritt eksponert.

Ytterveggene er oppført i bindingsverk eller plank i en trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trepanel. Ytterkledningen ble byttet rundt 2006.

Takkonstruksjonen er et saltak tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløp er utført i plast og er byttet etter byggeåret.

Etasjeskillerne består av trebjelkelag, som er støttet i kjelleren.

Boligen har vinduer med to-lags glass, hvorav flere ble byttet i 2006. Døren til kjelleren har enkelt glass og er fra byggeåret.

Eiendommen har terrasse/platting på bakke bygget i tre, samt en balkong tekket med glassfiber utenfor soverom.

Trappen er bygget i tre med tette trinn.

Annekset er bygget på blokker mot grunn uten støpt fundament, med vegger av trepanel på bindingsverk og et saltak tekket med shingel.

Utestuen ved inngangen er bygget med bjelkelag og kryperom under, vegger av trepanel og et pulttak tekket med papp.

Innvendige flater:

Fliser og parkett på gulv. Malt trepanel på vegg og tak.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannrør er av type rør-i-rør-system og er skiftet etter byggeår, men alder er usikker. Boligen har vannforsyning fra privat brønn med egen pumpe. Hovedstoppekran er plassert i kjeller.
- Avløpsrør: Avløpsrørene er av plast og støpejern. Deler av de innvendige rørene er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vindu.
- Varmesentral: Anlegget består av en varmepumpe fra 2017.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eierskap:

- Eiendommen ble kjøpt i 2020, og har brukt hytta selv siden kjøp.

Feil og mangler:

- Det er opplyst om skjevheter/setningsforhold, som fremgår av tilstandsrapport fra takstmann.
- Det kan forekomme fukt i ett hjørne i kjeller ved svært kraftig nedbør.

Utførte arbeider:

- 2020: Oppgradering av bad. Arbeidet er opplyst utført både av faglært og ufaglært. Faglært arbeid utført av Sandnes Elektriske.
- 2020: Utbedring av lekkasje ved dør i 2. etasje (opplyst utført som ufaglært arbeid).
- 2005: Nytt elektrisk anlegg installert av faglært firma (Rønning).

Standard

Eiendommen er gjennomgått av bygningssakkyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger en oppsummering av forhold som har fått tilstandsgrad TG3 og TG2.

Tilstandsgrad er gitt blant annet med bakgrunn i alder, slitasje og forventet levetid på bygningsdeler. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på ved befaring, og skjulte forhold kan derfor forekomme. Det anbefales å lese tilstandsrapporten i sin helhet.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder, men det er registrert forhold som krever nærmere oppfølging og utbedring.

* TG3 *

- Drenering

Grunnmursplast mangler, noe som er vanlig for boliger oppført før 1970. Dreneringen er gammel og funksjonen vurderes som usikker. Det er registrert synlig vanninnslag og vann på gulv i grovkjeller. Terrenget heller stedvis inn mot boligen. En effektiv løsning i slike situasjoner kan være å etablere en drenering med rist.

Kostnadsestimat: 10 000 – 50 000 kr. Prisoverslag er kun for planering av terreng.

- Rom under terreng

Det er registrert fritt vann på gulv i grovkjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad satt da forholdet må sees i sammenheng med eventuell utbedring av drenering.

- Balkong, terrasse, platting (nedre terrasse)

TG 3 på grunn av større sig/skjevheter i fundament.

Kostnadsestimat: 10 000 – 50 000 kr

- Balkong

TG 3 på grunn av blant annet fuktskade på innvendig gulv ved terrasse-dør. Lekkasjen ble rettet i 2020 i følge selgers egenerklæring, og har ikke vært fuktig etter det.

Kostnadsestimat: 10 000 – 50 000 kr

- Etasjeskille og gulv mot grunn

Det er registrert skjevheter i gulv (2 cm i 1. etasje og 2,4 cm på loft). Bjelkelag fra byggeår er støttet i kjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 – 150 000 kr

- Trapp

TG 3 på grunn av rekkverk ikke er etablert.

Kostnadsestimat: 10 000 – 50 000 kr

- Vannledninger

TG 3 på grunn av drypp fra vannledning i kjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 – 50 000 kr

- Våtrom: Bad

Det er ikke tilgang til sluk, og tilstanden kan derfor ikke vurderes. Det er registrert fukt/vann på gulv bak dusjkabinett. Baderomsplater er ikke montert etter produsentens anvisninger.

Kostnadsestimat: 10 000 – 50 000 kr

- Anneks ved inngang

Det er registrert høydeforskjell på ca. 5 cm i gulv.

Kostnadsestimat: 50 000 – 150 000 kr

* TG2 *

- Grunnmur og fundament

Det er registrert riss/sprekker i grunnmur.

- Støttemur

Det er registrert skjevheter som antas å skyldes jordtrykk eller tele.

- Balkong/terrasse ved inngang

Terrassen har høydeforskjell på ca. 4 cm og enkelte terrassebord har fukt- eller råteskader.

- Vinduer og dører

Vinduer og dører har passert over halvparten av forventet levetid. Sprekk i dørblad til inngangsdør og fuktmerker ved terrassedør er registrert.

Flere vinduer byttet i 2006.

- Yttervegger

Det er liten luftespalte mellom ytterkledning og grunnmur og lufting er redusert TG 2.

Musebånd mangler bak hjørnebord.

- Renner og nedløp

På grunn av alder.

- Takkonstruksjon

Noe svai/skjevheter er observert fra bakke og innvendig fra loft.

- Taktekking

På grunn av alder.

- Utstyr på tak

Det mangler snøfangere på tak.

- Kjøkken (avtrekk)

Kjøkkenavtrekk fungerer, men TG2 er satt fordi garantitiden er utløpt.

- Avløpsrør

På grunn av alder.

- Elektrisk anlegg

Samsvarserklæring for elektrisk anlegg foreligger ikke.

- Varmesentral

På grunn av alder. Varmepumpe har passert garantitiden.

- Varmtvannsbereder

På grunn av tilkoblet stikkontakt.

- Anneks

Anneks står på blokker uten fundamentering. Sig i konstruksjonen må påregnes.

Resterende bygningsdeler er vurdert til tilstandsgrad 0 eller 1. Se utdypende informasjon i vedlagt rapport fra bygningssakkyndig.

Innbo og løsøre

Hytta selges fullt møblert slik den fremstår på visning.

PS! Bose lyd-system i stuen følger ikke med.

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

Hvitevarer

Alle hvitevarer medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført, opplyst av eier:

2017:

- Ny varmepumpe.

2014:

- Ny varmtvannsbereder.

2006:

- Byttet flere vinduer.
- Byttet ytterkledning.

TV/Internett/Bredbånd

Eier bruker selv trådløst bredbånd.

Parkering

Parkering på egen eiendom.

Forsikringsselskap og Polisenummer

WaterCircles Forsikring, polisenummer

Radonmåling

Det foreligger pr. dags dato ingen rapport og selger er ikke kjent med at det har vært foretatt målinger tidligere.

Diverse

Båtplass:

Selger eier i dag en båtplass ved Høle Marina. Årlig kostnad for å ha båten liggende ved Høle Marina er i dag ca. kr. 8.000,-. Denne båtplassen følger ikke med eiendommen, men kan overdras/kjøpes for 100.000kr, og kommer utenom eiendomshandelen. Ta kontakt for mer informasjon.

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med varmepumpe og varmekabler på gulv bad.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 750 000

Omkostninger kjøper

2 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

68 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

70 140 (Omkostninger totalt)

87 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 820 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 837 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 839 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 3 010 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Dette inkluderer hytterenovasjon.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 63 200 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 72, bruksnummer 120 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På denne eiendommen finnes det ingen tinglyste heftelser eller rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

På eiendommen er det oppført flere bygninger, herunder hovedhytte, frittstående utedue, anneks og bod. For eiendommen foreligger det ingen bygningsdokumentasjon fra kommunen. Dette innebærer at det ikke er registrert søknader, tegninger, midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester for noen av bygningene på eiendommen. I dokumentasjon mottatt fra kommunen fremgår følgende kommentar: «Eldre fritidsbolig. Ingen bygningsdokumentasjon på denne eiendommen.» Megler har derfor ikke hatt grunnlag for å vurdere lovligheten av bygningenes oppføring, bygningsmessige utførelse eller bruk. Det bemerkes at manglende bygningsdokumentasjon ikke er unormalt for eldre fritidseiendommer.

Det gjøres også oppmerksom på at i henhold til kommunens eiendomskart ligger terrasse/platting og bod delvis utenfor eiendomsgrensen og inn på naboeiendommen, Kregen 63. Det gjøres oppmerksom på at eiendomsgrensen her er angitt med en nøyaktighet på 200 cm. Se vedlagt eiendomskart for nærmere informasjon.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei frem til offentlig vei. Brukerne av veien er solidarisk ansvarlige for drift og vedlikehold, og det må påregnes at kostnader til dette kan bli fordelt mellom brukerne ved behov.

Eiendommen har i dag vannforsyning fra privat brønn (ca. 100 meter dyp) og avløp via septiktank. I kommunens tilgjengelige dokumenter fremkommer det at anlegget ikke er registrert. Kommunen opplyser derfor i sitt skjema at eiendommen ikke er registrert tilknyttet verken offentlig eller privat vann- og avløpsanlegg. Samtidig opplyses det om at pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp må påregnes dersom dette etableres i området.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: LNFR

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, ikrafttredelse 15.05.2023. Hele eiendommen på 588.61 kvm er i kommuneplanen avsatt til LNFR, med nødvendige tiltak for landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næring basert på gårdens ressursgrunnlag.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H310 for ras- og skredfare. Dette innebærer at området er vurdert å ha potensiell fare for jord- eller steinskred. Eventuelle bygge- eller anleggstiltak må derfor vurderes nøye, og tiltak som sikrer stabilitet kan bli påkrevd i forbindelse med søknad om bygging.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Overtakelse skal avklares før aksept av bud.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. 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.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 900 Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll

15 900 Markedspakke

7 900 Oppgjørsvederlag

1 000 Saldoforespørsel pr. tinglyst pant

14 900 Tilretteleggingsgebyr

2 900 Visninger/overtakelse

3 005 Kommunale opplysninger

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Thomas Skjæveland
Salgsleder | Eiendomsmegler
thomas.skjaveland@aktiv.no
Tlf: 950 86 590

Ansvarlig megler bistås av

Thomas Walde
Eiendomsmeglerfullmektig
thomas.walde@aktiv.no
Tlf: 936 86 383

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

14.03.2026











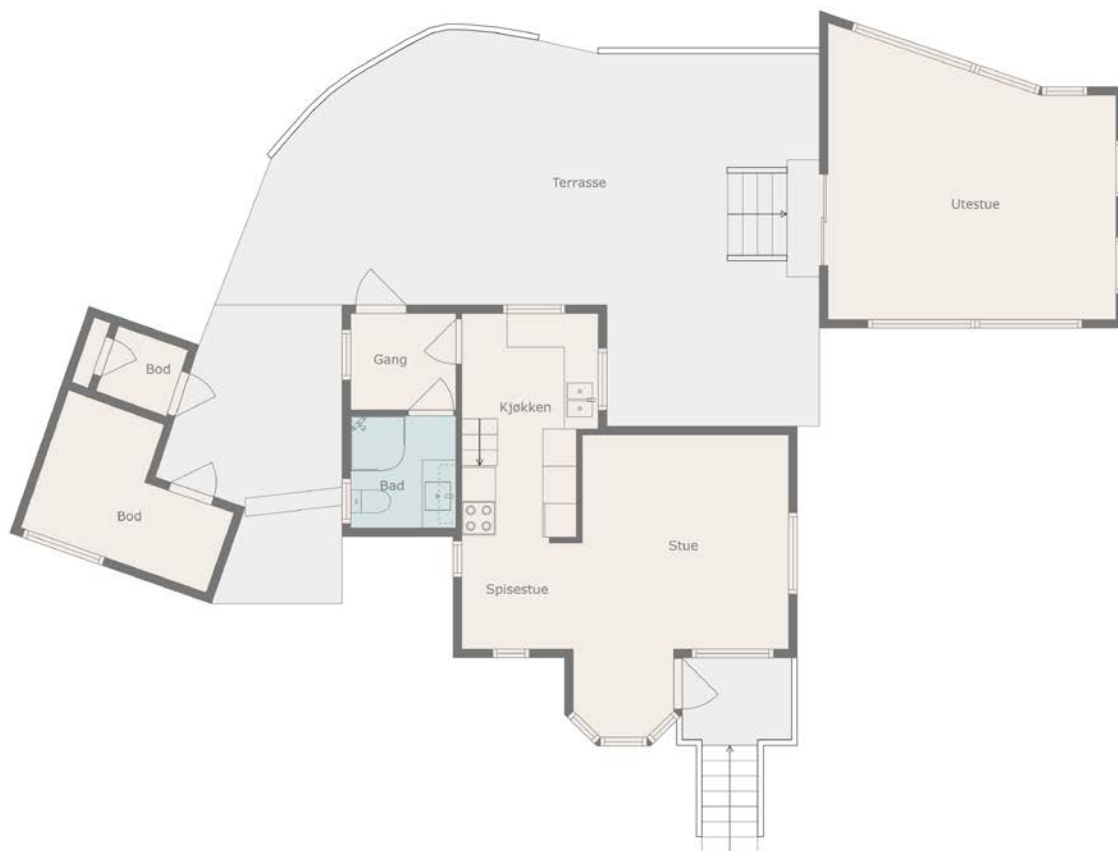










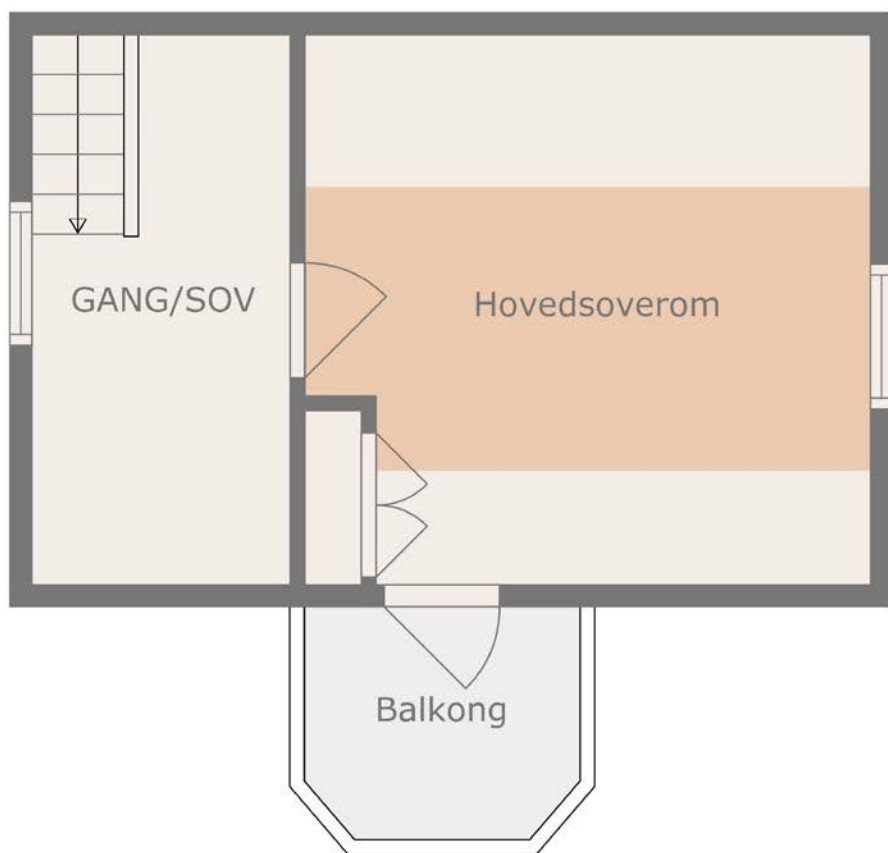


Plantegning Er Ikke Målbart, Og Noe Avvik Kan Forekomme. Megler/selger Tar Ikke Ansvar For Ev.feil. Innredning Og Faste Installasjoner Kan Avvike Fra Den Faktiske Innredningen.



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

Plantegning

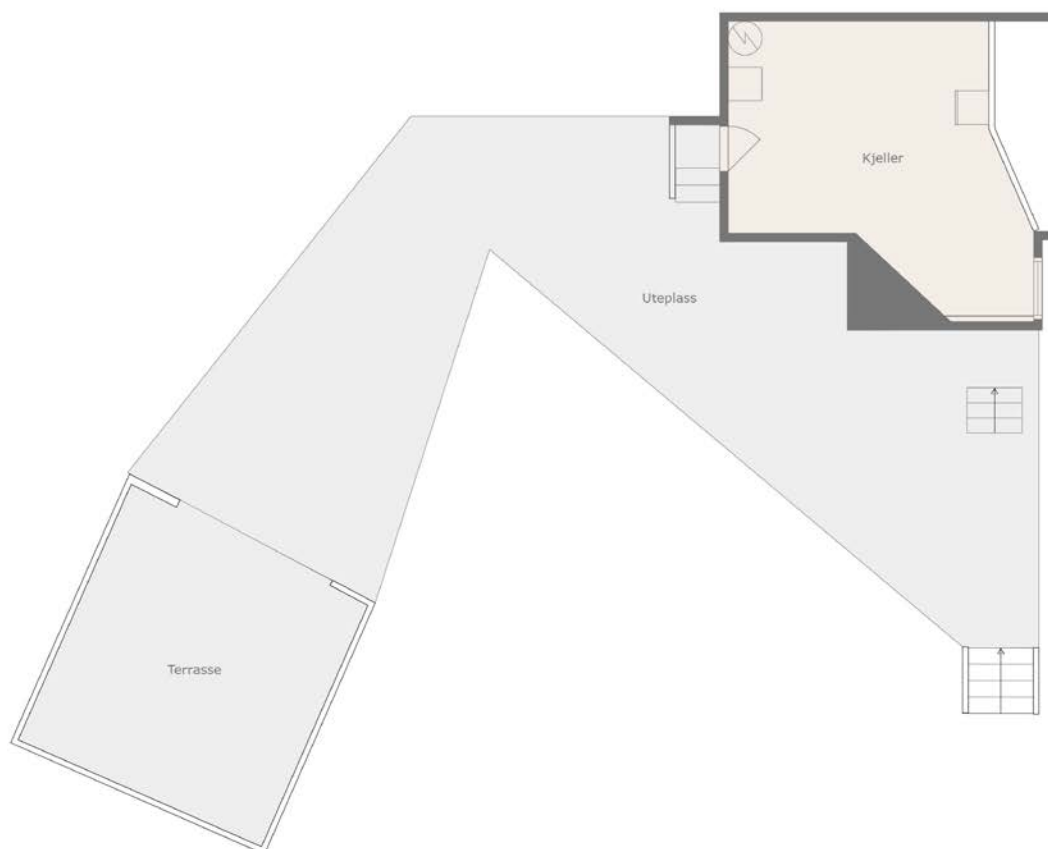


Plantegning Er Ikke Målbar, Og Noe Avvik Kan Forekomme. Megler/selger Tar Ikke Ansvar For Ev.feil. Innredning Og Faste Installasjoner Kan Avvike Fra Den Faktiske Innredningen.



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

Plantegning

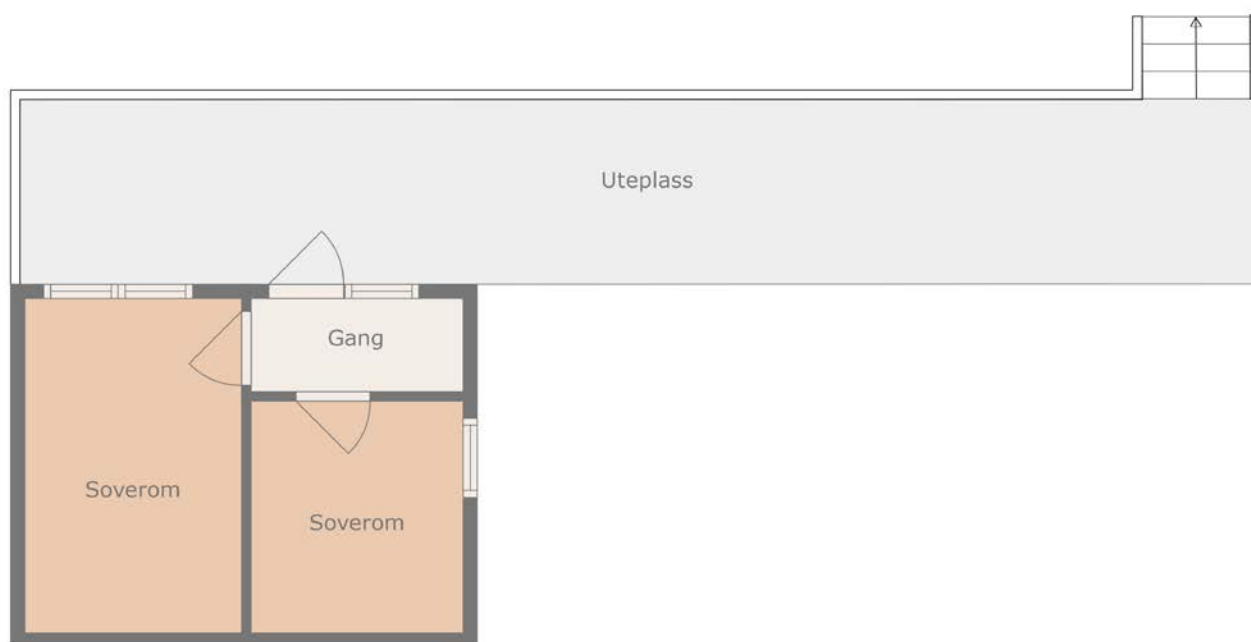


Plantegning Er Ikke Målbar, Og Noe Avvik Kan Forekomme. Megler/selger Tar Ikke Ansvar For Ev.feil. Innredning Og Faste Installasjoner Kan Avvike Fra Den Faktiske Innredningen.



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

Plantegning



Plantegning Er Ikke Målbar, Og Noe Avvik Kan Forekomme. Megler/selger Tar Ikke Ansvar For Ev.feil. Innredning Og Faste Installasjoner Kan Avvike Fra Den Faktiske Innredningen.



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

Vedlegg

Kregen 61

4308 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Kregen 61

Byggeår: 1931

BRA: 91 m²

BRA-i: 52 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

15

TG-3

9

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/32039>

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

Grunnmurs-plast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmurs-plast. Dreneringen er så gammel at funksjonen er usikker. Normal levetid for drenering er ca. 30 år. Synlig vann-innsig og vann på gulv i kjeller.

Inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen TG 3. Dette er en uheldig situasjon som kan føre til: Økt belastning på den utvendige dreneringen. Risiko for fukt-gjennomtrengning i grunnmuren. Overflatevann fra tak er tilkoblet avløp med rør i bakke. Overflatevann fra annekset går til bakke.

Anbefalte tiltak

En effektiv løsning i slike situasjoner kan være å etablere en drensrenne med rist. Dette systemet kan: Fange opp og lede bort overflatevann.

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuksikring, ved bruk av knotteplast og drenerør, lik dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuksikring må påregnes.

Prisoverslag er kun for planering av terreng. For bytte av drenering vil prisoverslag være over 300 000 kr. Prisoverslag er sjablongmessig. Ved utbedring av fukt-sikring anbefales prisoverslag fra entreprenør.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres fritt vann på gulv.

Anbefalte tiltak

Fukt på gulv i kjeller må ses i sammenheng med eventuelt utbedring av drenering. Prisoverslag er derfor ikke satt.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Balkong, terrasse, platting: Terrasse/platting nedre del.

Oppsummering

Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 10 cm.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppførings-tidspunktet, men er lavere enn forskriftskrav på 100 cm. Rekkverk bygget etter bygge-regler fra byggeår. Høyde på rekkverk 91 cm.

TG 3 på grunn av større sig/skjevheter i fundament.

Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Anbefalte tiltak

Ved ytterlig sig må tiltak/gjenoppbygging påregnes. Prisoverslag er sjablongmessig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting: Balkong

Oppsummering

Konstruksjonene har fukt/råteskader. Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene. Innfesting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Balkong er dekket med glassfiber.

TG 3 på grunn av blant annet fuktskade på innvendig gulv ved terrasse-dør. Synlig fugemasse på tekking og utvendig omramming på dør. Det er usikkert om lekkasje kommer fra tekking/opp-kant ved dør/vegg eller tetting på dør.

Terrasse/balkong er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjons-metode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av damp-sperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan balkongen/terrasse er bygget opp.

Anbefalte tiltak

Det er usikkert om lekkasje kommer fra tekking/opp-kant ved dør/vegg eller tetting på dør. Videre undersøkelse må påregnes og utbedring foretas. Prisoverslag er sjablongmessig. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering i 1 etasje er det registrert en høydeforskjell på 20 mm.

Ved enkel nivellering på loft er det registrert en høydeforskjell på 2, 4 cm.

Bjelkelag fra byggeår er støttet med støttet i kjeller. Fukt/råte på støttet som går til gulv. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig under-dimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måle-avvik. Det registreres borebille/morr i bjelkelag i kjeller. Bytte av dårlige bjelker/tiltak mot borebille må påregnes. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til plan-het av underlaget, må tiltak påregnes. Prisoverslag er sjablongmessig.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp

Oppsummering

TG 3 trapp på grunn av rekkverk ikke er etablert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.

Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.

Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm.

Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Trapp til loft har lav frihøyde. Krav til frihøyde på trapp 2 m. Prisoverslag er sjablongmessig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vannledninger

Oppsummering

Det er ikke etablert fordeler-skap. Rør-fordeling er synlig i kjeller.

Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.

Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.

Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Vannforsyning med vann fra brønn og egen pumpe. Ved behov kan pumpe avstenges.

TG 3 på grunn av drypp fra vannledning i kjeller.

Deler av vannrør henger løst og er ikke fagmessig satt opp.

Anbefalte tiltak

Drypp fra vannledning i kjeller. Utbedring må påregnes. Pumpestasjon er ikke vurdert. Anbefales kontrollert av rørlegger.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad.

Oppsummering

Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende gang.

Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik.

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade. Fukt/vann på gulv bak dusjkabinett er observert. Baderoms-plater er ikke fagmessig satt opp etter anvisning fra produsent.

Anbefalte tiltak

Prisoverslag er kunn for tilrettelegging for kontroll av sluk. Eventuelt utbedring kan tilkomme.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Øvrig: Anneks ved inngang.

Oppsummering

TG 3 settes på bakgrunn av det måles i høydeforskjell på 5 cm på gulv. Eventuelt søyler/fundament er skult i konstruksjon og er ikke kontrollert. Lufting/takkonstruksjon er lukket og er ikke kontrollert TG - IU.

Anbefalte tiltak

Strakstiltak anses ikke som nødvendig. Ved ytterlig sig i gulv må tiltak påregnes. Prisoverslag er sjablongmessig.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/sprekker i grunnmur.

Anbefalte tiltak

Bør undersøkes nærmere og utbedring foretas. Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 - 30 år.

Støttemur

Oppsummering

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning. Grunnforhold/fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Anbefalte tiltak

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur over tid og eventuell utbedring foretas. På grunn av jordtrykk/tele-belastning må det påregnes skjevheter eller stener løsner. Lokale tiltak må påregnes.

Balkong, terrasse, platting: Ved inngang.

Oppsummering

Ved enkel nivellering er det målt en høydeforskjell på 4 cm. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Fukt/råte på noen terrassebord.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å bytte terrasse-bord med fukt/råteskade. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Eier har ikke opplyst om punkterte vinduer. Inngangsdør til kjeller fra byggeår fremstår med normal slitasje. Vindu i kjeller er ikke fagmessig pusset inn. Fukt-merker på gulv ved terrasse-dør. Sprekk på dørblad til inngangsdør.

Vinduer og dører for øvrig har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak

Inn-pussing av vindu i kjeller må påregnes. Ytterlig kontroll og utbedring etter lekkasje (terrasse-dør) mot balkong må påregnes og ses i sammenheng med utbedring av tekking på balkong. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden. Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år.

Yttervegger

Oppsummering

Noen sprekkdannelse i panel.

Det er liten luftespalte mellom ytterkledning og grunnmur og lufting er redusert TG 2. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon bak kledning observert ved stedvis sjekk. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert bak hjørne-bord TG 2.

MERKNAD

Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.

Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Renner og nedløp

Oppsummering

Drypp fra renner kan forekomme. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. TG 2 renner og nedløp på grunn av alder. Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 – 30 år.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Noe svai/sig i yttertak/skjevheter er observert fra bakke og innvendig fra loft. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 – 80 år. Øvrig del av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. TG-IU takkonstruksjon på grunn av lufting/takkonstruksjon er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig. Det vil ikke være unormalt med borebille/morr i boliger av denne alder.

Taktekking

Oppsummering

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakke, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Tilstand til tekking, lekter, underlags-papp, beslag vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på tekking. Betongtakstein en forventet levetid på 10 – 40 år. Ved omlegging 30 – 60 år. Utvendige beslag 15 – 35 år.

Anbefalte tiltak

Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 – 15 år.
Årlig kontroll av taktekkning og halvårlig rens av nedløpsrør anbefales.

Utstyr på tak

Oppsummering

Etter byggt teknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak. Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Anbefalte tiltak

Montere snø-fangere på tak kan vurderes.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerer med enkel test.
Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg som er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør og sluk i støpejern. Forventet levetid 15 – 75 år. Anbefalt brukstid 50 år. Forventet levetid plast og kobberør 25 – 75 år. Avløp går til bekk.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig. Avløp går til bekk. Forhold må kontrolleres nærmere.

Elektrisk

Oppsummering

Samsvarserklæring for elektrisk anlegg foreligger ikke TG 2.

Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år TG 2 på grunn av alder (garantitiden er oversteget).

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Anbefalte tiltak

Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

Øvrig: Anneks.

Oppsummering

TG 2 på grunn av blant annet blokker mot grunn er ikke forankret med fundament, sig må påregnes.

Utvendig omramming på vindu og dør er ikke fagmessig utført med vannbord over/under. Noe Mose fore på shingel. Takkonstruksjon er underdimensjonert.

Anbefalte tiltak

Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 - 15 år. Årlig kontroll av taktekking og og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales. Alder på tekking er ukjent og rest-levetid er usikker. Pappet tak har en forventet levetid på 10 - 25 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

På grunn av boligens alder foreligger ikke ferdigattest.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.6.2025

Rapportdato
7.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Frode Selvik**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det kan være avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Terje Tollefsen**

Telefon: **91174769**

Firma: **Teft Eiendom A/S**

Epost: **terje@tefteiendom.no**

Adresse: **Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes**



Om bygningssakkyndig:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings-sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Egne premisser:

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedrings-kostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter. I rapporten skal det settes anslag for utbedrings-kostnad for TG 3. Ingen umiddelbare kostnader. Tiltak under kr 10 000. Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000. Tiltak mellom kr 50 000 - 150 000. Tiltak mellom kr 150 000 - 300 000. Tiltak over kr 300 000.

Informasjon om boligen

Adresse: **Kregen 61, 4308 Sandnes**

Kommunenr: **1108**

Gårdsnr: **72**

Bruksnr: **120**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Lelighetsnr:

Byggeår: **1931 - Ref. Eiendomsverdi.**

Boligtype: **Kregen 61**

Generell beskrivelse av boligen:

OM TOMTEN

Skrånet tomt. Uteareal med terrasse/platting på bakke og grøntareal beplantet med plen, bed og busker.

OM BYGGEMETODEN

Såle med i sted-støpt betong. Grunnmur med blokker i betong og steiner som er fuget.

Yttervegger med bindingsverk/plank i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel.

Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass. Saltak tekktet med takstein.

INNVENDIGE OVERFLATER

Filser og parkett på gulv. Malt trepanel på vegg og tak.

OPPVARMING

Elektrisk. Varmepumpe. Varmekabler på gulv bad.

PARKERING

Parkering på egen tomt.

VESNTLIGE FORANDINGER ETTER BYGGEÅR

2006 - byttet flere vindu.

2006 - byttet ytterkledning.

Opplysninger gitt av eier.

KONLUSJON

Boligmassen med noen oppgraderinger fremstår i hovedsak som fra byggeåret og bærer preg av normal slitasje. Det gjøres oppmerksom på at flere elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND

Det er registrert 9 stk. TG 3 og 15 stk. TG 2 i rapporten.

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

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: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	75	36	39	0	71
Loft	16	16	0	0	3
Totalt m²	91	52	39	0	74

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	36	36	0	Entre/gang, bad, trapp, kjøkkenkrok, stue.	
Loft	16	16	0	Trapp, gang, soverom.	
Totalt m²	52	52	0		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Areal i kjeller (ca 20 m2) er ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde. Takhøyde målt i stue 1 etasje 2, 08 - 2, 12 m. Anneks nedre del 17, 5 m2. Terrasse/platting på bakke nedre del 23 m2. Anneks øvre del 22 m2. Terrasse/platting på bakke ved inngang 48 m2. Balkong med adkomst fra loft 3 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Vanninnsig/vann på gulv i kjeller.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Grunnmur med sted-støp betong, blokker med betong og stien som er fuget.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Drenering opprinnelig fra byggeår.

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)? Ja

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

Oppsummering av drenering

TG-3

Grunnmurs-plast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmurs-plast. Dreneringen er så gammel at funksjonen er usikker. Normal levetid for drenering er ca. 30 år. Synlig vann-innsig og vann på gulv i kjeller.

Inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen TG 3. Dette er en uheldig situasjon som kan føre til: Økt belastning på den utvendige dreneringen. Risiko for fukt-gjennomtrengning i grunnmuren Overflatevann fra tak er tilkoblet avløp med rør i bakke. Overflatevann fra anneks går til bakke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En effektiv løsning i slike situasjoner kan være å etablere en drensrenne med rist. Dette systemet kan: Fange opp og lede bort overflatevann.

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensør, lik dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes.

Prisoverslag er kun for planering av terreng. For bytte av drenering vil prisoverslag være over 300 000 kr. Prisoverslag er sjablongmessig. Ved utbedring av fukt-sikring anbefales prisoverslag fra entreprenør.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.2 Grunnmur og fundament



Born (hulrom under) i flere fliser. Flise er ikke fagmessig satt opp.

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Type grunnmur i kjeller

Betong, Lettklinker (lecastein eller lign), Betong med sparestein

Grunnmur med sted-støp betong, blokker med betong og stien som er fuget.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres riss/sprekker i grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bør undersøkes nærmere og utbedring foretas. Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Born og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år.

6.3 Støttemur



Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

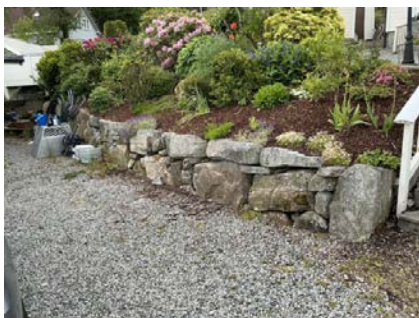
Oppsummering av støttemur

TG-2

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning. Grunnforhold/fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur over tid og eventuell utbedring foretas. På grunn av jordtrykk/tele-belastning må det påregnes skjevheter eller stener løsner. Lokale tiltak må påregnes.



6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Kjelleren er en grovkjeller og grunnmuren er fritt eksponert.

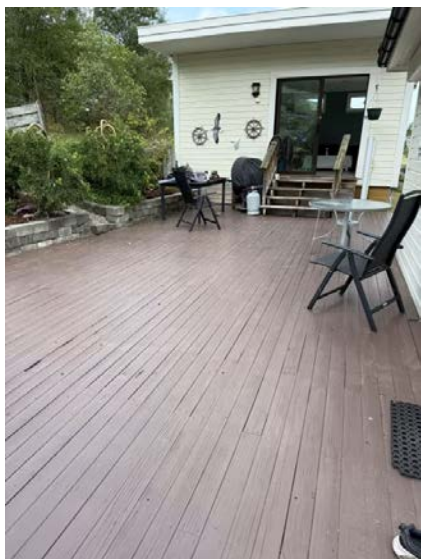
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Det registreres fritt vann på gulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fukt på gulv i kjeller må ses i sammenheng med eventuelt utbedring av drenering. Prisoverslag er derfor ikke satt.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse/platting nedre del.



Type	Terrasse, Platting
Terrasse/platting på bakke bygget i trekonstruksjoner med utvendig adkomst.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse/platting er bygget etter byggeår. Alder er ukjent.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
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 teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 10 cm. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppførings-tidspunktet, men er lavere enn forskriftskrav på 100 cm. Rekkverk bygget etter bygge-regler fra byggeår. Høyde på rekkverk 91 cm. TG 3 på grunn av større sig/skjevheter i fundament. Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved ytterlig sig må tiltak/gjenoppbygging påregnes. Prisoverslag er sjablongmessig.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.6 Balkong, terrasse, platting: Ved inngang.



Type	Terrasse, Platting
Terrasse/platting på bakke bygget i trekonstruksjoner.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse/platting er bygget etter byggeår. Alder er ukjent.	
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Ved enkel nivellering er det målt en høydeforskjell på 4 cm. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Fukt/råte på noen terrassebord.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes å bytte terrasse-bord med fukt/råteskade. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.



6.7 Balkong, terrasse, platting: Balkong



Type	Takterrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Nei



Er balkong / terrassen tekket?

Ja

Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?

Ja

Er det påvist skader i tekkingen?

Ja

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

Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?

Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?

Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Konstruksjonene har fukt/råteskader. Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene. Innfesting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Balkong er tekket med glassfiber.

TG 3 på grunn av blant annet fuktskade på innvendig gulv ved terrasse-dør. Synlig fugemasse på tekking og utvendig omramming på dør. Det er usikkert om lekkasje kommer fra tekking/opp-kant ved dør/vegg eller tetting på dør.

Terrasse/balkong er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjons-metode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av damp-sperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan balkongen/terrasse er bygget opp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er usikkert om lekkasje kommer fra tekking/opp-kant ved dør/vegg eller tetting på dør. Videre undersøkelse må påregnes og utbedring foretas. Prisoverslag er sjablongmessig. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.8 Vinduer og dører



Ommramming på vindu til kjeller er ikke fagmessig utført.

Beskrivelse

Dør til kjeller med enkelt glass fra byggeår.
Vinduer med 2-lags glass. Innvendige dører med lett-dører uten pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Flere vindu er byttet 2006.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karm, 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?

Ja



Sprekk på dørblad til inngangsdør.



Ved fukt-søk er det ikke registrert unormale verdier.



Fukt-merker på gulv.

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Eier har ikke opplyst om punkterte vinduer. Inngangsdør til kjeller fra byggeår fremstår med normal slitasje. Vindu i kjeller er ikke fagmessig pusset inn. Fukt-merker på gulv ved terrasse-dør. Sprekk på dørblad til inngangsdør.

Vinduer og dører for øvrig har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inn-pussing av vindu i kjeller må påregnes. Ytterlig kontroll og utbedring etter lekkasje (terrasse-dør) mot balkong må påregnes og ses i sammenheng med utbedring av tekking på balkong. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden. Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år.

6.9 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterkledning byttet ca 2006.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja



Oppsummering av yttervegger

TG-2

Noen sprekkdannelser i panel.
Det er liten luftspalte mellom ytterkledning og grunnmur og lufting er redusert TG 2.
Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon bak kledning observert ved stedvis sjekk.
Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert bak hjørne-bord TG 2.

MERKNAD

Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.
Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning.
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.10 Renner og nedløp



Type	Plast
------	-------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Renner og nedløp er byttet etter byggeår. Alder er usikkert.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
---	----

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Drypp fra renner kan forekomme. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. TG 2 renner og nedløp på grunn av alder. Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

6.11 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Enkel takkonstruksjon med åser bygget etter byggemåte fra byggeår.

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?	Ikke kontrollerbart
---	---------------------

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Noe svai/sig i yttertak/skjevheter er observert fra bakke og innvendig fra loft. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.
Øvrig del av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep.
TG-IU takkonstruksjon på grunn av lufting/takkonstruksjon er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig. Det vil ikke være unormalt med borebille/morr i boliger av denne alder.

6.12 Takteking



Beslag/bly mellom tekking og vegg er ikke fagmessig satt opp og tetting er usikker.

Type tekking

Betongstein

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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 takgjennomføringer?

Ja

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

Ja

Oppsummering av takteking

TG-2

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakke, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Tilstand til tekking, lekter, underlags-papp, beslag vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på tekking. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 - 15 år.
Årlig kontroll av takteking og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales.

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-2

Etter byggtetnisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak. Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere snø-fangere på tak kan vurderes.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn



Type

Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Ved enkel nivellering i 1 etasje er det registrert en høydeforskjell på 20 mm.

Ved enkel nivellering på loft er det registrert en høydeforskjell på 2, 4 cm.

Bjelkelag fra byggeår er støttet med støttet i kjeller. Fukt/råte på støttet som går til gulv. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig under-dimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måle-avvik. Det registreres borebille/morr i bjelkelag i kjeller. Bytte av dårlige bjelker/tiltak mot borebille må påregnes. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til plan-het av underlaget, må tiltak påregnes. Prisoverslag er sjablongmessig.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.15 Kjøkken



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-1

Det ble søkt etter fukt på utsatte steder ved befaring, uten at det ble indikert unormale verdier.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Mekanisk avtrekk.
Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Frittstående hvitevarer.

Skadde på benkeplater TG 2. Fremstår ellers med normal slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk fungerer med enkel test.
Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.	
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
På grunn av boligens alder foreligger ikke ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
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

6.17 Trapp



Beskrivelse

Trapp med tette trinn bygget i trekonstruksjoner.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

TG 3 trapp på grunn av rekkverk ikke er etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.

Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.

Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm.

Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Trapp til loft har lav frihøyde. Krav til frihøyde på trapp 2 m. Prisoverslag er sjablongmessig.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.18 Avløpsrør



Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad.

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

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

Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg som er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør og sluk i støpejern. Forventet levetid 15 - 75 år. Anbefalt brukstid 50 år. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Avløp går til bekk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrolleres jevnlig. Avløp går til bekk. Forhold må kontrolleres nærmere.

6.19 Vannledninger



Vannledninger henger løst.



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er skiftet etter byggeår. Alder er usikker.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
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?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
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-3

Det er ikke etablert fordelerskap. Rør-fordeling er synlig i kjeller.
 Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.
 Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.
 Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.
 Vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.
 Hovedstoppekrane er plassert i kjeller.
 Hovedstoppekrane fungerer som tiltenkt.
 Vannforsyning med vann fra brønn og egen pumpe. Ved behov kan pumpe avstenges.

TG 3 på grunn av drypp fra vannledning i kjeller.
 Deler av vannrør henger løst og er ikke fagmessig satt opp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drypp fra vannledning i kjeller. Utbedring må påregnes. Pumpestasjon er ikke vurdert. Anbefales kontrollert av rørlegger.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.20 Elektrisk



Sikringsskap står på loft.

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
Det elektriske anlegget ble oppgradert i nyere tid. Alder er usikkert.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ikke undersøkt
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig 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, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Samsvarserklæring for elektrisk anlegg foreligger ikke TG 2.
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Varmepumpe ny 2017.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år TG 2 på grunn av alder (garantitiden er oversteget).	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

6.22 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Kjeller.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2014. Opplysning gitt av eier.

Størrelse

Ca 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

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

6.23 Ventilasjon

Type ventiler

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Det anbefales å installere balansert ventilasjon.

6.24 Våtrom: Bad.



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende gang. Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik. Det er ikke adgang til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade. Fukt/vann på gulv bak dusjkabinett er observert. Baderoms-plater er ikke fagmessig satt opp etter anvisning fra produsent.

Anbefalte tiltak

Prisoverslag er kunn for tilrettelegging for kontroll av sluk. Eventuelt utbedring kan tilkomme.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000





6.25 Øvrig: Anneks.



Beskrivelse

Anneks bygget på blokker mot grunn uten støpt fundament. Vegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Saltak tekket med shingel.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG 2 på grunn av blant annet blokker mot grunn er ikke forankret med fundament, sig må påregnes. Utvendig omramming på vindu og dør er ikke fagmessig utført med vannbord over/under. Noe Mose fore på shingel. Takkonstruksjon er underdimensjonert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 – 15 år. Årlig kontroll av taktekking og og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales. Alder på tekking er ukjent og rest-levetid er usikker. Pappet tak har en forventet levetid på 10 – 25 år. Utvendige beslag 15 – 35 år.



6.26 Øvrig: Anneks ved inngang.



Beskrivelse

Annekset bygget med bjelkelag/stubbe-gulv og kryperom under. Vegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Pulttak tekket med papp. Vindu med enkelt glass. Eldre skyvedør med aluminium. Skyvedør er ikke fagmessig satt inn. Aneks er innredet med laminat på gulv. Malt vegg og tak.

Oppsummering av øvrig

TG-3

TG 3 settes på bakgrunn av det måles i høydeforskjell på 5 cm på gulv. Eventuelt søyler/fundament er skult i konstruksjon og er ikke kontrollert. Lufting/takkonstruksjon er lukket og er ikke kontrollert TG - IU.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Strakstiltak anses ikke som nødvendig. Ved ytterlig sig i gulv må tiltak påregnes. Prisoverslag er sjablongmessig.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Overflatevann fra tak blir ledet til nabotomt.





6.27 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Frode Selvik

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2000
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kregen 61

4308 Sandnes

1108-72/120/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1412260003

1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Sandnes Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av badet.

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av badet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje i andre etasje ved haltandør.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Står i rapporten fra takstmann.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Litt vått i det ene hjørnet ved ekstremt mye nedbør.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Litt vått i det ene hjørnet ved ekstremt mye nedbør

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Firmanavn: Rønning

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk annlegg

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Takstmann.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2027). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BJØRKLI	Beregnet areal	588.6
Etablert dato	28.08.1931	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	72/120
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	28.08.1931			72/18, 72/120
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6531936	328212	0	Ja	588.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SELVIK FRODE F060163*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	34, Roald Amundsens gate 28A 4307 4307 SANDNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kregen 61

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4308 SANDNES	Kirkesogn	06080202 Høle
Grunnkrets	1003 Høle	Tettsted	
Valgkrets	2 Høle		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	170166965		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 170166965: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		04.05.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Kregen 61	H0101	72/120	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	72	Bruksnr	120	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	588.61 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringssone 4
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	588.61 kvm
Hensynsonenavn	H310_3
Kpfare	310 - Ras- og skredfare

Areal	588.6 kvm
Hensynsonenavn	H310_1
Kpfare	310 - Ras- og skredfare
Areal	588.61 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	5100 - LNFR, nødv. tiltak for landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næring basert på gårdens ressursgr.

Kommuneplan

Adresse: Kregen 61, 4308 SANDNES

Gnr/Bnr: 72/120/0/0

Dato: 2025-05-26

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



SANDNES
KOMMUNE



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



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

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

3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

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

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

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

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

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

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

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

Vann- og avløpskart

Adresse: Kregen 61, 4308 SANDNES

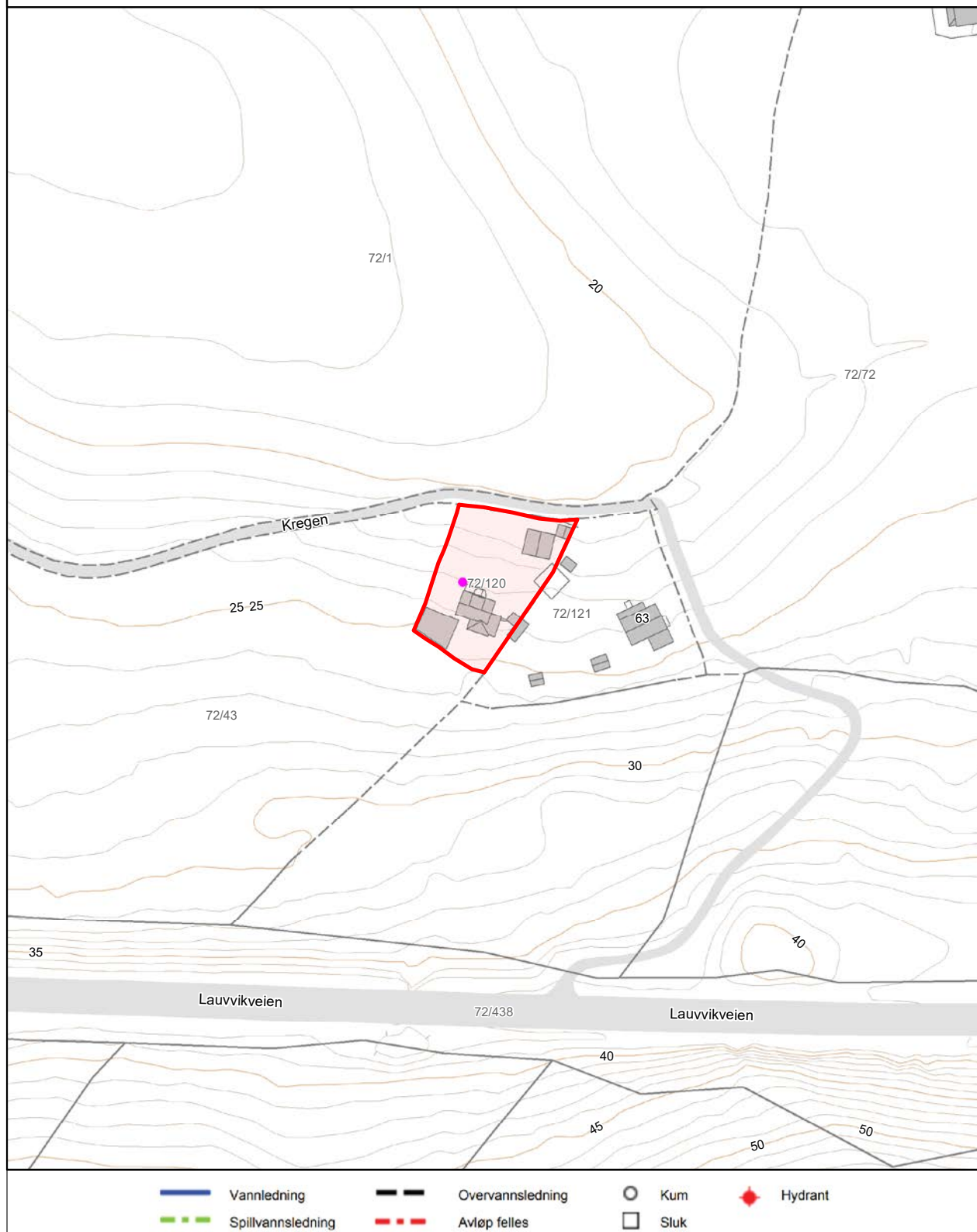
Gnr/Bnr: 72/120/0/0

Dato: 2025-05-26

Målestokk: 1:1,000



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



Grunnkart

Adresse: Kregen 61, 4308 SANDNES

Gnr/Bnr: 72/120/0/0

Dato: 2025-05-26

Målestokk: 1:1,000



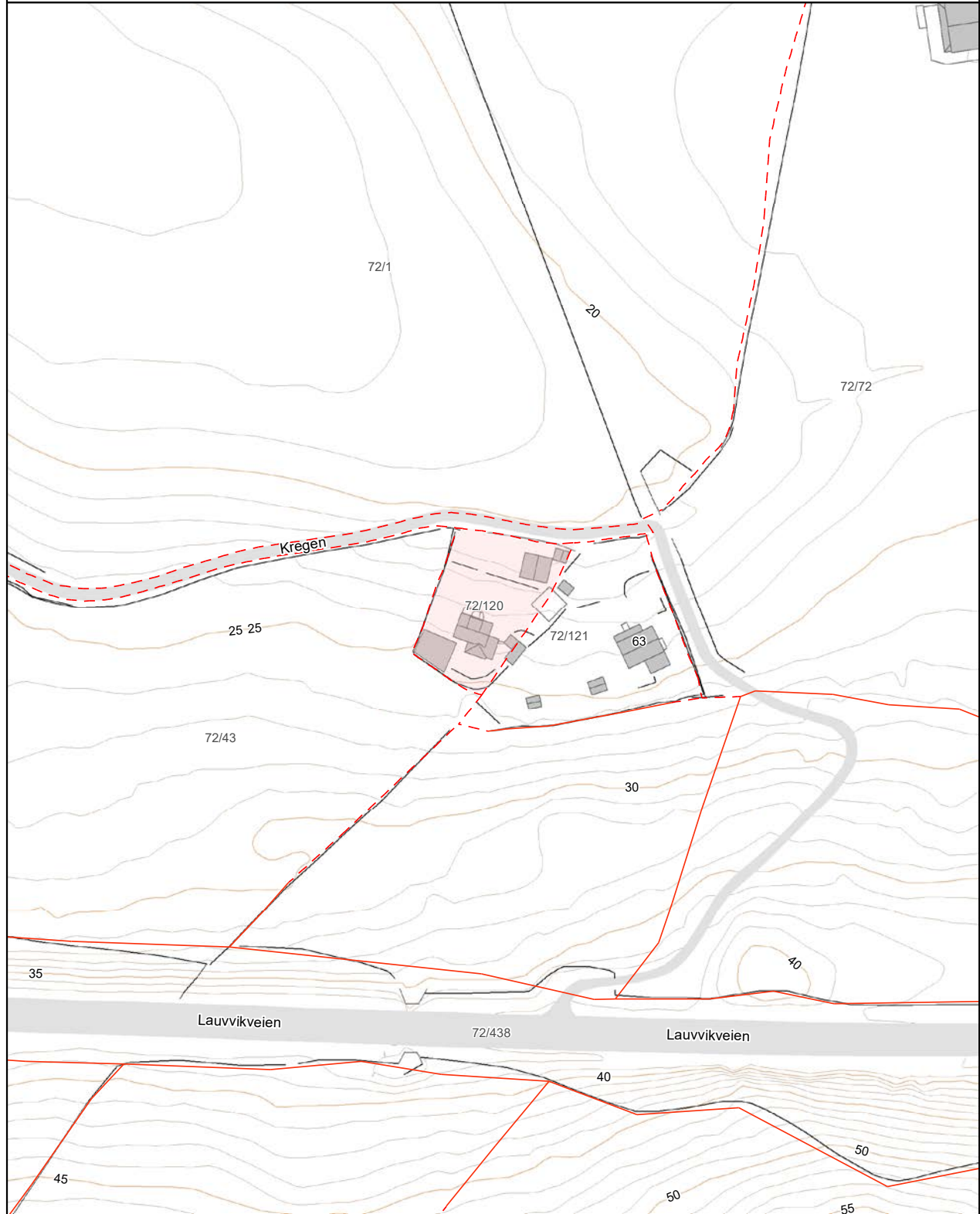
SANDNES
KOMMUNE



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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



Grunnkart

Adresse: Kregen 61, 4308 SANDNES

Gnr/Bnr: 72/120/0/0

Dato: 2025-05-26

Målestokk: 1:1,000



SANDNES
KOMMUNE



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

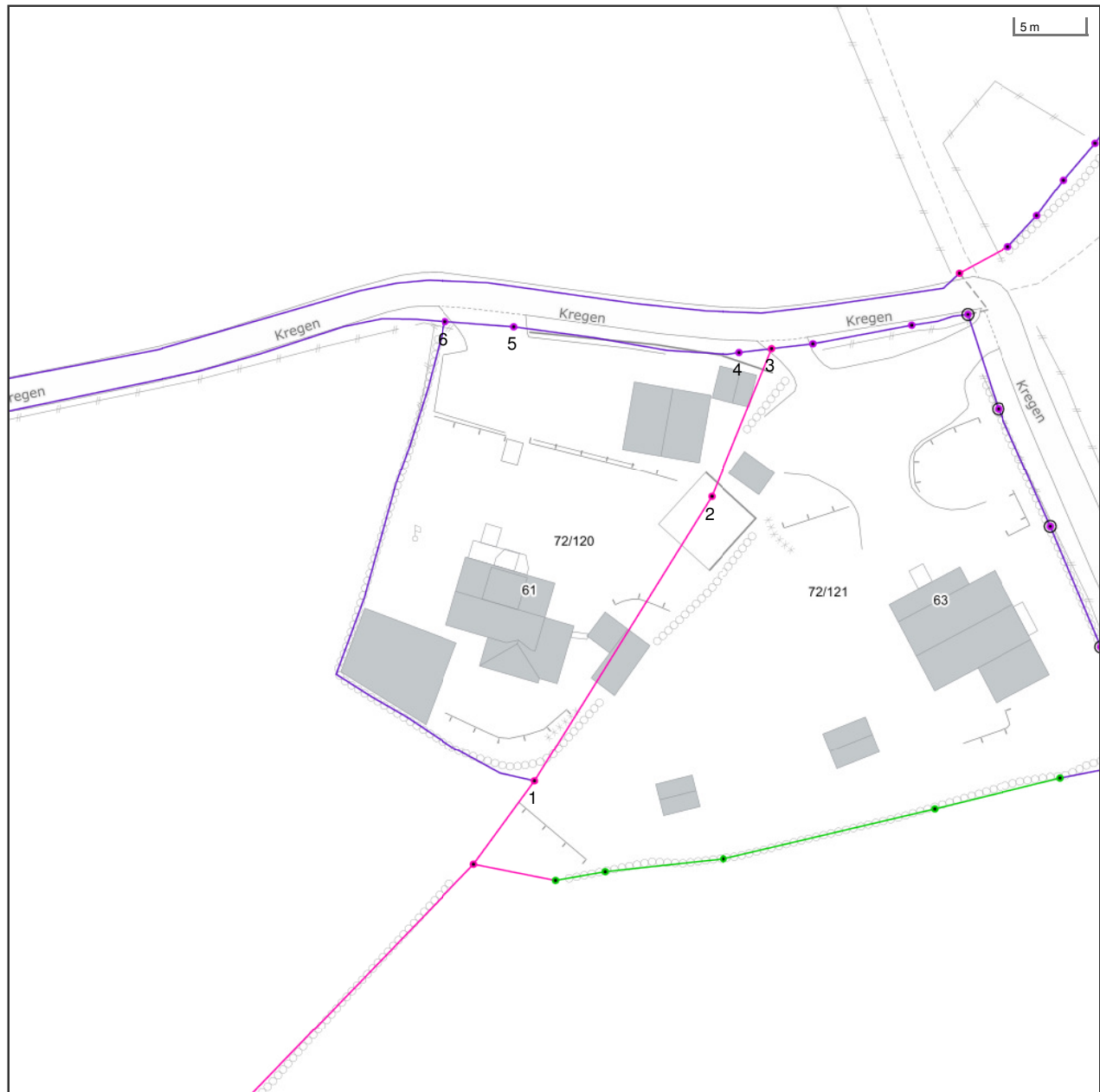
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor - Geodata AS



Eiendomskart for eiendom 1108 - 72/120//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	588,60 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6531936	Øst	328212	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6531917,49	328212,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	42,08	
2	6531936,97	328225,65	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,63	
3	6531947,23	328230,37	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	11,29	
4	6531947,06	328228,06	75 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	2,32	
5	6531949,58	328212,24	75 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	16,06	
6	6531950,16	328207,41	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	4,87	

Ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Mvh

Dokumentsenteret

Sandnes kommune

Eldre fritidsbolig. Ingen bygningsdokumentasjon på denne eiendommen.

Mvh

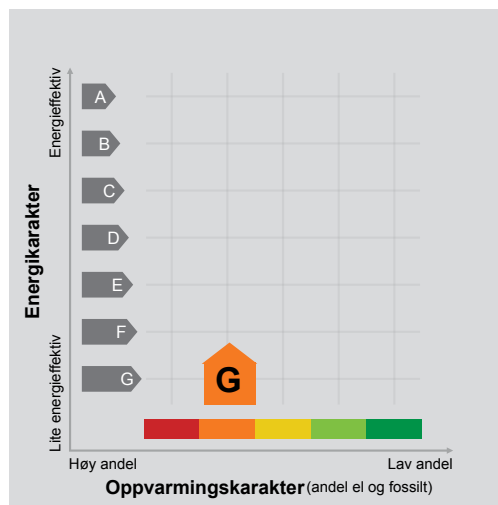
Dokumentsenteret

Sandnes kommune

ENERGIATTEST



Adresse	Kregen 61
Postnummer	4308
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	72
Bruksnummer	120
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	170166965
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-133255
Dato	10.06.2025



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

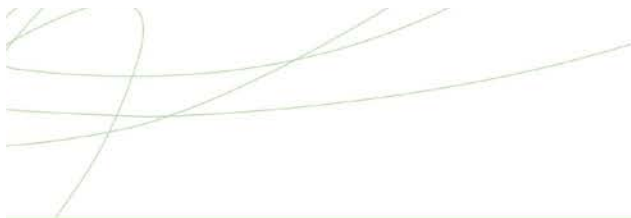
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Montere automatikk på utebelysning**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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: Fritidsbolig
Byggeår 1931
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 52
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ventilasjon Naturlig ventilasjon





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 tittel for 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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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 utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Redusér innnetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

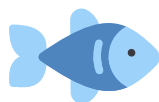
Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nabolagsprofil

Kregen 61

Avstand til sjø

467 m



Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	37 min	🚗
🚆 Skeiane stasjon Linje L5	25 min	🚗 23.9 km
🚆 Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	26 min	🚗 24.4 km
🚆 Høle barne- og ungdomsskule Linje 46, 47	6 min	🚶 0.5 km
🚆 Kregen Linje 47	7 min	🚶 0.6 km

Avstand til byer

Sandnes	26 min	🚗
Stavanger	43 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Hommersåk Kai	22 min	🚗
🚗 Uno-X Hana	20 min	🚗

Havner i området

- Øyren Gjestehavn - Forsand
Drivstoff, matvarer
- Lysefjorden Marina
Drivstoff, matvarer



Aktiviteter

Hogstadvika	14 min	🚗
Lutsi Hestesenter	18 min	🚗
Rogaland Arboret	18 min	🚗
Riska Ridesenter	22 min	🚗
Alsvik Natursenter	23 min	🚗
Breivig badestrand	24 min	🚗
Lucky Bowl Sandnes	23 min	🚗
Ålgård rideklubb	22 min	🚗

Sport

⚽ Høle stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	8 min	🚶 0.7 km
🏊 Sport 4 you	22 min	🚗
🏊 EVO Ålgård	21 min	🚗

Dagligvare

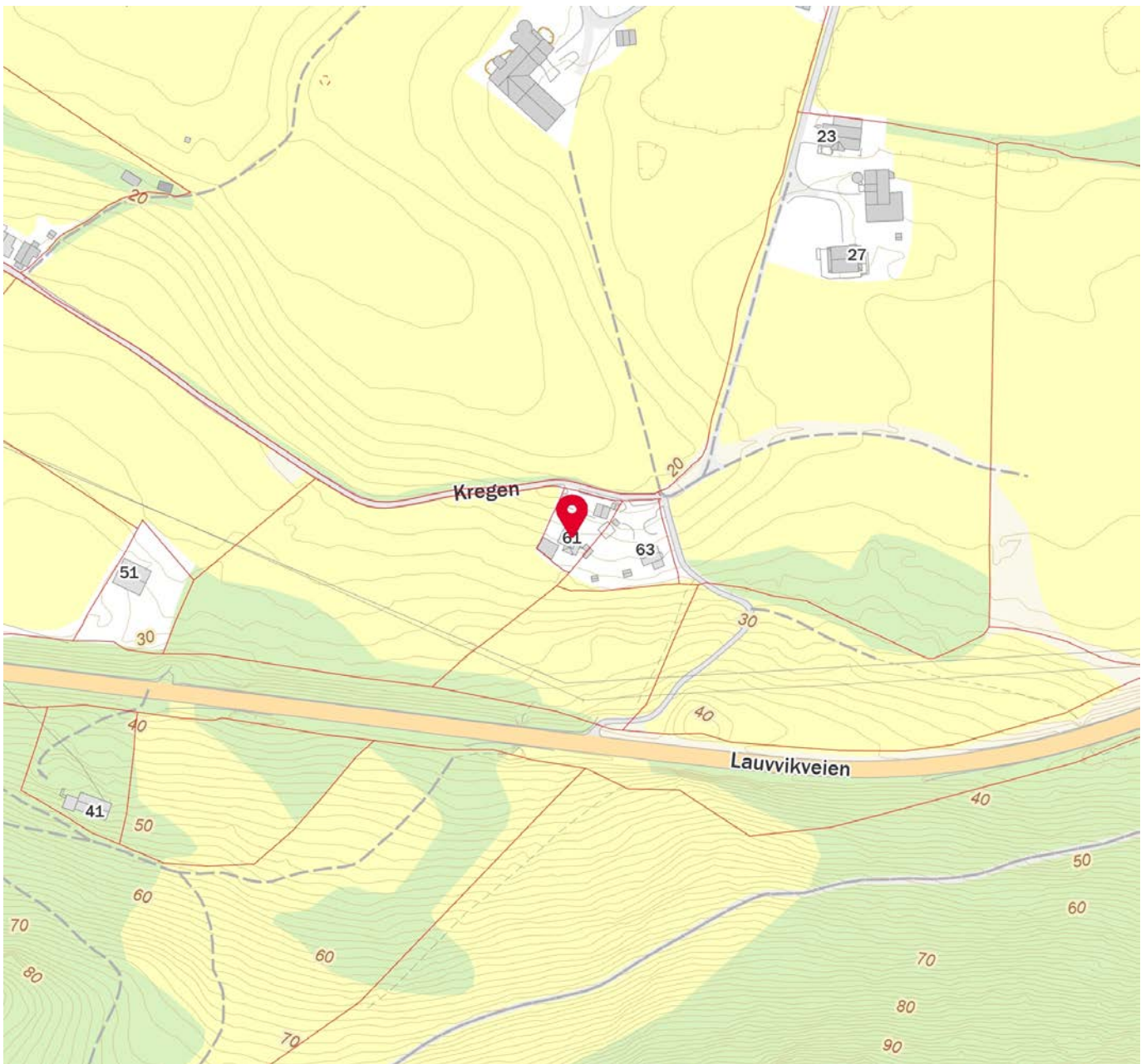
Coop Prix Høle Post i butikk, PostNord	5 min	🚶 0.5 km
---	-------	-------------

Varer/Tjenester

📺 Bryggen Senter Hommersåk	22 min	🚗
🏪 Apotek 1 Hana	20 min	🚗



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





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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kregen 61
4308 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Walde

Telefon: 936 86 383
E-post: thomas.walde@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